



T R A D U C C I Ó N

I-27/17

MCMAHON CLARKE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NO DESTINADO AL
COMERCIO MINORISTA

Suite 13.02, Level 13, 390 St. Kilda Road, Melbourne

THE TRUST COMPANY (AUSTRALIA) LIMITED
(Sociedad Comercial de Australia N° 000 000 993)

WALSH & COMPANY INVESTMENTS SERVICES PTY LTD.
(Sociedad Comercial de Australia N° 163 814 346)

GOBIERNO DE CHILE

ÍNDICE

RESUMEN	6
1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN	25
1.1 Definiciones	25
1.2 Interpretación	33
2. CONDICIONES E INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS	35
2.1 Exclusión de condiciones implícitas y contrato íntegro...	35
2.2 Eliminación de disposiciones que contravengan la Ley del	

- // -

Consumidor de Australia (Cth), la Ley de la Competencia y del Consumidor de 2012 (Cth) y la Ley del Consumidor de Australia (Victoria)	36
2.3 Ley de Arrendamientos para el Comercio Minorista de 2003 no aplicable	37
3. PERÍODO DE VIGENCIA	37
3.1 Período de vigencia del contrato de arrendamiento ..	37
3.2 Arrendamiento mensual	37
3.3 Reducción del período de vigencia	38
4. RENTA DE ARRENDAMIENTO, REVISIÓN DE RENTA DE ARRENDAMIENTO, APOORTE DEL ARRENDATARIO PARA GASTOS Y GST	38
4.1 Compromiso de pago de renta de arrendamiento	38
4.2 Forma de pago de la renta de arrendamiento	38
4.3 Pagos adicionales del arrendatario	38
4.4 Revisiones de renta de arrendamiento de mercado	40
4.5 Controversia en cuanto a la renta de arrendamiento - Procedimiento de determinación a través de un perito...	40
4.6 Obligación de pago mientras está pendiente la determinación	45
4.7 Interés sobre renta de arrendamiento y otros dineros vencidos	46
4.8 Reajuste según índice de precios al consumidor	47
4.9 Incremento de porcentaje fijado	48
4.10 GST	48
5. CESIÓN/SUBARRENDAMIENTO	49
5.1 Se prohíbe la constitución de hipotecas o gravámenes por parte del arrendatario	49
5.2 Cesión o subarrendamiento por parte del arrendatario	49



- // -

- // -

5.3	Denegación de consentimiento de la arrendadora en caso de riesgo de seguridad	52
5.4	Consentimiento para la transferencia de acciones ...	53
5.5	Exoneración excluida	53
5.6	Prohibición	53
6.	MANTENIMIENTO, REPARACIONES, MODIFICACIONES E INSTALACIONES ADICIONALES	54
6.1	Obligación del Arrendatario de mantener el inmueble y los artefactos en buenas condiciones	54
6.2	Mantenimiento por parte del arrendatario de las plantas y equipos que operan exclusivamente para el inmueble	55
6.3	Trabajos de renovación por parte del arrendatario ..	55
6.4	Otras obligaciones del arrendatario en cuanto a mantenimiento/reparación	56
6.5	Aseo	58
6.6	Consentimiento de la arrendadora para la instalación de divisiones	59
6.7	Remoción de accesorios y artefactos del arrendatario a la terminación	61
6.8	Aviso del arrendatario respecto daños y fallas	64
7.	SEGURO E INDEMNIZACIÓN	64
7.1	Seguro de responsabilidad civil y otros seguros del arrendatario	64
7.2	Pólizas de seguro	65
7.3	El arrendatario no perjudicará el seguro de la arrendadora ni el valor de la prima	65
7.4	Cumplimiento de las exigencias del Consejo de Seguros...	66
7.5	El arrendatario ocupará el inmueble a su propio riesgo...	66



- // -

- // -

8.	USO DEL INMUEBLE Y DEL EDIFICIO	67
8.1	Uso al que el arrendatario puede destinar el inmueble....	67
8.2	Exclusión de garantía de la arrendadora en cuanto a la adecuación del inmueble	68
8.3	Obligaciones del Arrendatario	68
8.4	Restricciones respecto del uso del inmueble y del edificio por parte de Arrendatario	69
8.5	Inclusión en el directorio por parte de la arrendadora	71
9.	DERECHOS QUE SE RESERVA LA ARRENDADORA	71
9.1	Mantenimiento efectuado por la arrendadora	71
9.2	Ingreso de la arrendadora y de los empleados de la arrendadora	71
9.3	Uso público o servidumbre	73
9.4	Trabajo de la arrendadora para subsanar incumplimiento del arrendatario	73
9.5	Incumplimiento del arrendatario	73
9.6	Consecuencias del incumplimiento	74
9.7	Mandato a favor de la arrendadora en caso de incumplimiento del arrendatario	75
9.8	Derecho de la arrendadora a modificar los procedimientos operacionales y el reglamento del edificio	76
9.9	Simulacro de incendio y procedimientos de evacuación	76
9.10	Letrero exterior	77
10.	COMPROMISOS DE LA ARRENDADORA Y USO DE LAS ÁREAS COMUNES ...	77
10.1	Goce pacífico	77
10.2	Uso de áreas comunes	77
11.	DISPOSICIONES VARIAS	79



- // -

- // -

11.1	Rebaja de renta de arrendamiento en caso de daños al inmueble.....	79
11.2	Terminación del contrato de arrendamiento en caso de destrucción del edificio o del inmueble	80
11.3	Obligación del arrendatario de pagar los costos en que incurra la arrendadora	81
11.4	Autorización del arrendatario para inspección y colocación de letreros	82
11.5	Avisos	82
11.6	Derechos de la arrendadora no afectados	83
11.7	Otras garantías conforme a la PPSA	84
11.8	Renuncia	85
11.9	Condiciones esenciales	85
12.	GARANTÍA	87
12.1	Obligaciones y responsabilidades del garante	87
13.	CAPACIDAD Y RESPONSABILIDAD	90
13.1	Interpretación	90
13.2	Capacidad del depositario	91
13.3	Capacidad de la sociedad	91
13.4	Límite de responsabilidad del depositario	91
13.5	Límite de responsabilidad de la sociedad	92
14.	OPCIÓN DE NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	93
14.1	Ocasiones en que la arrendadora debe otorgar un nuevo contrato de arrendamiento	93
14.2	Términos y condiciones del nuevo contrato de arrendamiento	94
15.	GARANTÍA BANCARIA	95
15.1	Exigencia de garantía bancaria	95



- // -

- // -

16. MEDICIÓN DE SUPERFICIE	97
16.1 Medición	97
17. SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL	98
17.1 Definiciones	98
17.2 Reconocimiento del arrendatario	98
17.3 Obligaciones generales del arrendatario en cuanto a seguridad	99
17.4 Obligación de cumplir sin limitaciones	99
17.5 Letreros	100
17.6 Asistencia a la arrendadora	100
17.7 Cumplimiento de instrucciones	100
17.8 Indemnización	100
18. CONDICIONES ESPECIALES	101
ANEXO 1 - PROCEDIMIENTOS OPERACIONALES Y REGLAMENTO DEL EDIFICIO .	101
ANEXO 2 - APOORTE DEL ARRENDATARIO PARA GASTOS	106
PÁGINA DE FIRMAS	109
APÉNDICE A - PLANO DEL INMUEBLE	110

RESUMEN

FECHA: Véase página de firmas.

PARTES:

Nombre: **The Trust Company (Australia) Limited** (Sociedad Comercial de Australia N° 000 000 993), en calidad de depositaria de Walsh & Company Investments Services Pty Ltd. (Sociedad Comercial de Australia N° 163 814 346).

Nombre abreviado: **Arrendadora.**

Datos para efectos de avisos: [REDACTED]

[REDACTED]

- // -



- // -

Nombre: Walsh & Company Investments Services Pty Ltd. (Sociedad Comercial de Australia N° 163 814 346), en calidad de fiduciaria de Australian Property Opportunities Trust (N° de Registro (ARSN) 163 688 346 emitido por la Comisión de Valores e Inversiones de Australia).

Nombre abreviado: Fiduciaria.

Datos para efectos de avisos: [REDACTED]

Nombre: Gobierno de Chile.

Nombre abreviado: Arrendatario.

Datos para efectos de avisos: Suite 13.2, Level 13, 390 St. Kilda Road, Melbourne, Victoria 3004.

Teléfono: (03) #

Fax: (03) #

Atención: [##]

Nombre: No aplicable.

Nombre abreviado: Garante.

Datos para efectos de avisos: No aplicable.

Teléfono: No aplicable.

Fax: No aplicable.

Atención: No aplicable.

ÍTEMS

Ítem 1

Inmueble: Suite 13.02, Nivel 13 del Edificio, según se muestra, solo para fines de identificación, en el plano que se adjunta a este Contrato de Arrendamiento como Apéndice A, con una superficie de 150,1 m2.

Edificio: Edificio construido en el terreno conocido como 390 St.

- // -



- // -

Kilda Road, Melbourne.

Terreno: La totalidad del terreno al que se alude en el Certificado de Título, Volumen 8889, Folio 092.

Ítem 2

Gravámenes: Cualquier gravamen indicado o notificado en el Certificado de Título o que deba constituirse en conformidad con algún permiso o consentimiento relacionado con el terreno.

Ítem 3

Período vigencia: 7 años.

Fecha de inicio: 1 de agosto de 2016

Fecha de terminación: 31 de Julio de 2023.

Ítem 4

Renta de arrendamiento: \$355,00 por m2 al año, más Impuesto a los Bienes y Servicios.

Ítem 5

Fechas de revisión de mercado: No aplicable.

Ítem 6

Fecha de revisión de IPC: No aplicable.

Ítem 7

Fechas fijadas de revisión de porcentaje: Cada vez que se cumpla un nuevo año de la Fecha de Inicio durante el Período de Vigencia y cualquier período de retención del inmueble (excluida cualquier Fecha de Revisión de Mercado).

Aumento porcentual: 4% anual.

Ítem 8

Proporción de cargo del arrendatario: 0,921%.

Ítem 9

Monto de seguro de responsabilidad civil: \$20 millones.

- // -



- // -

Ítem 10

Uso permitido: Oficinas comerciales.

Ítem 11

Trabajos de renovación por parte del arrendatario: Si lo exige la Arrendadora en términos razonables.

Ítem 12

Anexos que forman parte del contrato de arrendamiento:

Anexo 1. Procedimientos operacionales y reglamento del edificio.

Anexo 2. Aporte del arrendatario para gastos.

Ítem 13

Opción de nuevo contrato de arrendamiento:

Período adicional: 3 años

Fecha de inicio: 1 de agosto de 2023.

Fecha de terminación: 31 de julio de 2026.

Fecha de revisión de mercado: 1 de agosto de 2023.

Fechas de revisión de IPC: No aplicable.

Fechas fijadas de revisión de porcentaje: Cada vez que se cumpla un nuevo año de la Fecha de Inicio durante el Período de Vigencia y cualquier período de retención del inmueble (excluida cualquier Fecha de Revisión de Mercado).

Porcentaje: 4%

Ítem 14

Garantía bancaria: La suma total de los siguientes montos (sin considerar ningún descuento, período de arrendamiento sin cargo, u otro incentivo):

- a) Renta de arrendamiento de 6 meses;
- b) Proporción de Gastos de Cargo del Arrendatario correspondiente a 6 meses;

- // -



- // -

- c) Derechos de estacionamiento u otros derechos que deba pagar el Arrendatario, correspondientes a 6 meses, más
- d) el Impuesto a los Bienes y Servicios sobre los montos especificados en los puntos a), b) y c).

Ítem 15

No aplicabilidad de la Ley de Arrendamiento de Inmuebles Destinados al Comercio Minorista de 2003: Ley no aplicable.

Razón:

- a) El Arrendatario no realiza negocios relacionados con la venta de productos al detalle, ni con el suministro de servicios y productos al detalle desde el inmueble.
- b) El inmueble no está destinado al comercio minorista de acuerdo con el Artículo 4 de la Ley.

Ítem 16

Agente de Administración: [REDACTED]

Atención: Administrador de Propiedades - [REDACTED]



Ítem 17

Estacionamientos: Un (1) estacionamiento permanente en el subterráneo.

Ítem 18

Condiciones especiales

1. Acceso

El Arrendatario no podrá ingresar al Inmueble ni hacer uso del mismo antes ni después de la Fecha de Inicio, a menos y hasta la fecha en que la Arrendadora haya recibido:

- a) este Contrato de Arrendamiento debidamente firmado en

- // -

- // -

triplicado;

- b) copias de todas las pólizas de seguro exigidas de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, conforme a las cuales se otorgue cobertura desde la fecha en que el Arrendatario ocupe por primera vez el inmueble, y
- c) la Garantía Bancaria requerida de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento,
todo lo cual deberá emitirse en una forma razonablemente aceptable para la Arrendadora y sus solicitantes.

2. Costos legales

La cláusula 11.3 a) no regirá en la medida en que cada parte deba pagar sus propios costos legales en relación con la negociación, preparación y firma de este Contrato de Arrendamiento.

3. Condición del inmueble

El Arrendatario conviene y reconoce que:

- a) el Inmueble será entregado al Arrendatario en las condiciones en que se encuentra;
- b) la Arrendadora no formula ninguna declaración ni garantía acerca de la condición o estado del Inmueble, y
- c) el Arrendatario no deberá exigir a la Arrendadora realizar trabajos o realizar alguna reclamación o indemnización por alguna pérdida o daño de cualquier naturaleza en relación con esta condición especial.

4. Aporte para equipamiento

- a) En esta condición especial:
 - i) **Aporte para equipamiento** significa un monto de hasta, inclusive, \$40.000,00 más Impuestos a los Bienes y Servicios, y



- // -

- // -

ii) **Trabajos de equipamiento** significa todos los trabajos que haya de realizar el Arrendatario para equipar el Inmueble conforme a sus necesidades.

b) En tanto el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y de manera supeditada al hecho de que la Arrendadora haya recibido a su satisfacción los ítems citados en la condición especial 1, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario el Aporte para Equipamiento destinado a cubrir los costos de los Trabajos de Equipamiento dentro de un plazo de 30 días a partir de la fecha en que el Arrendatario:

i) complete los Trabajos de Equipamiento y
ii) proporcione a la Arrendadora una factura tributaria válida a satisfacción de la Arrendadora.

c) El Aporte para Equipamiento deberá destinarse a los ítems depreciables que primero apruebe la Arrendadora y todos los beneficios de la depreciación corresponderán a la Arrendadora.

d) La Arrendadora tendrá la propiedad de los trabajos, del equipamiento y artículos comprados con el Aporte para Equipamiento (Equipamiento) (de manera supeditada a la obligación del Arrendatario de retirar el Equipamiento contemplado en la condición especial 6.7 a) iv) y a la obligación del Arrendatario de reparar y mantener el Equipamiento durante todo el Período de Vigencia de acuerdo con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento).

e) Si este Contrato de Arrendamiento fuera finalizado antes de la Fecha de Terminación (debido al incumplimiento del

- // -



- // -

Arrendatario), el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, como deuda exigible y pagadera, el monto representado por A en la siguiente fórmula:

$$A = B \times (C/D)$$

Donde B es el Aporte para Equipamiento;

C es el número de días desde la fecha de finalización de este Contrato de Arrendamiento hasta, inclusive, la Fecha de Terminación, y

D es el número total de días en el Período de Vigencia.

- f) Un pago conforme a la condición especial 4 e) no limitará ni afectará las demás obligaciones del Arrendatario en conformidad o en relación con el Contrato de Arrendamiento y es una estimación previa auténtica de la pérdida sufrida por la Arrendadora como resultado de la finalización de este Contrato de Arrendamiento antes de la Fecha de Terminación. Esta condición especial 4 no regirá para ninguna prórroga o renovación de este Contrato de Arrendamiento.



5. Letrero

- a) Con la condición de que el Arrendatario obtenga la aprobación de todas las autoridades competentes y de la Arrendadora, el Arrendatario podrá colocar un letrero estándar en el directorio situado en la planta baja del Edificio.
- b) El Arrendatario deberá proporcionar a la Arrendadora todos los detalles pertinentes del letrero propuesto para obtener la aprobación de la misma, incluido el tamaño, las dimensiones y la posición del letrero propuesto.

6. Reestructuración

- // -

- // -

- a) En esta condición especial, "Trabajos" significa los trabajos que realizará la Arrendadora para renovar, reestructurar, mejorar o modificar el Inmueble o el Edificio.
- b) Si la Arrendadora planeara realizar Trabajos, podrá dar al Arrendatario con seis meses de anticipación aviso de terminación del Contrato de Arrendamiento (Aviso de Terminación).
- c) Si la Arrendadora diera Aviso de Terminación, el Contrato de Arrendamiento terminará en la fecha especificada en el Aviso de Terminación, la que será al menos a 6 meses después de la fecha del Aviso de Terminación (Fecha de Terminación).
- d) Las partes no tendrán ningún otro derecho ni obligación conforme a este Contrato de Arrendamiento a contar de la Fecha de Terminación, salvo respecto de incumplimientos anteriores.
- e) A pesar de cualquier disposición en esta condición especial, la Arrendadora no podrá dar Aviso de Terminación al Arrendatario el ni antes del 31 de enero de 2023, por cuanto la intención es que la Fecha de Terminación sea el o después del 31 de julio de 2023.



7. Depósito de garantía y garantía bancaria

- a) En esta condición especial, "Depósito de Garantía" significa un depósito de garantía en efectivo por \$33.046,90.
- b) En tanto el Arrendatario sea el Gobierno de Chile y esté en posesión del Inmueble, el Arrendatario podrá entregar el Depósito de Garantía en lugar de la Garantía Bancaria requerida conforme a la cláusula 15 de este Contrato de Arrendamiento y regirán las siguientes disposiciones:

- // -

- // -

- i) el Arrendatario deberá entregar el Depósito de Garantía en el mismo momento en que de lo contrario se exigiría la entrega de la Garantía Bancaria;
- ii) si el Arrendatario no cumpliera con alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento (incluso durante el período de alguna prórroga o retención del inmueble), la Arrendadora podrá recurrir al Depósito de Garantía sin aviso al Arrendatario. Si la Arrendadora recurriera al Depósito de Garantía, ello no constituirá una exoneración por algún incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento en que haya incurrido el Arrendatario;
- iii) Si la Arrendadora hiciera uso de la totalidad o parte del Depósito de Garantía, el Arrendatario deberá, dentro de un plazo de 5 días hábiles luego de que la Arrendadora le notifique el uso o incremento de dicho depósito, depositar a favor de la Arrendadora el monto necesario para que el Depósito de Garantía en poder de la Arrendadora sea el monto especificado en el Ítem 14;
- iv) tan pronto como sea posible luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento y del cumplimiento por parte del Arrendatario de todas sus obligaciones, la Arrendadora deberá reembolsar al Arrendatario el Depósito de Garantía luego de deducir de éste los montos insolutos que sean pagaderos a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento;
- v) la Arrendadora podrá transferir el Depósito de Garantía menos los montos de los que haya hecho uso de acuerdo con



- // -

- // -

esta condición especial 7 y que el Arrendatario no haya restituido a cualquier cesionario de la Arrendadora, luego de lo cual la Arrendadora (pero no el cesionario, aun cuando esa persona pueda llegar a ser la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento) será liberada de toda obligación para con el Arrendatario o alguna otra persona en lo concerniente al Depósito de Garantía, y

vi) el Arrendatario reconoce que:

A) la Arrendadora mantendrá el Depósito de Garantía como propietaria y no como fiduciaria o usufructuaria en nombre del Arrendatario, y que el derecho del Arrendatario a la restitución del Depósito de Garantía solo depende del contrato, y

B) no se exige a la Arrendadora invertir el Depósito de Garantía en una cuenta que devengue intereses ni rendir cuentas al Arrendatario por algún interés devengado.

c) Si el Arrendatario cediera el Contrato de Arrendamiento, deberá (además de las exigencias contempladas en la cláusula 5.2), procurar que el cesionario otorgue a la Arrendadora una Garantía Bancaria por el monto especificado en el Ítem 14.

8. Revisión de Mercado

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en las cláusulas 4.4 y 4.5, la renta de arrendamiento convenida entre las partes o determinada por el tasador y pagadera a contar de la Fecha de Revisión de Mercado no podrá ser inferior a la Renta de Arrendamiento inmediatamente anterior a la Fecha de Revisión de Mercado incrementada en un 4%.



- // -

- // -

9. Opción de no utilizar el servicio de limpieza de la Arrendadora

a) El Arrendatario podrá emplear a sus propios contratistas de aseo a fin de efectuar el aseo del Inmueble si:

i) se asegura de que el contratista de aseo:

A) limpie correctamente el Inmueble y retire del Edificio toda la basura cada día hábil, y

B) almacene todos los productos químicos y materiales de aseo dentro del Inmueble, y que el almacenamiento cumpla con los Estándares Australianos y las exigencias de la compañía aseguradora de la Arrendadora.

ii) informa a la Arrendadora o a su agente el nombre del contratista de aseo y de todo el personal empleado por el contratista en relación con el aseo del Inmueble;

iii) se asegura de que el contratista de aseo y su personal cumpla con los procedimientos de inducción requeridos por la Arrendadora con respecto a las personas que trabajan en el Edificio, y

iv) proporciona pruebas en cuanto a que sus contratistas de aseo cuentan con el seguro necesario.

b) El Arrendatario conviene en que la liberación e indemnización contemplada en la cláusula 7 es extensiva a todos los Costos derivados del uso u ocupación del Inmueble o del Edificio por parte de los contratistas de aseo designados por el Arrendatario, y de toda acción, omisión, incumplimiento o negligencia de dichos contratistas de aseo.

10. Área autorizada

a) En esta condición especial:

- // -



- // -

- i) **Impuesto de Estacionamiento** significa cualquier impuesto a los vehículos o impuesto a los estacionamientos que aplique alguna autoridad;
 - ii) **Uso Autorizado** significa el uso del Espacio para efectos de estacionamiento de vehículo;
 - iii) **Espacio** significa un espacio de estacionamiento para un vehículo según lo indicado por la Arrendadora en el sitio de estacionamiento del Edificio.
- b) Considerando la Renta de Arrendamiento especificada en el Contrato de Arrendamiento, se otorga al Arrendatario permiso para usar el número de Espacios que se especifica en el Ítem 17, de modo que tendrá el Uso Permitido durante el Período de Vigencia, de manera supeditada a los siguientes términos y condiciones:



- i) la Arrendadora no garantiza que el Espacio sea o continúe siendo apropiado o suficiente para alguno de los propósitos del Arrendatario y, en la mayor medida en que la ley lo permita, se deniegan expresamente todas las garantías en cuanto a adecuación y suficiencia implícitas en la ley;
- ii) el Arrendatario reconoce:
 - A) que existen ductos y otras tuberías y servicios en el sitio de estacionamiento, lo que ha originado una altura máxima de 1,8 metros en ciertas áreas;
 - B) que ha inspeccionado y ha llegado al convencimiento de que el Espacio que se propone otorgar conforme a este permiso es apropiado para sus propósitos, y
 - C) que no tendrá ningún derecho ni reclamación en contra

- // -

- // -

de la Arrendadora debido a los límites de altura informados en cierto sector del estacionamiento;

iii) si en conformidad con el Contrato de Arrendamiento hubiera algún límite en cuanto a las horas durante las cuales el Arrendatario puede ingresar al Inmueble o al Edificio, los derechos conferidos mediante este Permiso se limitarán a esas horas y solo podrán ejercerse durante las mismas;

iv) el Arrendatario reconoce y acepta expresamente que:

A) los derechos conferidos mediante este permiso son solo contractuales y no se confiere al Arrendatario ningún derecho de posesión u ocupación exclusiva del Espacio;

B) este permiso no creará ni se interpretará como la creación de alguna forma de arrendamiento o algún otro derecho o participación (salvo el derecho de una mera persona autorizada) respecto del Espacio;

C) este permiso finalizará automáticamente en la fecha de vencimiento o terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento (pero sin perjuicio de los derechos de la Arrendadora ni de las obligaciones del Arrendatario que se hayan originado antes de esa fecha);

D) este permiso es personal para el Arrendatario y el Arrendatario no concederá, enajenará, transferirá, cederá ni gravará sus derechos conforme a este permiso, y se estipula que la Arrendadora no denegará injustificadamente su consentimiento para una transferencia o cesión a un cesionario permitido del



- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento;

v) el Espacio solo podrá ser utilizado para el Uso Permitido;

vi) el Arrendatario deberá pagar todos los Impuestos de Estacionamiento aplicados en relación con este permiso, el Espacio o los derechos conferidos al Arrendatario conforme a este permiso, independientemente de que el Impuesto de Estacionamiento sea aplicable a la Fecha de Inicio o con posterioridad. Para evitar dudas, el Arrendatario:

A) será responsable de pagar cualquier monto aplicado a la Arrendadora por concepto de impuesto conforme a la Ley de Impuesto a los Vehículos de 2005 (Victoria) con respecto a los Espacios, y

B) reconoce y conviene en que el Espacio es un espacio de estacionamiento por período prolongado según se define en el artículo 4 de la Ley de Impuesto a los Vehículos de 2005 (Victoria), y

C) deberá pagar el Impuesto a los Vehículos directamente a la Autoridad competente en o antes de la fecha de vencimiento del pago de dicho impuesto si éste se aplicara al Arrendatario, o

D) deberá reembolsar el monto del Impuesto a los Vehículos a la Arrendadora en o antes de la fecha de vencimiento del pago (según lo informado por la Arrendadora al Arrendatario) si dicho impuesto se aplicara a la Arrendadora;

vii) la Arrendadora podrá en cualquier momento (de manera

- // -



- // -

supeditada a la entrega de aviso previo al Arrendatario) cambiar la ubicación, tamaño o disposición de algún Espacio proporcionado para uso de la Persona Autorizada en conformidad con este Permiso, pero de modo que cada Espacio modificado continúe estando dentro del sitio de estacionamiento y continúe siendo adecuado para el estacionamiento de un vehículo;

viii) el Arrendatario deberá:

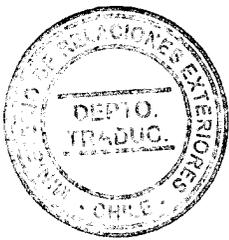
A) asegurarse de que el Espacio se mantenga limpio y ordenado en todo momento;

B) asegurarse de que su uso del Espacio no obstruya ninguna parte de las áreas comunes ni interfiera ni cause molestias a la Arrendadora u otros arrendatarios y ocupantes del Edificio, y

C) cumplir con todos los reglamentos relativos al uso del Área Autorizada según lo notificado al Arrendatario por la Arrendadora;

ix) el Arrendatario libera a la Arrendadora de todas las reclamaciones y de los Costos en que incurra el Arrendatario como resultado de este permiso, incluidas las reclamaciones o Costos derivados de algún daño a los vehículos o bienes del Arrendatario en el Espacio o Estacionamiento;

x) las obligaciones y responsabilidades del Arrendatario contenidas en este Contrato de Arrendamiento (dichas obligaciones deberán leerse con las modificaciones necesarias de modo que sean apropiadas para este permiso) regirán para este permiso en la misma forma que



- // -

- // -

- si el Espacio fuera parte del Inmueble;
- xi) el seguro que se exige al Arrendatario conforme al Contrato de Arrendamiento deberá hacerse extensivo a todas las obligaciones e indemnizaciones del Arrendatario con respecto al Espacio;
- xii) la Arrendadora, a su absoluto arbitrio, mediante aviso al Arrendatario, podrá anular o suspender el permiso otorgado para usar el Espacio si el Arrendatario:
- A) no cumpliera con los términos de este permiso y no subsanara el incumplimiento dentro de un plazo de 14 días a contar de la fecha en que la Otorgante del Permiso haga entrega del aviso; o
- B) no cumpliera con algún término del Contrato de Arrendamiento (independientemente de que la violación se relacione o no con el uso del Espacio), y
- xiii) la terminación o suspensión conforme a la condición especial 10 b) xii):
- A) se hará efectiva al vencimiento del período de tiempo especificado en el aviso de la Arrendadora;
- B) no limitará ningún otro derecho que la Arrendadora pueda tener conforme al Contrato de Arrendamiento, y
- C) será sin perjuicio de los derechos de la Arrendadora ni de las obligaciones del Arrendatario que se hayan originado antes de la fecha de terminación o suspensión, y
- xiv) al vencimiento o terminación anticipada del permiso, el Arrendatario deberá retirar del Espacio y del estacionamiento cualquier vehículo u otro bien que le pertenezca y reparar a satisfacción de la Arrendadora



- // -

- // -

todo daño que el Arrendatario haya provocado en el estacionamiento o en el Edificio, a menos que la Arrendadora haya provocado ese daño o contribuido al mismo.

11. Modificaciones del contrato de arrendamiento

En tanto el Arrendatario sea el Gobierno de Chile:

- a) se elimina la cláusula 12, y
- b) Se agrega lo siguiente como nueva cláusula 19:

19. DISPUTA

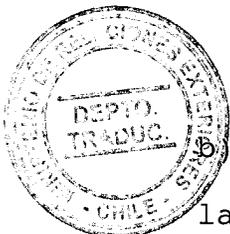
a) En esta cláusula:

- i) **Parte Agraviada** significa la parte que da Aviso de Disputa;
- ii) **Aviso de Disputa** significa un aviso en que se exponen los detalles de la supuesta disputa; y
- iii) **Parte Infractora** significa el destinatario del Aviso de Disputa.

Una Parte no deberá entablar acciones legales en contra de la otra Parte en relación con alguna disputa derivada de este Contrato de Arrendamiento, a menos que:

- i) la Parte Agraviada haya entregado un Aviso de Disputa a la Parte Infractora en que se especifiquen los detalles de la disputa y se solicite a la Parte Infractora reunirse con la Parte Agraviada a fin de resolver la disputa dentro del plazo especificado en el Aviso de Disputa (el que deberá fijarse al menos a contar de los 7 días posteriores a la fecha del Aviso de Disputa); y
- ii) la Parte Infractora no responda el Aviso de Disputa dentro del plazo especificado en el Aviso de Disputa, o

- // -



- // -

- iii) la Parte Infractora no se reúna o se niegue a reunirse con la Parte Agraviada dentro del plazo especificado en el Aviso de Disputa, o
 - iv) las Partes no resuelvan la disputa en la reunión.
- c) Cada parte deberá actuar de buena fe y de manera razonable en todo momento.

TÉRMINOS ACORDADOS

Se acuerda lo siguiente:

A cambio de la renta de arrendamiento y de manera supeditada a los términos contenidos en este Contrato de Arrendamiento:

- A) la Arrendadora y la Fiduciaria POR ESTE ACTO ARRIENDAN al Arrendatario el Inmueble junto con el derecho de uso de las áreas comunes en conjunto con la Arrendadora y los demás arrendatarios y ocupantes del Edificio y de todas las demás personas autorizadas por la Arrendadora,
- B) SALVO los vestíbulos, baños, salas de té, servicios y otras instalaciones especialmente diseñadas para uso exclusivo de uno o más ocupantes específicos (a menos que el ocupante sea el Arrendatario) y con la reserva de los derechos a los que se alude en las cláusulas 9 y 10.2 b),
- C) EL QUE QUEDARÁ EN PODER del Arrendatario, en calidad de Arrendatario, por el Período de Vigencia que se inicia en la Fecha de Inicio y que finaliza en la Fecha de Terminación (o período de retención del inmueble) con la Renta de Arrendamiento (de manera supeditada a lo dispuesto más adelante) pagadera por anticipado en cuotas mensuales iguales el día 1 de cada mes durante el Período de Vigencia; se estipula que el primer pago deberá efectuarse el primer día



- // -

- // -

del período de vigencia y corresponderá al período que finaliza el último día del mes en que se inicia el Período de Vigencia.

1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

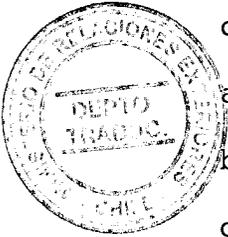
1.1 Definiciones

En este Contrato de Arrendamiento, a menos que sea evidente una intención contraria:

Ley significa la Ley de Arrendamientos para el Comercio Minorista de 2003 (Victoria).

Garantía Bancaria significa un compromiso incondicional (o cualquier reemplazo o complemento del mismo de acuerdo con la cláusula 15) de un banco -en condiciones aceptables para la Arrendadora, quien deberá actuar en términos razonables- de pagar a requerimiento el monto indicado en el Ítem 14.

Condición Base del Edificio significa los siguientes ítems que deben repararse:

- 
- a) palmetas de cielo raso;
 - b) servicios mecánicos;
 - c) elementos de iluminación;
 - d) equipo de protección contra incendio (detectores de calor, aspersores contra incendio);
 - e) guardapolvos;
 - f) recubrimiento de pisos;
 - g) cableado redundante;
 - h) cortinas de ventanas;
 - i) elementos que penetran en el piso;
 - j) conexiones a servicios de agua y electricidad,
- y el alcance de los trabajos incluirá lo siguiente:

- // -

- // -

- k) retirar todas las divisiones y otros equipamientos instalados y/o modificados por algún arrendatario, y todo el cielo raso (incluidas las palmetas), paredes y pisos que hayan de repararse;
- l) alinear palmetas de cielo raso y perfiles, elementos de iluminación y equipo de protección de incendio conforme a una planta libre característica;
- m) asegurarse de no dejar cables electrificados expuestos y retirar el cableado redundante del cielo raso y de los guardapolvos detrás del tablero de distribución del piso;
- n) retirar exceso de GPO (tomacorrientes para propósitos generales) y reparar los guardapolvos;
- o) retirar las cortinas no estándares de las ventanas y reparar cualquier daño provocado;
- p) reparar los daños derivados del desgaste por el uso del Inmueble, y
- q) dejar el inmueble en condiciones seguras, limpio y ordenado.

Edificio significa el edificio descrito en el Ítem 1 y cualquier otra mejora (incluidas todas las plantas, maquinarias, equipos y accesorios) existentes en el Terreno.

Día Hábil significa cualquier día que no sea sábado, domingo, feriado público o feriado bancario en Melbourne y finaliza a las 5 p.m. de ese día.

Contratista de Aseo significa el o los contratistas de aseo y sus empleados, agentes o trabajadores contratados por la Arrendadora.

Fecha de Inicio significa la fecha de inicio especificada en el Ítem 3.

Áreas Comunes significa las salas de té, instalaciones de baños y servicios, patios delanteros, entradas, vestíbulos, pasillos,

- // -

- // -

escaleras, descansos de escaleras, escaleras mecánicas, ascensores y otras áreas destinadas en general al uso de los ocupantes del edificio.

Costos significa todos los costos, gastos, reclamaciones, exigencias, obligaciones, Pérdidas u otros perjuicios, incluidos costos legales.

Plan de Emisiones significa cualquier ley, plan, arreglo, condición, consentimiento, aprobación o exigencia establecida conforme a alguna ley en que uno de sus propósitos sea la reducción, limitación, cese, prevención, compensación o manejo de emisiones o concentraciones de gas invernadero, lo que incluye (entre otros) mediante regulación directa, impuestos al carbono o plan de emisiones basado en la ley o en el mercado, o ambos.

Período de Vigencia Adicional significa, en relación con alguna renovación de este Contrato de Arrendamiento, el período de vigencia adicional.

Garante: Significa la persona o sociedad (si hubiera) descrita en "Partes" como Garante e incluye a sus albaceas, administradores, sucesores y cesionarios.

GST significa impuesto a los bienes y servicios, impuesto al consumo, impuesto al valor agregado o impuesto similar.

Incentivo significa incentivo o concesión de cualquier naturaleza (lo que incluye, entre otros, cualquier prima o pago de capital, cualquier período exento de renta de arrendamiento o período de renta de arrendamiento reducida, cualquier préstamo u otros dineros o equipamiento que proporcione un arrendador o cualquier aporte realizado por un arrendador para el costo de equipamiento del inmueble por parte de un arrendatario) ya sea que se

- // -



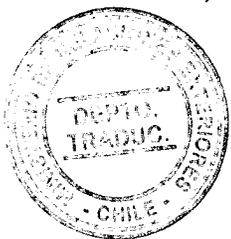
- // -

proporcione a un arrendatario o a cualquier otra persona en relación con un contrato de arrendamiento.

Resumen significa el cuadro informativo que se adjunta a este Contrato de Arrendamiento.

Caso de Insolvencia significa la ocurrencia de cualquiera de estos hechos:

- a) una solicitud presentada ante un tribunal a fin de que se dicte una resolución o el pronunciamiento de una resolución de liquidación de una entidad jurídica;
- b) una solicitud presentada ante un tribunal a fin de que se dicte una resolución conforme a la cual se designe un liquidador o liquidador provisional de una entidad jurídica, o el nombramiento de alguno de ellos, sea o no conforme a una resolución.
- c) salvo para efectos de reorganización o fusión en condiciones de solvencia con la aprobación de la Arrendadora, el hecho de que una entidad jurídica celebre o acuerde celebrar un concordato o convenio o realizar una cesión en beneficio de la totalidad o de alguna clase de sus acreedores, o proponga una reorganización, moratoria u otra administración que incluya alguna de esas operaciones;
- d) el hecho de que una entidad jurídica acuerde realizar su propia liquidación o disolución, o dé aviso de su intención de realizarla, salvo la reestructuración o fusión en condiciones de solvencia con la aprobación de la Arrendadora, o el hecho de que sea liquidada o disuelta en otra forma;
- e) el hecho de que una entidad jurídica sea o declare que es

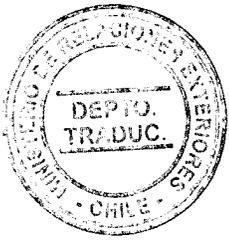


- // -

- // -

insolvente;

- f) si como resultado de la operación del Artículo 459F 1) de la Ley de Sociedades de 2001 (Cth), se considerara que una entidad jurídica no ha cumplido con una exigencia legal;
- g) si una entidad jurídica estuviera -o formulara una declaración de la cual la Arrendadora pueda deducir que esa entidad jurídica está- supeditada a un hecho descrito en el Artículo 459C 2) b) o el Artículo 585 de la Ley de Sociedades de 2001 (Cth);
- h) la adopción por parte de una entidad jurídica de alguna medida para obtener protección o el otorgamiento a esa entidad de protección de sus acreedores conforme a alguna ley aplicable, o el nombramiento de un administrador, síndico, o inspector respecto de una entidad jurídica o de sus activos, o el hecho de que una persona tome posesión o asuma el control de los bienes de la entidad jurídica para efectos de ejecutar algún derecho de garantía real o como agente de una parte con garantía;
- i) la insolvencia y administración de una persona según la definición contenida en el Artículo 9 de la Ley de Sociedades de 2001 (Cth) o la adopción de una medida que pueda dar origen a ese hecho;
- j) la anulación del registro de una entidad jurídica, o
- k) cualquier circunstancia análoga o que tenga un efecto sustancialmente similar a alguno de los hechos antes especificados que se produzca en conformidad con la ley de alguna jurisdicción aplicable, lo que incluye, entre otros, la anulación del registro o la disolución.



- // -

- // -

Caso de Insolvencia significa la ocurrencia de cualquiera de estos hechos.

Ítem significa un ítem en el Resumen.

Terreno significa todo el terreno descrito en el Ítem 1, sujeto a los gravámenes especificados en el Ítem 2, e incluye cualquier terreno adicional que la Arrendadora posea, urbanice, controle o utilice junto con el Terreno.

Contrato de Arrendamiento significa este Contrato de Arrendamiento e incluye el Resumen y los Anexos citados en el **Ítem 12**.

Año de Arrendamiento significa cada período consecutivo de doce meses finalizado el 30 de junio durante el período de vigencia.

Arrendatario significa el Arrendatario descrito como Arrendatario en el Resumen, y sus sucesores y cesionarios permitidos y, en el caso de una persona natural, sus albaceas y administradores.

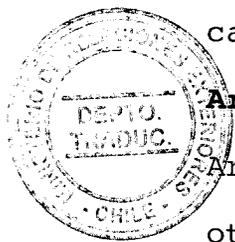
Arrendatario y Personas bajo su Control significa el Arrendatario, sus empleados, trabajadores y agentes, y cualquier otra persona que se encuentre en el Inmueble o en sus alrededores en cualquier momento a solicitud o por invitación o bajo el control o las órdenes del Arrendatario.

Bienes del Arrendatario significa todas las plantas, equipos, artefactos, muebles y otros artículos en el Inmueble que no sean Bienes de la Arrendadora.

Ítems del arrendatario tiene el significado que se indica en el cláusula 6.7 a).

Proporción del Arrendatario significa la proporción de la Superficie Arrendable Neta del Inmueble respecto de la Superficie Arrendable Neta del Edificio. Si a la fecha de este Contrato de

- // -



- // -

Arrendamiento la Proporción del Arrendatario no se hubiera especificado en el Ítem 8, la Arrendadora determinará a la brevedad posible la Proporción del Arrendatario y las partes especificarán la Proporción del Arrendatario en el Ítem 8. Si, considerando la cláusula 16, la Superficie Arrendable Neta del Inmueble o del Edificio (o ambas) variaran en una o más ocasiones, de modo que la Proporción del Arrendatario especificada en el Ítem 8 fuera incorrecta, la Proporción del Arrendatario se considerará modificada de manera que refleje la Proporción del Arrendatario correcta basada en la proporción de la Superficie Arrendable Neta del Inmueble (modificada si se hubiera modificado) respecto de la Superficie Arrendable Neta del Edificio (modificada si se hubiera modificado).

Arrendadora significa la Arrendadora descrita como Arrendadora en el Resumen y sus sucesores y cesionarios, y será la persona que tenga derecho a la restitución inmediatamente después del vencimiento del Período de Vigencia o de la terminación anticipada del Período de Vigencia.



Empleados de la Arrendadora significa e incluye a cualquiera de los empleados, arquitectos, consultores, ejecutivos, trabajadores, agentes, operarios, contratistas o subcontratistas que pueda estar en algún momento en el Inmueble, el Edificio, el Terreno o en sus alrededores.

Bienes de la Arrendadora significa todas las plantas, equipos, accesorios, artefactos, muebles y otros bienes que estén en el Inmueble y que la Arrendadora proporcione y, si corresponde, incluye los servicios suministrados o conectados al Inmueble.

Pérdida significa todas las pérdidas, daños, obligaciones u otros

- // -

- // -

perjuicios, lo que incluye pérdida consecuente, pérdida especial y pérdida económica.

Agente de Administración significa la persona identificada en el Ítem 16 u otra persona designada por la Arrendadora.

Superficie Arrendable Neta del Edificio significa la superficie arrendable neta del Edificio determinada de acuerdo con la cláusula 16.

Superficie Arrendable Neta del Inmueble significa la superficie arrendable neta del Inmueble determinada de acuerdo con la cláusula 16.

Procedimientos Operacionales y Reglamento del Edificio significa los procedimientos y reglamentos contenidos en el Anexo 1 de este Contrato de Arrendamiento, conforme puedan enmendarse o modificarse en conformidad con la cláusula 9.8.

Gastos tiene el significado que se especifica en la cláusula 2 del Anexo 2.

Año de Gastos significa cada período de 12 meses que se inicie el 1 de julio y que finalice el 30 de junio durante el Período de Vigencia, o cualquier otro período que determine la Arrendadora mediante aviso al Arrendatario.

PPSA significa la Ley de Garantías de Bienes Muebles de 2009 (Cth).

Inmueble significa el inmueble arrendado mediante este Contrato de Arrendamiento y que corresponde a la superficie indicada en el Ítem 1, y se considera que incluye los Bienes de la Arrendadora.

Renta de Arrendamiento significa la Renta de Arrendamiento especificada en el Ítem 4 (y pagadera al mismo valor para cualquier parte de un año), reajustada de acuerdo con este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento.

Fecha de Revisión significa cada fecha especificada en el Ítem 5, Ítem 6 o Ítem 7 durante el Período de Vigencia o cualquier Período de Vigencia Adicional, la fecha de inicio de un Período de Vigencia Adicional, y la fecha de inicio de cualquier período de retención del inmueble, y cada fecha en que se cumpla un nuevo año de dichas fechas.

Garantía significa cualquiera o la totalidad de:

- a) un gravamen, hipoteca, derecho de retención o prenda, o
- b) un derecho de garantía real en conformidad con la PPSA.

Acciones significa las acciones del capital del Arrendatario que confieren derecho a voto al titular.

Período de Vigencia significa el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento que se especifica en el Ítem 3, lo que incluye, cuando el contexto lo requiera o admita, cualquier prórroga, renovación o período de retención.

Fecha de Terminación significa la fecha de terminación especificada en el Ítem 3.

1.2 Interpretación

En este Contrato de Arrendamiento, a menos que sea evidente una intención contraria:

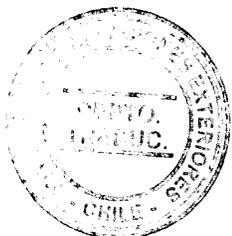
- a) cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento que deba ser cumplida por dos o más personas obliga a esas personas conjuntamente y a cada una de ellas en forma separada;
- b) se considerará que cualquier referencia en este Contrato de Arrendamiento a alguna ley o reglamento incluye todas las modificaciones y revisiones realizadas a esa ley o

- // -

- // -

reglamento, y se considerará que toda referencia a la Ley de Sociedades de 2001 (Cth) o a cualquier disposición de esa ley incluye una referencia a la correspondiente ley o disposición de la misma en cualquier otro Estado o Territorio de Australia o a cualquier ley o disposición similar en algún otro lugar;

- c) cualquier referencia en este Contrato de Arrendamiento a un mes o mensualmente alude a un mes calendario;
- d) el índice de este Contrato de Arrendamiento y los títulos y notas al margen en este instrumento se insertan solo por conveniencia y no limitan ni afectan en forma alguna la interpretación de los términos del presente;
- e) cuando en este Contrato de Arrendamiento se haga referencia a la División de Victoria de Australian Property Institute Inc., se considerará que esa referencia, si esa institución hubiera dejado de existir, alude a la entidad o asociación que a la fecha tenga sustancialmente los mismos objetos que la citada institución;
- f) las palabras que aludan a personas incluyen sociedades y viceversa, y se considerará que las palabras en número singular o plural incluyen el número plural o singular, respectivamente, y que las palabras en un género incluyen todos los demás géneros, según pueda requerirse;
- g) si alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento o su aplicación a alguna parte, persona o circunstancia fuera o llegara a ser inválida o inaplicable:
 - i) ello no afectará al resto de este Contrato de Arrendamiento ni la aplicación de esa disposición a



- // -

- // -

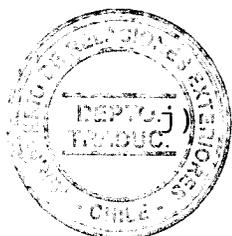
las demás partes, personas o circunstancias, y

ii) la Arrendadora reemplazará de inmediato esa disposición por una disposición válida y aplicable que, en la mayor medida posible, logre el mismo propósito o efecto que se pretendía lograr mediante la disposición inválida o inaplicable;

h) en cualquier circunstancia en que se requiera el consentimiento o acuerdo de la Arrendadora en relación con este Contrato de Arrendamiento, si no existiera una disposición explícita en contrario, este consentimiento podrá otorgarse o denegarse al absoluto arbitrio de la Arrendadora, u otorgarse de manera supeditada a alguna condición que la Arrendadora considere apropiada;

i) la obligación del Arrendatario de no realizar alguna acción incluye la obligación del Arrendatario de evitar que se realice esa acción, y

la exoneración respecto del incumplimiento de alguna condición de este Contrato de Arrendamiento no operará como exoneración en el caso de algún otro incumplimiento de esa misma o de alguna otra condición del presente.



2. CONDICIONES E INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS

2.1 Exclusión de condiciones implícitas y contrato íntegro

a) Los acuerdos, facultades y disposiciones implícitas en contratos de arrendamiento en conformidad con la Ley de Transferencia de Terrenos de 1958 no deberán aplicarse ni estarán implícitos en este Contrato de Arrendamiento y se deniegan expresamente.

b) Este Contrato de Arrendamiento contiene el entendimiento

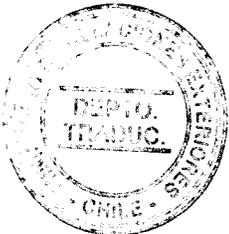
- // -

- // -

íntegro y el acuerdo total entre la Arrendadora, el Arrendatario y el Garante en relación con la materia objeto, y todas las anteriores negociaciones, declaraciones, garantías, acuerdos y afirmaciones (si hubiera) explícitas o implícitas (incluida alguna garantía o contrato de garantía) con referencia a la materia objeto o a las intenciones de alguna de las partes quedan incorporadas a este Contrato y, de lo contrario, quedan excluidas y anuladas.

- c) En la medida en que la ley lo permita, se excluye o deniega expresamente la aplicación a este Contrato de Arrendamiento de alguna ley de moratoria u otra Ley del Estado o Federal que tenga por efecto extender el Período de Vigencia, reducir o postergar el pago de la Renta de Arrendamiento, o que afecte en otra forma la aplicación de los términos de este Contrato.

2.2 Eliminación de disposiciones que contravengan la Ley del Consumidor de Australia (Cth), la Ley de la Competencia y del Consumidor de 2012 (Cth) y la Ley del Consumidor de Australia (Victoria)



La Arrendadora y el Arrendatario convienen en que cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento que contravenga la Ley del Consumidor de Australia (Cth), la Ley del Consumidor de Australia (Victoria) o la Ley de la Competencia y del Consumidor de 2012 (Cth) y que debido a esa contravención sea nula, anulable, inaplicable o inválida será eliminada de este Contrato de Arrendamiento en cualquiera de esos casos, y el presente instrumento deberá interpretarse en la misma forma que si esa disposición no

- // -

- // -

formara parte de él.

2.3 Ley de Arrendamientos para el Comercio Minorista de 2003 no aplicable

El Arrendatario declara y garantiza ante la Arrendadora que la Ley no regirá para el Arrendatario ni para este Contrato de Arrendamiento, según lo dispuesto y por la razón contemplada en el Ítem 15.

3. PERÍODO DE VIGENCIA

3.1 Período de vigencia del contrato de arrendamiento

El Período de Vigencia comenzará en la Fecha de Inicio y finalizará en la Fecha de Terminación.

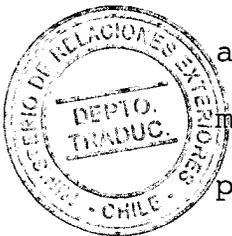
3.2 Arrendamiento mensual

Si el Arrendatario continuara ocupando el Inmueble después del vencimiento del Período de Vigencia, lo hará solo como arrendatario mensual con una renta de arrendamiento pagadera mensualmente por anticipado, la primera de las cuales deberá pagarse el día inmediatamente posterior a la Fecha de Terminación y será igual a un duodécimo de la suma de los siguientes montos:

- a) la Renta de Arrendamiento anual pagadera conforme a este Contrato de Arrendamiento inmediatamente antes del vencimiento del Período de Vigencia, y
- b) el monto anual de la Proporción de Gastos de Cargo del Arrendatario en la forma contemplada en el Anexo 2.

El arrendamiento en esta forma será en los demás aspectos conforme a los mismos términos, cláusulas y condiciones (en la medida en que sean aplicables a un arrendamiento mensual) de este Contrato de Arrendamiento y podrá ser rescindido por cualquiera de las partes en cualquier momento mediante aviso por escrito con

- // -



- // -

un mes de anticipación.

3.3 Reducción del período de vigencia

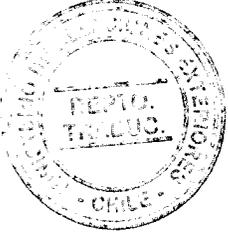
Si la Arrendadora llegara a tener derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento, podrá, mediante aviso por escrito, reducir el Período de Vigencia no vencido a un período de un mes y, en lo sucesivo, arrendar mes a mes conforme a las condiciones establecidas en la cláusula 3.2.

4. RENTA DE ARRENDAMIENTO, REVISIÓN DE RENTA DE ARRENDAMIENTO, APOORTE DEL ARRENDATARIO PARA GASTOS Y GST

4.1 Compromiso de pago de renta de arrendamiento

El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora la Renta de Arrendamiento durante el Período de Vigencia sin ninguna clase de deducción ni compensación en derecho ni en equidad.

4.2 Forma de pago de la renta de arrendamiento

- 
- a) El Arrendatario deberá pagar la Renta de Arrendamiento por anticipado en cuotas mensuales iguales el día 1 de cada mes (y proporcionalmente respecto de cualquier parte de un mes). La primera cuota deberá pagarse en la Fecha de Inicio.
 - b) Toda Renta de Arrendamiento u otros dineros que deba pagar el Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento deberán pagarse a la Arrendadora o conforme a lo que la Arrendadora pueda disponer por escrito.

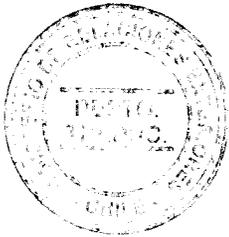
4.3 Pagos adicionales del arrendatario

- a) Además de la Renta de Arrendamiento, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora durante el Período de Vigencia:
 - i) la Proporción de Gastos de Cargo del Arrendatario en la forma contemplada en el Anexo 2;
 - ii) los costos de aseo de cargo del Arrendatario de

- // -

- // -

- acuerdo con las cláusulas 6.5 a), 6.5 b) y 6.5 d);
- iii) los costos adicionales para la operación o suministro de servicios (incluido aire acondicionado) fuera del horario de funcionamiento habitual del Edificio, al valor por hora o parte de una hora que cobre la Arrendadora, y
- iv) los costos en que incurra la Arrendadora para el otorgamiento y programación de llaves, tarjetas de acceso y dispositivos similares.
- b) El Arrendatario, durante el Período de Vigencia, deberá pagar a las autoridades pertinentes:
- i) el consumo de gas y electricidad del Inmueble de acuerdo con la lectura de los medidores o, cuando no se haya instalado ningún medidor en el caso del Inmueble, en conformidad con las cuentas proporcionadas por la Arrendadora luego de realizar la debida distribución proporcional;
- ii) los cargos telefónicos (incluidos los arrendamientos);
- iii) el exceso de consumo de agua (si se midiera en forma separada);
- iv) los cargos de eliminación de basura (si se cobraran o determinaran por separado respecto del Inmueble), y
- v) las tarifas y cargos que aplique alguna autoridad directamente o por separado en relación con este Contrato de Arrendamiento, el Inmueble o los derechos conferidos al Arrendatario de acuerdo con el presente.
- c) Si el Arrendatario no efectuara el pago de los cargos a los que se alude en la cláusula 4.3 b), la Arrendadora podrá



- // -

- // -

pagar los mismos y, además de los recursos de los que disponga, podrá cobrar el monto pagado en la misma forma que si se tratara de una Renta de Arrendamiento en mora.

- d) El Arrendatario deberá pagar a solicitud de la Arrendadora o de la autoridad competente el costo de instalación de los medidores que sean necesarios para registrar el consumo de gas, electricidad y agua que se suministre al Inmueble.

4.4 Revisiones de renta de arrendamiento de mercado

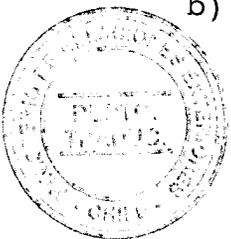
- a) En cualquier momento no antes de los 3 meses (en cuyo caso el plazo no es de la esencia) anteriores a cada una de las Fechas de Revisión indicadas en el Ítem 5 (**Fecha de Revisión de Mercado**), la Arrendadora podrá notificar al Arrendatario por escrito el monto que la Arrendadora considera que será la renta de arrendamiento anual de mercado apropiada para el Inmueble a partir de esa Fecha de Revisión de Mercado en particular.

- b) Si la Arrendadora no diera el aviso al que se alude en la cláusula 4.4 a) dentro de ese período de 3 meses, la Arrendadora no perderá su derecho a dar ese aviso en una fecha posterior hasta -pero a más tardar en- la Fecha de Revisión inmediatamente posterior a la Fecha de Revisión de Mercado. Cualquier Renta de Arrendamiento anual incrementada que conforme a lo acordado o determinado deba pagarse se hará efectiva y se calculará a partir de la correspondiente Fecha de Revisión de Mercado.

4.5 Controversia en cuanto a la renta de arrendamiento - Procedimiento de determinación a través de un perito

Si el Arrendatario no estuviera de acuerdo con el aviso de la

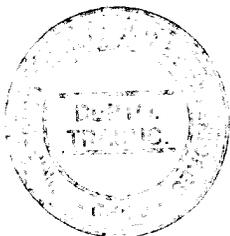
- // -



- // -

Arrendadora respecto de la Renta de Arrendamiento propuesta en conformidad con la cláusula 4.4 a), regirá el siguiente procedimiento:

- a) el Arrendatario, dentro de los 14 días posteriores a la entrega del aviso de la Arrendadora conforme a la cláusula 4.4 a) (en cuyo caso el plazo es de la esencia), deberá dar aviso por escrito (el aviso de impugnación) a la Arrendadora en que impugne la Renta de Arrendamiento propuesta;
- b) dentro del plazo de 1 mes a contar de la fecha de entrega del aviso de impugnación (en cuyo caso el plazo es de la esencia), la Arrendadora y el Arrendatario deberán reunirse a fin de intentar llegar a acuerdo respecto de la renta de arrendamiento anual de mercado en el caso del Inmueble a la Fecha de Revisión de Mercado y si no se llegara a acuerdo, convenir en el nombramiento de un tasador calificado en la forma dispuesta en la cláusula 4.5 c), quien deberá determinar la renta de arrendamiento anual de mercado respecto del Inmueble en la Fecha de Revisión de Mercado específica. Esta determinación deberá adoptarse dentro del plazo de un mes luego del nombramiento;
- c) un tasador designado conforme la cláusula 4.5 b) deberá ser miembro titular de la División de Victoria de Australian Property Institute Inc. con al menos 5 años de experiencia en tasación de inmuebles del tipo arrendado mediante este Contrato de Arrendamiento;
- d) si la Arrendadora y el Arrendatario no llegaran a acuerdo y designaran un tasador según lo dispuesto en la cláusula 4.5 b) dentro del plazo de 1 mes citado en la cláusula

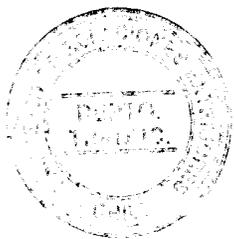


- // -

- // -

4.5 b), la Arrendadora o el Arrendatario podrá solicitar al Presidente de la División de Victoria de Australian Property Institute Inc. que, dentro del plazo de un mes a contar de la fecha de la solicitud, designe un tasador que posea las calificaciones establecidas en la cláusula 4.5 c), quien deberá adoptar una determinación definitiva en cuanto a la renta de arrendamiento anual de mercado respecto del Inmueble a la correspondiente Fecha de Revisión de Mercado. Esta determinación deberá adoptarse dentro del plazo de un mes luego del nombramiento del tasador;

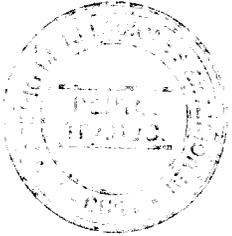
- e) si el Presidente de la División de Victoria de Australian Property Institute Inc. no nombrara o se negara a nombrar un tasador dentro del plazo de un mes luego de que se le haya formulado la solicitud, el tasador será una persona nominada y designada por la Arrendadora, y ésta deberá notificar el nombramiento al Arrendatario;
- f) la determinación de la renta de arrendamiento anual de mercado apropiada para el inmueble que adopte el tasador será definitiva y vinculante para las partes. Sin embargo, al adoptar su determinación el tasador deberá considerar debidamente cualquier prueba presentada por la Arrendadora y el Arrendatario en cuanto a sus valoraciones de la renta de arrendamiento anual de mercado respecto del Inmueble. El tasador deberá informar su determinación y las razones de la misma por escrito;
- g) al determinar la renta de arrendamiento anual de mercado, el tasador:
- i) será considerado un perito y no un árbitro;



- // -

- // -

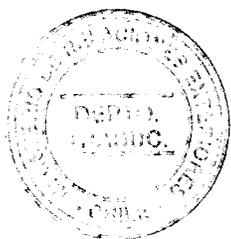
- ii) excluirá el valor de cualquier plusvalía imputable a los negocios del Arrendatario y el valor de los accesorios y artefactos del Arrendatario en el Inmueble (salvo en la medida en que la Arrendadora o un predecesor de la Arrendadora haya aportado para el costo de esos accesorios y artefactos, ya sea mediante pago, como incentivo o en otra forma), y también deberá excluir cualquier condición perjudicial del Inmueble si esa condición se originara debido al incumplimiento de alguna condición de este Contrato de Arrendamiento en que haya incurrido el Arrendatario o debido a algún trabajo realizado por el Arrendatario;
- iii) considerará los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento y, en particular, cualquier obligación del Arrendatario de pagar la Proporción de Gastos de cargo del Arrendatario y los costos de aseo correspondientes al Arrendatario en conformidad con las cláusulas 6.5 a), 6.5 b) y 6.5 d);
- iv) considerará el período de tiempo hasta la siguiente Fecha de Revisión indicada en el Ítem 5;
- v) considerará las actuales rentas de arrendamiento de mercado de inmuebles comparables en el Edificio o en los alrededores del Edificio y arrendados conforme a las mejores condiciones de uso y valor;
- vi) no considerará ningún Incentivo ofrecido o disponible para arrendatarios nuevos o existentes de inmuebles de toda naturaleza;



- // -

- // -

- vii) valorará el Inmueble al igual que si estuviera apto para su uso y ocupación inmediata, incluso cuando el Arrendatario, un subarrendatario o cesionario haya realizado trabajos en el Inmueble que hayan reducido la renta de arrendamiento anual de mercado del Inmueble, y en el caso de que el Inmueble haya sido destruido o dañado, al igual que si hubiera sido íntegramente restaurado y estuviera en condiciones aptas para su uso;
- viii) considerará que el Arrendatario es un arrendatario en posesión del inmueble;
- ix) supondrá que todos los compromisos del Arrendatario contenidos en este Contrato de Arrendamiento han sido íntegramente cumplidos y respetados;
- x) cuando la renta de arrendamiento anual de mercado haya de determinarse para más de un piso, considerará el Inmueble sobre una base piso por piso;
- xi) considerará el valor de los accesorios y artefactos de la Arrendadora y el aumento del valor del Inmueble luego de cualquier trabajo realizado por la Arrendadora en el Inmueble o en el Edificio;
- xii) no hará ninguna reducción por concepto de GST que deba pagar el Arrendatario como resultado o respecto de su ocupación del Inmueble o algún GST que deba pagar un arrendatario de un inmueble comparable, y
- xiii) no considerará la renta de arrendamiento negociada con respecto a algún subarrendamiento o subarrendamiento parcial del Inmueble o de algún otro



- // -

- // -

inmueble (ya sea en el Edificio o en otro lugar) en que la Renta de Arrendamiento se haya calculado sobre la base de un valor por metro cuadrado de superficie subarrendada que sea menor que el valor utilizado para calcular la Renta de Arrendamiento aplicable inmediatamente antes de la Fecha de Revisión de Mercado;

- h) los costos en que se incurra en la determinación de la renta de arrendamiento anual de mercado deberán ser solventados por las partes en forma igualitaria;
- i) la Renta de Arrendamiento pagadera en conformidad con la cláusula 4.1 hasta la siguiente Fecha de Revisión será la mayor entre la renta de arrendamiento anual de mercado determinada de acuerdo con la cláusula 4.4 y la cláusula 4.5 y la Renta de Arrendamiento pagadera conforme a este Contrato de Arrendamiento durante el año inmediatamente anterior a la correspondiente Fecha de Revisión de Mercado; y
- j) si la Arrendadora no ejerciera su facultad discrecional de exigir una revisión de la Renta de Arrendamiento respecto de alguna Fecha de Revisión de Mercado, la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes de esa Fecha de Revisión de Mercado continuará siendo pagadera por el Arrendatario luego de la Fecha de Revisión de Mercado mientras esté pendiente alguna otra revisión.

4.6 Obligación de pago mientras está pendiente la determinación

- a) Hasta que se determine la renta de arrendamiento anual de mercado del Inmueble desde una Fecha de Revisión de Mercado específica según lo dispuesto en la cláusula 4.5, el

- // -

- // -

Arrendatario deberá a partir de la Fecha de Revisión de Mercado específica:

- i) continuar pagando la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes de la Fecha de Revisión de Mercado pertinente de acuerdo con las cláusulas 4.1 y 4.2; y
- ii) pagar además, en la forma indicada en las cláusulas 4.1 y 4.2, el 80% de la diferencia entre la renta de arrendamiento anual de mercado solicitada por la Arrendadora e indicada en su aviso al Arrendatario conforme a la cláusula 4.4 a) y la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes de la Fecha de Revisión de Mercado pertinente.

- b) Inmediatamente después de la determinación de la renta de arrendamiento de mercado anual de acuerdo con la cláusula 4.5 o de la Renta de Arrendamiento de mercado anual acordada en otra forma, se deberá efectuar de inmediato el ajuste pertinente y el pago o reembolso, según corresponda, entre la Arrendadora y el Arrendatario a fin de asegurar que a contar de la Fecha de Revisión de Mercado pertinente el Arrendatario haya pagado y la Arrendadora haya recibido el monto correcto de la Renta de Arrendamiento acordada entre la Arrendadora y el Arrendatario o determinada conforme a la cláusula 4.5.

4.7 Interés sobre renta de arrendamiento y otros dineros vencidos

Si alguna Renta de Arrendamiento u otros dineros que deba pagar el Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento permanecieran impagos durante 14 días luego de su fecha de vencimiento, el Arrendatario deberá pagar a la

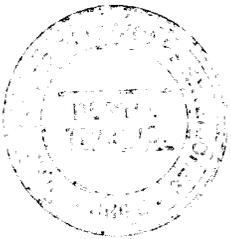
- // -

- // -

Arrendadora interés sobre esos dineros a una tasa de 4% por sobre la tasa establecida en la Ley de Tasas de Interés por Mora de 1983, calculado desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago (ambas fechas inclusive) y la Arrendadora tendrá derecho a cobrar esos dineros y el interés en la misma forma que si se tratara de Renta de Arrendamiento en mora.

4.8 Reajuste según índice de precios al consumidor

- a) Si en el Ítem 6 (Fecha de Revisión de IPC) se indicara una o más Fechas de Revisión, regirá esta cláusula 4.8.
- b) La Renta de Arrendamiento desde, inclusive, la Fecha de Revisión del IPC será el monto que sea mayor entre los siguientes:
- i) la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes de esa Fecha de Revisión de IPC multiplicada por el IPC Actual y dividida por el IPC Anterior; y
 - ii) la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes de esa Fecha de Revisión de IPC.
- c) Para los efectos de esta cláusula:
- i) Índice de Precios al Consumidor o IPC significa el índice de precios al consumidor de Melbourne (todos los grupos) publicado por la Dirección de Estadísticas de Australia o el índice que oficialmente lo reemplace;
 - ii) Fecha de Revisión de IPC tiene el significado que se indica en la cláusula 4.8 a);
 - iii) IPC Actual significa el último Índice de Precios al Consumidor publicado antes de la Fecha de Revisión de IPC pertinente, y



- // -

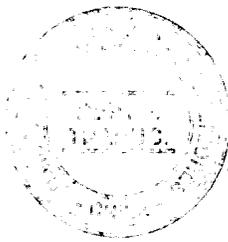
- // -

iv) IPC Anterior significa el último Índice de Precios al Consumidor publicado antes de la fecha en que la Renta de Arrendamiento haya sido revisada por última vez (ya sea conforme a las cláusulas 4.4, 4.8 ó 4.9) antes de la Fecha de Revisión de IPC (o, si no se hubiera revisado, la Fecha de Inicio).

4.9 Incremento de porcentaje fijado

Si se fijara una o más Fechas de Revisión en el Ítem 7 (Fecha Fijada de Revisión de Porcentaje), la Renta de Arrendamiento a partir de la Fecha Fijada de Revisión de Porcentaje, inclusive, será un monto igual a la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes de esa Fecha Fijada de Revisión de Porcentaje incrementada por el monto porcentual anual que se indica en el Ítem 7.

4.10 GST



a) El Arrendatario conviene en que si se determinara o aplicara algún GST a la Arrendadora con respecto a algún suministro que la Arrendadora proporcione al Arrendatario (lo que incluye, entre otros, el Inmueble) en conformidad o en relación con este Contrato de Arrendamiento o con respecto a alguna cesión o cancelación de este Contrato de Arrendamiento (el Monto de GST), el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora un monto igual al Monto de GST además de cualquier otro monto pagadero a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario deberá pagar el Monto de GST a la Arrendadora al mismo tiempo en que realice algún otro pago a la Arrendadora (lo que incluye, entre otros, la Renta de Arrendamiento) con respecto al cual

- // -

- // -

la Arrendadora deba pagar el Monto de GST pertinente y garantizar que el pago neto recibido por la Arrendadora continúe siendo el mismo, independientemente de que la Arrendadora deba o no pagar el GST.

- b) Para efectos de calcular el Monto de GST, se excluyen los derechos que la Arrendadora pueda recibir o tener por concepto de créditos tributarios u otros créditos o reembolsos (cualquiera sea la forma en que se describan) con respecto a algún GST pagado o por pagar, independientemente de que se originen o se relacionen con este Contrato de Arrendamiento o no.
- c) La Arrendadora deberá proporcionar al Arrendatario una factura de impuestos válida por cualquier monto de GST pagadero conforme a este Contrato de Arrendamiento.

5. CESIÓN/SUBARRENDAMIENTO

5.1 Se prohíbe la constitución de hipotecas o gravámenes por parte del arrendatario

El Arrendatario no deberá, durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, en relación con el Inmueble o alguna parte de su participación en el Inmueble o en este Contrato de Arrendamiento:

- a) constituir o permitir la constitución de alguna Garantía, ni
- b) autorizar o negociar en otra forma ni ceder la posesión, ni procurar lo mismo mediante algún otro acto, salvo lo dispuesto más adelante en relación con alguna cesión o subarrendamiento, y no regirá el Artículo 144 de la Ley de Propiedades de 1958.

5.2 Cesión o subarrendamiento por parte del arrendatario

- // -

- // -

El Arrendatario no deberá ceder este Contrato de Arrendamiento ni otorgar ningún subarrendamiento de la totalidad o parte del Inmueble sin obtener primero el consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente:

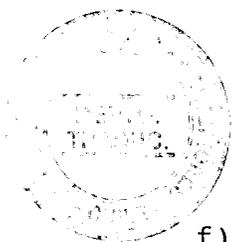
- a) si el Arrendatario hubiera solicitado por escrito a la Arrendadora el consentimiento para una cesión de este Contrato de Arrendamiento o el subarrendamiento del Inmueble;
- b) si el Arrendatario hubiera informado a la Arrendadora el nombre y domicilio del cesionario o subarrendatario propuesto junto con al menos dos referencias en cuanto a la experiencia comercial del cesionario o subarrendatario propuesto;
- c) si el Arrendatario no estuviera a la fecha de solicitud de este consentimiento ni posteriormente en situación de incumplimiento o inobservancia de sus compromisos y acuerdos contemplados o implícitos en el Contrato de Arrendamiento;
- d) si el Arrendatario pagara a la Arrendadora los gastos administrativos y demás gastos y costos legales y los costos adicionales en que deba incurrir la Arrendadora al dar su consentimiento (independientemente de que tenga lugar o no alguna cesión o subarrendamiento);
- e) en el caso de una cesión:
 - i) si el Arrendatario demostrara a satisfacción de la Arrendadora que el cesionario conforme a la cesión propuesta (el cesionario) es una persona respetable y solvente capaz de realizar sus operaciones en el Inmueble según lo permitido por este Contrato de Arrendamiento;
 - ii) si la cesión se relacionara con la totalidad del

- // -

- // -

Inmueble;

- iii) si el Arrendatario y el cesionario formalizaran una escritura preparada por los abogados de la Arrendadora en una forma aceptable para la Arrendadora que incluya un compromiso con el Arrendadora en cuanto a que el cesionario cumplirá y observará debidamente los compromisos y acuerdos del Arrendatario contenidos en el Contrato de Arrendamiento y no modificará el uso del Inmueble;
- iv) si el cesionario proporcionara a la Arrendadora la o las garantías de cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento en la forma que razonablemente exija la Arrendadora, y
- v) si el Arrendatario y el cesionario cumplieran con las exigencias de la Arrendadora en relación con la documentación y formalización de la cesión propuesta;
- f) en el caso de un subarrendamiento:
 - i) si el Arrendatario demostrara a satisfacción de la Arrendadora que el subarrendatario conforme al contrato de subarrendamiento propuesto (el subarrendatario) es una persona respetable y solvente capaz de realizar sus operaciones en el Inmueble según lo permitido por este Contrato de Arrendamiento;
 - ii) si el Arrendatario demostrara a satisfacción de la Arrendadora (mediante una o más valoraciones si se requiriera) que la renta de arrendamiento que haya de pagar el subarrendatario conforme al contrato de subarrendamiento (la renta de subarrendamiento) es un



- // -

- // -

- valor no inferior al actual valor de mercado de la renta de arrendamiento del Inmueble o, si la renta de subarrendamiento fuera un valor inferior al actual valor de mercado de la renta de arrendamiento del Inmueble, si el Arrendatario otorgara a la Arrendadora un documento en que conste que la renta de subarrendamiento es un valor inferior al actual valor de mercado de la renta de arrendamiento del Inmueble;
- iii) si el Arrendatario y el subarrendatario formalizaran una escritura con la Arrendadora en la forma exigida por la Arrendadora; y
- iv) si el Arrendatario y el subarrendatario cumplieran con las exigencias de la Arrendadora en relación con la documentación y formalización del subarrendamiento propuesto; y
- g) si la cesión o subarrendamiento no provocaran que el Contrato de Arrendamiento quede supeditado a las disposiciones de la Ley o alguna otra ley, reglamento o normativa que limite, prohíba o modifique en otra forma los derechos de la Arrendadora.

5.3 Denegación de consentimiento de la arrendadora en caso de riesgo de seguridad

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en la cláusula 5.2, la Arrendadora podrá denegar su consentimiento para alguna cesión o subarrendamiento si conforme a su absoluto arbitrio considerara que la identidad del cesionario o subarrendatario crea o podría crear un riesgo de seguridad para el Edificio o los ocupantes del Edificio.

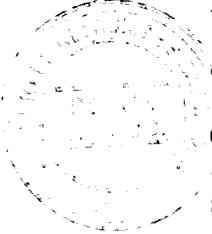
- // -

- // -

5.4 Consentimiento para la transferencia de acciones

Si el Arrendatario es una sociedad, salvo una sociedad cuyas acciones se coticen en alguna bolsa de valores de Australia, el Arrendatario no deberá, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, registrar o inscribir en sus libros ninguna transferencia de Acciones del capital del Arrendatario ni negociar alguna otra participación en una o más Acciones ni emitir alguna nueva o nuevas Acciones ni adoptar ni tratar de adoptar alguna medida que tenga por efecto modificar el control efectivo del Arrendatario o que los accionistas del Arrendatario a la fecha del Contrato de Arrendamiento posean o controlen conjuntamente menos del 51% del derecho a voto del capital del Arrendatario.

5.5 Exoneración excluida



Ninguna disposición contenida en esta cláusula 5 implicará la exoneración de las obligaciones del Arrendatario o de algún Garante conforme al presente luego de alguna cesión o subarrendamiento, y dichas obligaciones se mantendrán durante el restante Período de Vigencia en que tenga lugar la cesión o subarrendamiento y durante el o los Períodos de Vigencia Adicionales, y el Arrendatario, a solicitud de la Arrendadora, obtendrá las garantías adicionales que la Arrendadora pueda exigir en cualquiera de los citados casos.

5.6 Prohibición

El Arrendatario no deberá inscribir (ni autorizar ni permitir que se inscriba en su nombre) alguna prohibición o algún otro tipo de gravamen respecto de su participación en el Inmueble (o en este Contrato de Arrendamiento) en el certificado de título del

- // -

- // -

Terreno.

6. MANTENIMIENTO, REPARACIONES, MODIFICACIONES E INSTALACIONES ADICIONALES

6.1 Obligación del Arrendatario de mantener el inmueble y los artefactos en buenas condiciones

- a) El Arrendatario deberá mantener el Inmueble, los Bienes de la Arrendadora y los Bienes del Arrendatario en buenas condiciones durante todo el Período de Vigencia, y al vencimiento o terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento deberá entregar el Inmueble y los Bienes de la Arrendadora en buenas condiciones de acuerdo con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento.
- b) La obligación del Arrendatario especificada en la cláusula 6.1 a) no incluye responsabilidad por:
- i) desgaste normal por el uso del Inmueble durante el Período de Vigencia (siempre de manera supeditada a cualquier obligación del Arrendatario conforme a las cláusulas 6.3 y 6.7), o
 - ii) de manera supeditada a la cláusula 6.1 c):
 - A) reparaciones estructurales, y
 - B) reparaciones derivadas de algún hecho ajeno al control del Arrendatario.
- c) El Arrendatario será responsable de:
- i) reparaciones estructurales si el daño fuera provocado por:
 - A) algún acto, omisión, negligencia o incumplimiento del Arrendatario y de las personas bajo su control, o
 - B) el uso del Inmueble por parte del Arrendatario y de

- // -

- // -

las personas bajo su control, y

ii) reparaciones conforme a la cláusula 6.1 b) ii) B):

A) si el Arrendatario y las personas bajo su control hubieran provocado o contribuido al daño, o

B) si la Arrendadora fuera privada del beneficio del dinero del seguro debido al acto, omisión, negligencia o incumplimiento del Arrendatario y de las personas bajo su control.

d) Las obligaciones del Arrendatario conforme a las cláusulas 6.1 a), 6.1 b) y 6.1 c) (y sus obligaciones conforme a las cláusulas 6.3 y 6.7) se harán extensivas a los trabajos que sean necesarios como resultado de algo realizado o no realizado en el Inmueble por un subarrendatario o cesionario del Arrendatario.

6.2 Mantenimiento por parte del arrendatario de las plantas y equipos que operan exclusivamente para el inmueble



El Arrendatario deberá mantener y reparar las plantas y equipos, independientemente de su lugar de ubicación, que operen exclusivamente para el Inmueble, y celebrará y mantendrá vigentes, a sus expensas, los contratos de mantenimiento y servicio que justificadamente exija la Arrendadora para tal efecto con contratistas aprobados por ésta última.

6.3 Trabajos de renovación por parte del arrendatario

a) El Arrendatario deberá renovar el Inmueble íntegramente a satisfacción de la Arrendadora a más tardar en cada una de las fechas especificadas en el Ítem 11. El término renovar incluye:

i) limpiar y preparar todas las superficies que deban

- // -

- // -

volver a pintarse;

- ii) pulir y pintar las superficies interiores pintadas del Inmueble con 2 capas de pintura aprobada por la Arrendadora, quien deberá actuar razonablemente, y
- iii) restaurar o reemplazar los recubrimientos del piso.

(Trabajos de Renovación).

- b) La Arrendadora solo podrá exigir al Arrendatario realizar los Trabajos de Renovación si el estado y condición de los recubrimientos del piso y de las superficies del Inmueble se hubieran deteriorado de manera notoria desde la última vez que el Inmueble haya sido pintado y renovado.

- c) Si la Arrendadora exigiera al Arrendatario realizar Trabajos de Renovación en conformidad con la cláusula 6.3 a):

- i) el Arrendatario deberá obtener previamente la aprobación de la Arrendadora para esos Trabajos de Renovación, y

- ii) el Arrendatario deberá realizar esos Trabajos de Renovación a la brevedad, en forma correcta y profesional, a sus expensas.

6.4 Otras obligaciones del arrendatario en cuanto a mantenimiento/repación

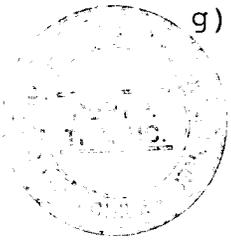
El Arrendatario deberá, a sus expensas:

- a) asegurarse de que todos los desechos se coloquen diariamente en receptáculos apropiados;
- b) reparar de inmediato cualquier daño en alguna parte del Edificio (incluidas las Áreas Comunes), en el Inmueble o en cualquier parte de éste que haya sido provocado por el Arrendatario y personas bajo su control;

- // -

- // -

- c) reemplazar de inmediato todos los vidrios de cualquier parte del Edificio que el Arrendatario o las personas bajo su control hayan roto;
- d) reemplazar todas las ampolletas y tubos de iluminación dañados o que no funcionen en el Inmueble,
- e) adoptar todas las medidas necesarias para controlar cualquier plaga que afecte al Inmueble y, si la Arrendadora lo exigiera, contratar a un exterminador de plagas aprobado por la Arrendadora;
- f) reparar o, cuando corresponda, reemplazar los accesorios eléctricos, de calefacción, iluminación o gasfitería que hayan sido rotos o dañados por el Arrendatario o personas bajo su control;
- g) cumplir con todas las leyes, normativas, resoluciones y reglamentos que afecten al Inmueble o a alguno de los accesorios o artefactos instalados por el Arrendatario en el Inmueble, y
- h) cumplir con todos los avisos o resoluciones que pueda emitir alguna autoridad con respecto al Inmueble o su uso por parte del Arrendatario (independientemente de que estén dirigidos o sean entregados a la Arrendadora o al Arrendatario y sin considerar a la persona responsable por ley o reglamento de cumplir con ese aviso o resolución). Sin embargo, el Arrendatario no tendrá obligación alguna en lo relativo a alguna modificación estructural requerida conforme a lo dispuesto en este párrafo, a menos que esa obligación se derive de alguna acción u omisión del Arrendatario o de su uso u ocupación del Inmueble.

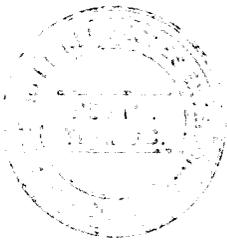


- // -

- // -

6.5 Aseo

- a) Si la Arrendadora optara por proporcionar servicio de aseo al Inmueble (lo que tendrá derecho a hacer), el Arrendatario pagará a la Arrendadora mensualmente por anticipado en las fechas de pago de la Renta de Arrendamiento (y proporcionalmente respecto de una parte del mes cuando sea necesario) el costo de aseo del Inmueble o una proporción equitativa, determinada por la Arrendadora, del costo total de aseo que sea aplicable al Inmueble en el caso de que en el servicio de aseo estén incluidos varios Inmuebles.
- b) Cuando la Arrendadora haya optado por proporcionar servicio de aseo al Inmueble de acuerdo con la cláusula 6.5 a):
- i) el Arrendatario deberá permitir el acceso al Contratista de Aseo fuera del horario hábil normal y la Arrendadora no será responsable en ninguna forma ante el Arrendatario por alguna Pérdida ni por daños a los bienes o efectos del Arrendatario que haya provocado o a los que haya contribuido el Contratista de Aseo, y
 - ii) una declaración de la Arrendadora o del Agente de Administración en cuanto al costo de aseo que deba pagar el Arrendatario será definitiva y vinculante si no existe error manifiesto.
- c) Cuando la Arrendadora haya optado por no proporcionar servicio de aseo al Inmueble:
- i) el Arrendatario, a sus expensas, deberá disponer que haga aseo y retire la basura del Inmueble un contratista competente contratado por el Arrendatario;
 - ii) la Arrendadora no será responsable en ninguna forma ante



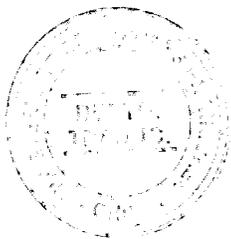
- // -

- // -

el Arrendatario por alguna Pérdida ni por daños a los bienes o efectos del Arrendatario que haya provocado o a los que haya contribuido dicho contratista o alguno de los empleados o agentes de ese contratista; y

iii) el Arrendatario deberá asegurarse de que todos los equipos utilizados para el servicio de aseo y retiro de basura se almacenen en el Inmueble.

- d) El Arrendatario pagará a la Arrendadora mensualmente por anticipado en las fechas de pago de la Renta de Arrendamiento (y proporcionalmente respecto de una parte del mes cuando sea necesario) la Proporción de cargo del Arrendatario de los costos de aseo en que incurra la Arrendadora respecto de las Áreas Comunes y del Exterior del Edificio (lo que incluye los honorarios y cargos del Contratista de Aseo y los gastos en que se incurra para suministro de papel, toallas, jabón y otros artículos requeridos para los baños del Edificio), y el costo de remoción de todos los desechos y desperdicios del Edificio y del Terreno.



6.6 Consentimiento de la arrendadora para la instalación de divisiones

- a) El Arrendatario no deberá instalar ni utilizar en el Inmueble divisiones interiores, salvo de un estándar, tipo, calidad y tamaño aprobado por la Arrendadora.
- b) El Arrendatario no deberá hacer modificaciones ni construcciones adicionales en el Inmueble, ni instalar ni modificar alguna división ni instalar ni colocar algún equipo, artefacto, accesorio ni maquinaria que pueda alterar la operación eficiente del sistema de aire acondicionado o

- // -

- // -

de algún otro sistema del Edificio o del Inmueble, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, y

- i) al solicitar la aprobación de la Arrendadora para una modificación, construcción o instalación adicional propuesta, el Arrendatario deberá presentar los planos y especificaciones del trabajo propuesto; y
- ii) la Arrendadora podrá exigir, como condición para su aprobación:

- A) que el trabajo sea supervisado por una persona designada por la Arrendadora;
- B) que el trabajo sea realizado por contratistas o especialistas aprobados por la Arrendadora;
- C) que el Arrendatario pague, a requerimiento, todos los Costos en que incurra la Arrendadora al considerar los trabajos propuestos y su supervisión, incluidos los honorarios de arquitectos u otros consultores de construcción contratados por la Arrendadora;
- D) que el Arrendatario obtenga de cualquier autoridad competente todos las aprobaciones o permisos necesarios que permitan que los trabajos propuestos sean legítimamente realizados y que presente, a solicitud de la Arrendadora, para inspección de ésta, copias de todas esas aprobaciones y permisos de la autoridad competente;
- E) que tras la finalización de los trabajos el Arrendatario presente a la Arrendadora los certificados de cumplimiento o de recepción satisfactoria de las obras que emita la autoridad competente, y



- // -

- // -

F) que el Arrendatario reembolse a la Arrendadora los Costos en que ésta haya incurrido como resultado de la instalación, operación o remoción de algún equipo, accesorio, artefacto o maquinaria.

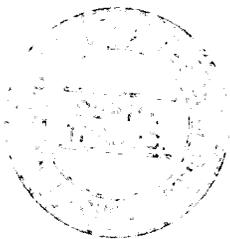
c) El Arrendatario no deberá instalar, colocar ni almacenar materiales ni artículos pesados en los pisos del Edificio ni del Inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, y el Arrendatario deberá cumplir estrictamente con las instrucciones de la Arrendadora en relación con las cargas en el piso, el peso máximo permitido para algún material o artículo y su posición en el piso del Edificio, y:

i) todos los daños ocasionados en el Edificio o en el Inmueble o en alguna parte al ingresar o trasladar materiales o artículos pesados o durante el tiempo en que los mismos estén en el Edificio o en el Inmueble deberán ser reparados a satisfacción de la Arrendadora y a expensas del Arrendatario, y serán cobrados por la Arrendadora en la misma forma que si se tratara de Renta de Arrendamiento en mora; y

ii) antes de que algún material o artículo pesado sea ingresado, trasladado o retirado del Edificio o del Inmueble, el Arrendatario deberá dar al Agente de Administración aviso por escrito con 24 horas de anticipación de la intención de trasladarlo, y su traslado al Edificio o al Inmueble, dentro de éstos o su retiro de los mismos solo se realizará bajo la supervisión del Agente de Administración.

6.7 Remoción de accesorios y artefactos del arrendatario a la

- // -



- // -

terminación

- a) Al vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá:
- i) restituir el Inmueble a la Arrendadora en forma limpia y ordenada y en buenas condiciones, teniendo presente las obligaciones del Arrendatario conforme a las cláusulas 6.1 y 6.3;
 - ii) reemplazar cualquier ítem correspondiente a los Bienes de la Arrendadora que se haya destruido o dañado y que no pueda repararse;
 - iii) restaurar el Inmueble, en una forma que cumpla con toda la legislación sobre seguridad y salud ocupacional, conforme a los estándares básicos del edificio, lo que incluye:
 - A) restituir guardapolvos, palmetas de cielo raso, iluminación y aire acondicionado;
 - B) retirar y restaurar todo el piso, las paredes y perforaciones del techo;
 - C) retirar todas las divisiones y paredes interiores no estructurales;
 - D) retirar el cableado del Arrendatario en el Inmueble y, cuando corresponda, en el Edificio, y reparar los daños provocados por el retiro;
 - E) retirar los equipos de aire acondicionado complementarios en el Inmueble que no sean de propiedad de la Arrendadora y los cables y tuberías asociadas, y reparar los daños provocados por el retiro;
 - F) realfombrar las partes del Inmueble que hayan

- // -

- // -

estado alfombradas cuando el Arrendatario o su predecesor en derecho haya recibido por primera vez el Inmueble, ya sea conforme a un acuerdo de arrendamiento, este Contrato de Arrendamiento o un anterior contrato de arrendamiento del Inmueble, con una alfombra aprobada por la Arrendadora, quien deberá actuar en forma razonable;

G) retirar todos los servicios asociados a prevención de incendio;

H) reinstalar los cabezales de los aspersores contra incendio, detectores de calor y humo, y los parlantes EQIS, y rehabilitar el sistema de prevención de incendio de modo de cumplir con todos los reglamentos de prevención de incendio que sean aplicables al Inmueble si se tratara de una planta libre, y proporcionar a la Arrendadora una certificación legal apropiada;

I) pulir y pintar las superficies interiores pintadas del Inmueble con 2 capas de pintura aprobada por la Arrendadora, quien deberá actuar de manera razonable;

J) restablecer el piso y dejarlo parejo, lo que incluye restaurar el recubrimiento del piso, y

K) restablecer cualquier cambio estructural realizado por el Arrendatario o su predecesor en derecho; y

iv) retirar del Inmueble los Bienes del Arrendatario.

b) Si el Arrendatario no restituyera el Inmueble a la Arrendadora en forma limpia, ordenada y en buenas condiciones de acuerdo con las cláusulas 6.7 a) ii) y 6.7 a) iii):

- // -

- // -

- i) la Arrendadora podrá asumir todos los trabajos necesarios, y
- ii) el Arrendatario deberá pagar los Costos en que incurra la Arrendadora para ello.
- c) Si el Arrendatario no retirara sus Bienes de acuerdo con la cláusula 6.7 a) iv), la Arrendadora podrá retirar esos Bienes del Inmueble y almacenarlos y disponer de ellos.

6.8 Aviso del arrendatario respecto daños y fallas

El Arrendatario deberá dar aviso de inmediato a la Arrendadora (o cuando sea pertinente, al supervisor o Agente de Administración del Edificio) con respecto a:

- a) cualquier daño, accidente o falla en el Inmueble o en el Edificio o en alguno de los servicios u otras instalaciones proporcionadas por la Arrendadora en el Inmueble o el Edificio, y
- b) cualquier circunstancia que pueda provocar algún daño o lesión en el Inmueble o en el Edificio.

7. SEGURO E INDEMNIZACIÓN

7.1 Seguro de responsabilidad civil y otros seguros del arrendatario

El Arrendatario deberá mantener vigente en todo momento durante la ocupación del Inmueble:

- a) una póliza de seguro de responsabilidad civil aplicable al inmueble y a los negocios desarrollados en el Inmueble por el Arrendatario, y en que conste la participación de la Arrendadora, por un monto no inferior al monto especificado en el Ítem 9 (el cual será el monto que pueda pagarse como resultado de un solo siniestro) o un monto superior que la

- // -

- // -

Arrendadora pueda justificadamente exigir;

- b) una póliza de seguro a nombre del Arrendatario, en que conste la participación de la Arrendadora, por el valor total asegurable sobre una base de reemplazo que cubra todos los riesgos asegurables, todos los vidrios (incluidos los vidrios planos) de las ventanas, puertas y escaleras que permiten el ingreso de luz natural al Inmueble, y que cubra marcos, bordes y persianas provisionales; y
- c) una póliza de seguro de todos los ítems del Arrendatario que cubra los riesgos de incendio, tempestad, explosión y todos los demás riesgos cuya cobertura sea habitual o necesaria, por el valor total de reemplazo.

7.2 Pólizas de seguro

Las pólizas de seguro a las que se alude en las cláusulas 7.1 a) - 7.1 c) deben contratarse con una compañía aseguradora aprobada por la Arrendadora (quien no denegará injustificadamente su aprobación) y el Arrendatario, si la Arrendadora lo solicitara, entregará a la Arrendadora copias de esas pólizas junto con un certificado de vigencia de cada una de ellas.

7.3 El arrendatario no perjudicará el seguro de la arrendadora ni el valor de la prima

El Arrendatario y las personas bajo su control no deberán realizar ni permitir que se realice en el Inmueble algún acto que pueda provocar que algún seguro contratado por la Arrendadora o el Arrendatario pueda quedar nulo o ser objeto de anulación o (salvo con la previa aprobación por escrito de la Arrendadora) que pueda provocar un aumento de la prima a pagar por ese seguro. El Arrendatario, a solicitud de la Arrendadora, deberá pagar

- // -

- // -

todas las primas extraordinarias que deba pagar la Arrendadora debido a algún riesgo adicional originado por el uso al que el Arrendatario destine el Inmueble.

7.4 Cumplimiento de las exigencias del Consejo de Seguros

- a) El Arrendatario se compromete en todo momento y en todos los aspectos a cumplir con las exigencias del Consejo de Seguros de Australia, de la Brigada Metropolitana contra Incendios (cuando sea aplicable), de los aseguradores de la Arrendadora y, asimismo, con las exigencias contempladas en alguna ley, reglamento u otra notificación pertinente que emita alguna autoridad similar.
- b) El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora los Costos en que ésta incurra (incluso por modificaciones en el Inmueble) que puedan originarse del incumplimiento del Arrendatario de las exigencias del Consejo de Seguros de Australia, de la Brigada Metropolitana contra Incendios o de los aseguradores de la Arrendadora.

7.5 El arrendatario ocupará el inmueble a su propio riesgo

El Arrendatario conviene en ocupar y utilizar el Inmueble a su propio riesgo y libera a la Arrendadora y a los Empleados de la Arrendadora, en la mayor medida en que la ley lo permita, de todos los Costos, cualquiera sea su naturaleza, y de toda obligación que pueda originarse con respecto a algún accidente, daño o lesión que afecte a alguna persona o a bienes en el Inmueble o el Edificio o en su alrededores, y el Arrendatario conviene expresamente en que ni la Arrendadora ni los Empleados de la Arrendadora tienen responsabilidad ni obligación alguna por los Costos ni por los daños que sufran los accesorios fijos,

- // -

- // -

artefactos o los bienes personales del Arrendatario o de las personas bajo su control.

8. USO DEL INMUEBLE Y DEL EDIFICIO

8.1 Uso al que el arrendatario puede destinar el inmueble

- a) El Arrendatario no deberá utilizar el Inmueble para ningún propósito que no sea el Uso Permitido que se especifica en el Ítem 10.
- b) El Arrendatario deberá realizar sus actividades en conformidad con las buenas prácticas aplicables a esas actividades y mantener el Inmueble abierto para efectos de atención durante las horas hábiles normales (salvo en la medida en que estas horas hábiles estén en conflicto con las horas de funcionamiento del Edificio o si la Arrendadora consintiera en que el Inmueble sea cerrado temporalmente, consentimiento que no se denegará injustificadamente).
- c) La Arrendadora podrá permitir a los demás arrendatarios del Edificio usos iguales o similares al uso del Arrendatario.
- d) La Arrendadora no otorga ninguna garantía en cuanto al uso al que puede destinarse el Inmueble y el Arrendatario deberá asegurarse respecto de ese uso y se considerará que acepta este Contrato de Arrendamiento con pleno conocimiento y de manera supeditada a las prohibiciones o restricciones respecto del uso del Inmueble en conformidad con alguna Ley, Reglamento, Estatutos, Plano Regulador, Resolución de Urbanización Provisional u otra resolución u orden de algún Tribunal.
- e) Si el uso al que se alude en el Ítem 10 fuera aceptable solo con el consentimiento o aprobación de una autoridad en

- // -

- // -

conformidad con alguna Ley, Reglamento, Estatutos, Plano Regulador, Resolución de Urbanización Provisional u otra resolución u orden de algún Tribunal, el Arrendatario deberá obtener ese consentimiento o aprobación a sus expensas.

- f) El Arrendatario no deberá utilizar ni registrar la totalidad ni parte del nombre o dirección del Edificio como razón social, nombre comercial u otro (salvo cuando se use como dirección postal del Arrendatario).

8.2 Exclusión de garantía de la arrendadora en cuanto a la adecuación del inmueble

La Arrendadora no garantiza en forma alguna que el Inmueble sea o que continuará siendo apropiado o adecuado para alguno de los propósitos del Arrendatario y deniega expresamente, en la mayor medida en que lo permita la ley, toda garantía en cuanto a adecuación y suficiencia implícita en la ley.

8.3 Obligaciones del Arrendatario

Durante su ocupación del Inmueble, el Arrendatario deberá:

- a) informar a la Arrendadora (o, cuando corresponda, a su Agente de Administración) el domicilio y número telefónico particular del Arrendatario o, si el Arrendatario fuera una sociedad, del gerente, secretario, u otra persona responsable contratada por el Arrendatario, y deberá mantener informada a la Arrendadora o a su Agente de Administración de cualquier cambio de ese domicilio o número telefónico;
- b) asegurar en todo momento el Inmueble para evitar el ingreso no autorizado cuando quede desocupado y la Arrendadora se reserva el derecho a ingresar al Inmueble y asegurar el mismo si fuera dejado sin seguro;

- // -

- // -

- c) adoptar las medidas que sean necesarias para impedir el ingreso de aire al Inmueble y no hará nada mediante lo cual pueda resultar afectado el funcionamiento o eficiencia del sistema de aire acondicionado del Edificio o del Inmueble;
- d) adoptar las medidas que sean necesarias para evitar el desborde o la filtración de agua u otros líquidos o sustancias provenientes del Inmueble o de las aguas lluvia.
- e) entregar a la Arrendadora o a su Agente de Administración, luego del término de su derecho de ocupación del Inmueble, todas las llaves del Inmueble (incluidas las tarjetas y otros dispositivos de acceso), y
- f) respetar los Procedimientos Operacionales y el Reglamento del Edificio que se incluyen en el Anexo 1.

8.4 Restricciones respecto del uso del inmueble y del edificio por parte de Arrendatario

El Arrendatario no deberá:

- a) utilizar ni permitir que se utilicen para fines que no sean aquellos para los que están destinados los accesorios o artefactos del Inmueble o del Edificio;
- b) almacenar o utilizar sustancias inflamables o peligrosas en el Inmueble (salvo según pueda ser necesario para operaciones comunes relacionadas con el Uso Permitido del Inmueble, según lo especificado en el Ítem 10);
- c) realizar ni permitir que se realice en el Inmueble o en el Edificio algo que en opinión de la Arrendadora pueda convertirse en una molestia, trastorno u obstrucción o ser causa de daños a la Arrendadora o a otros arrendatarios o usuarios del Edificio o a algún tercero o a sus bienes, ni

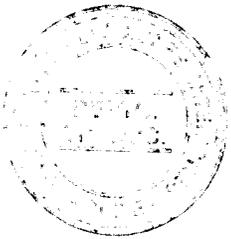
- // -



- // -

utilizar el Inmueble en una forma ruidosa, nociva u ofensiva;

- d) obstruir ni interferir en alguna de las Áreas Comunes;
- e) permitir la colocación de algún letrero, publicidad, nombre o aviso en alguna parte del Inmueble o del Edificio sin obtener:
 - i) el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (el que podrá denegarse al absoluto arbitrio de la Arrendadora), y
 - ii) el previo consentimiento de alguna autoridad competente;
- f) realizar ni permitir que se realicen en el Inmueble o en alguna parte del mismo actividades comerciales de un proveedor autorizado ni utilizar ni permitir que el Inmueble o las Áreas Comunes se utilicen para algún propósito ilegal o inmoral o para la venta mediante subasta, ni permitir que alguna persona pernocte en el Inmueble ni permitir animales, reptiles, peces o aves en el Inmueble;
- g) utilizar como garaje o para estacionamiento de vehículos motorizados alguna parte del Inmueble, salvo las partes destinadas para ello (y cuyo uso por parte del Arrendatario haya sido debidamente autorizado por la Arrendadora), o
- f) usar ni almacenar ni permitir ni tolerar que se use o almacene en el inmueble, sin el previo consentimiento de la Arrendadora (el que podrá denegarse al absoluto arbitrio de la Arrendadora) algún producto químico, gases o sustancias inflamables o fermentables, salvo para usos habituales de oficina, ni utilizar ni permitir ni tolerar que se utilice algún método de calefacción o iluminación que no sea



- // -

- // -

mediante la energía eléctrica suministrada con medidores.

8.5 Inclusión en el directorio por parte de la arrendadora

A pesar de lo dispuesto en el punto 8.4 e), la Arrendadora, a solicitud del Arrendatario, podrá identificar al Arrendatario en el panel o directorio instalado por la Arrendadora a la entrada o cerca de la entrada del Edificio. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de esa identificación.

9. DERECHOS QUE SE RESERVA LA ARRENDADORA

9.1 Mantenimiento efectuado por la arrendadora

La Arrendadora se reserva el derecho a:

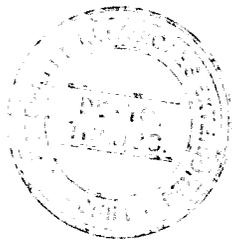
- a) mantener, reconstruir, ampliar o modificar el Edificio (o cualquier parte del mismo) en la forma que considere conveniente o necesaria, y
- b) utilizar, mantener y reparar todos los servicios y accesorios e instalaciones asociadas que pasen a través del Inmueble o del Edificio, lo que incluye el paso ininterrumpido de todas las tuberías, ductos y cables a través del Inmueble y el flujo a través de los mismos de todas las sustancias y materiales para los que están diseñados.

9.2 Ingreso de la arrendadora y de los empleados de la arrendadora

La Arrendadora y los Empleados de la Arrendadora podrán ingresar al Inmueble con todos los materiales y equipos necesarios en todo momento razonable y previo aviso con una anticipación apropiada (pero en cualquier momento y sin aviso en caso de emergencia), a fin de:

- a) ingresar y revisar el estado y las condiciones del Inmueble y verificar si ha habido o no algún incumplimiento de los

- // -



- // -

términos de este Contrato de Arrendamiento;

- b) realizar reparaciones u otros trabajos en el Inmueble, en el Edificio o en algún edificio adyacente;
- c) realizar cualquier trabajo requerido para subsanar alguna falla cuya reparación sea una obligación del Arrendatario si éste, dentro de un plazo de 21 días luego de la fecha en que reciba un aviso por escrito de la Arrendadora en que exija la reparación de la falla, no hubiera adoptado las medidas para su reparación y sin perjuicio de los demás recursos que la Arrendadora pueda tener para cobrar de inmediato al Arrendatario, a requerimiento, los Costos de esas reparaciones;
- d) para los efectos de cumplir con los términos de alguna legislación presente o futura que afecte al Inmueble o al Edificio, o de alguna notificación efectuada a la Arrendadora o al Arrendatario por alguna autoridad competente y de lo cual el Arrendatario no sea responsable conforme a este Contrato de Arrendamiento;
- e) en el caso de que el Inmueble o el Edificio se destruyera o dañara, para efectos de reconstrucción o reparación;
- f) con el propósito de realizar reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales u otros trabajos en relación con servicios básicos u otros servicios proporcionados al Arrendatario y/u otros arrendatarios del Edificio, o
- g) para cualquier otro propósito requerido, ejercer sus derechos o cumplir con sus obligaciones de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento.

Al ejercer sus derechos de acuerdo con esta cláusula 9.2, la Arrendadora deberá hacer sus mayores esfuerzos posibles a

- // -

- // -

fin de minimizar cualquier trastorno provocado al Arrendatario en relación con su ocupación y uso del Inmueble.

9.3 Uso público o servidumbre

La Arrendadora podrá destinar a uso público cualquier parte del Inmueble u otorgar una servidumbre respecto de alguna parte del Inmueble o del Terreno si ello no afectara sustancialmente los derechos del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento.

9.4 Trabajo de la arrendadora para subsanar incumplimiento del arrendatario

La Arrendadora podrá optar por subsanar en cualquier momento, sin aviso, un incumplimiento del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, y cuando la Arrendadora adopte esta opción, el Arrendatario deberá pagar de inmediato a la Arrendadora, a requerimiento, todos los Costos en que esta última incurra a fin de subsanar ese incumplimiento.

9.5 Incumplimiento del arrendatario

Si en algún momento durante su ocupación del Inmueble:

- a) el Arrendatario estuviera en mora durante 7 o más días con respecto a la Renta de Arrendamiento u otros dineros que deba pagar (independientemente de que se haya formulado o no una exigencia formal);
- b) el Arrendatario no observara o no cumpliera alguno de los términos de este Contrato de Arrendamiento (incluidos los Procedimientos Operacionales y el Reglamento del Edificio) que deba observar o cumplir;
- c) alguno de los bienes del Arrendatario fuera objeto de

- // -

- // -

ejecución judicial y una persona tuviera derecho a ejecutar una Garantía respecto de alguno de los bienes del Arrendatario o del Garante, incluido el derecho a la posesión o control de esos bienes;

- d) el Arrendatario (si no es una sociedad) incurriera en quiebra, cediera su patrimonio o celebrara un convenio en beneficio de los acreedores, o
- e) tuviera lugar un Caso de Insolvencia con respecto al Arrendatario o un Garante,
se considerará que el Arrendatario ha incurrido en incumplimiento.

9.6 Consecuencias del incumplimiento

- a) Si el Arrendatario incurriera en incumplimiento según lo descrito en la cláusula 9.5, la Arrendadora, a pesar del hecho de que previamente no haya adoptado alguna medida o de que haya sido indulgente con el Arrendatario en relación con esa materia o incumplimiento, independientemente de que sea un hecho pasado o de que se mantenga y sin liberar al Arrendatario de ninguna obligación con respecto al incumplimiento o inobservancia de algún término de este Contrato de Arrendamiento, podrá:
 - i) sin ninguna otra exigencia o aviso, ingresar al Inmueble y tomar posesión del mismo o de parte de él en representación del total (por la fuerza si fuera necesario) y expulsar al Arrendatario y a todas las demás personas del Inmueble y recuperar la posesión y disfrute del Inmueble, tras lo cual este Contrato de Arrendamiento finalizará de manera absoluta; o

- // -

- // -

- ii) mediante aviso por escrito al Arrendatario, terminar este Contrato de Arrendamiento, y a partir de la fecha de entrega de ese aviso este Contrato de Arrendamiento finalizará de manera absoluta; o
- iii) mediante aviso por escrito al Arrendatario, optar por convertir la parte no vencida del Período de Vigencia en un arrendamiento mes a mes, en cuyo caso este Contrato de Arrendamiento terminará a contar de la entrega de ese aviso y en adelante, hasta que el arrendamiento sea terminado, el Arrendatario tendrá la posesión del Inmueble de la Arrendadora en calidad de Arrendatario mes a mes.

- b) La cláusula 9.6 a) está sujeta a la entrega por parte de la Arrendadora de los avisos requeridos en conformidad con el Artículo 146 de la Ley de Propiedad de 1958, y las partes convienen en que el plazo fijado en el Contrato de Arrendamiento para los efectos del Artículo 146 de la Ley de Propiedad de 1958 es de 14 días.

9.7 Mandato a favor de la arrendadora en caso de incumplimiento del arrendatario

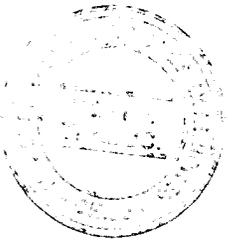
Si el Arrendadora llegara a tener derecho a reingresar al Inmueble, tomar posesión del mismo y poner término a este Contrato de Arrendamiento luego del necesario cumplimiento de cualquier disposición legal pertinente en cuanto al ejercicio de derechos de confiscación (respecto de lo cual la declaración legal de algún ejecutivo de la Arrendadora será prueba concluyente), el Arrendatario, de manera irrevocable y a título oneroso designa apoderada del Arrendatario a la Arrendadora, a

- // -

- // -

fin de que actúe en su nombre y representación si lo considerara conveniente con el propósito de hacer plenamente efectiva la facultad de recuperar el inmueble y formalizar y firmar la anulación de este Contrato de Arrendamiento, y para este fin, formalizar y llevar a cabo en general cualquier gestión o asunto relacionado con el Inmueble, en los mismos términos y con el mismo efecto en que el Arrendatario podría hacerlo en lo que respecta al Inmueble. El Arrendatario ratifica y confirma cualquier facultad que ejerza el Arrendadora de acuerdo con esta cláusula 9.7.

9.8 Derecho de la arrendadora a modificar los procedimientos operacionales y el reglamento del edificio



La Arrendadora podrá modificar o enmendar el Reglamento del Edificio y los Procedimientos Operacionales contenidos en el Anexo 1 mediante aviso por escrito al Arrendatario. Sin embargo, ninguna modificación ni enmienda podrá privar sustancialmente de sus derechos al Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, y en caso de alguna incompatibilidad entre las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento y las contenidas en el Reglamento del Edificio y en los Procedimientos Operacionales, prevalecerán las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento.

9.9 Simulacro de incendio y procedimientos de evacuación

La Arrendadora podrá solicitar al Arrendatario realizar simulacros de incendio y respetar todos los procedimientos necesarios y correctos para evacuación de emergencia, y el Arrendatario y las personas bajo su control deberán cooperar con la Arrendadora en la realización de esos simulacros y

- // -

- // -

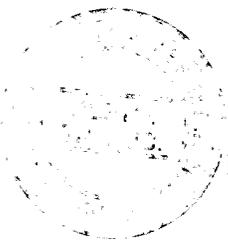
procedimientos. Sin embargo, al solicitar al Arrendatario y a la persona bajo su control la realización de esos simulacros y procedimientos, la Arrendadora deberá hacer los esfuerzos razonables a fin de minimizar cualquier trastorno provocado al Arrendatario respecto de su ocupación y uso del Inmueble.

9.10 Letrero exterior

La Arrendadora se reserva el derecho a colocar cualquier señalización en el exterior del Edificio en cualquier momento (incluido el exterior del Inmueble) y el Arrendatario no podrá objetar ni interferir en esa señalización.

10. COMPROMISOS DE LA ARRENDADORA Y USO DE LAS ÁREAS COMUNES

10.1 Goce pacífico

- 
- a) La Arrendadora deberá pagar todos los impuestos y gravámenes aplicados al terreno y al edificio, salvo aquellos que un arrendatario esté obligado a pagar.
- b) De manera supeditada a los derechos de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario, previo pago de la Renta de Arrendamiento y demás dineros pagaderos a la Arrendadora y en tanto cumpla sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, podrá tener la posesión pacífica del Inmueble y disfrutar del mismo durante la vigencia del presente sin ninguna interrupción ni molestia indebida de parte de la Arrendadora o de los empleados de la Arrendadora.

10.2 Uso de áreas comunes

- a) La Arrendadora conviene en que, de manera supeditada a la cláusula 10.2 b), el Arrendatario y sus empleados, agentes, clientes e invitados podrán (en común con otras personas

- // -

- // -

autorizadas por la Arrendadora) hacer uso de las Áreas Comunes para los fines para los que están destinadas o para los que se pretende que se utilicen.

- b) El Arrendatario reconoce y conviene en que la Arrendadora controla el uso y ocupación de las Áreas Comunes en todo momento y, en particular, la Arrendadora podrá:
- i) prohibir a cualquier persona (incluido el Arrendatario) ingresar o permanecer en las Áreas Comunes y, en general o de manera provisional, permanente, o en días específicos o entre horas específicas;
 - ii) colocar letreros o estructuras en las Áreas Comunes;
 - iii) utilizar las Áreas Comunes para recepciones, exhibiciones o algún otro propósito;
 - iv) otorgar derechos a alguna persona para ingresar, permanecer, ocupar o utilizar las Áreas Comunes, ya sea en forma exclusiva o no, o temporalmente o no;
 - v) modificar el sector de las Áreas Comunes por cualquier medio y por cualquier razón, y
 - vi) mantener, reconstruir, ampliar o modificar el Edificio o alguna parte de él, lo que incluye las entradas y salidas de las Áreas Comunes, en cualquier forma, siempre que el medio de entrada y salida del Inmueble a la calle no sea menos adecuado que el existente a la Fecha de Inicio.
- c) El Arrendatario reconoce y conviene en que será responsable de todos los Costos en que incurra directa o indirectamente la Arrendadora por el hecho de que el Arrendatario o las personas bajo su control hagan uso de las Áreas Comunes:

- // -

- // -

- i) para un propósito distinto a aquel para el que están destinadas;
 - ii) en una forma que contravenga los Procedimientos Operacionales y el Reglamento del Edificio, o
 - iii) como un medio de obtener acceso no autorizado a alguna parte del Edificio,
- y el Arrendatario deberá pagar esos costos a la Arrendadora a requerimiento.

11. DISPOSICIONES VARIAS

11.1 Rebaja de renta de arrendamiento en caso de daños al inmueble

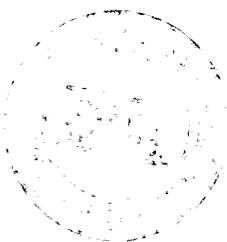
Si alguna parte del Edificio o del Inmueble se dañara debido a incendio u otro riesgo asegurable, de modo que el Inmueble quede en su totalidad o en parte inhabilitado para su ocupación y uso por parte del Arrendatario (en circunstancias en que la cláusula 11.2 no sea aplicable), siempre que ese daño no sea ocasionado por algún acto o negligencia del Arrendatario o de las personas bajo su control:

- a) se rebajarán las Rentas de Arrendamiento y demás montos de dineros pagaderos conforme a este Contrato de Arrendamiento o una parte proporcional de los mismos de acuerdo con la naturaleza y alcance de los daños;
- b) los recursos para el cobro de la Renta de Arrendamiento y demás dineros que venzan después de ocurridos esos daños se suspenderán hasta que el Inmueble haya sido reparado para su ocupación por parte del Arrendatario; y
- c) cualquier disputa que se origine conforme a esta disposición en cuanto al monto de la Renta de Arrendamiento y de otros dineros que haya de rebajarse deberá ser resuelta por un

- // -

- // -

perito tasador que tenga las calificaciones especificadas en la cláusula 4.5 c) y elegido de mutuo acuerdo entre la Arrendadora y el Arrendatario. Sin embargo, si las partes no pudieran llegar a acuerdo con respecto a ese tasador, la Arrendadora o el Arrendatario podrá solicitar al Presidente de la División de Victoria de Australian Property Institute Inc. que designe a un tasador que posea las calificaciones indicadas en la cláusula 4.5 c), quien deberá adoptar una determinación definitiva respecto del monto en que se rebajará la Renta de Arrendamiento y demás dineros y el tiempo de duración de esa rebaja. Se considerará que el tasador, al adoptar esta determinación, actúa como perito y no como árbitro, y las partes deberán solventar igualitariamente los costos en que se incurra al disponer que se adopte esa determinación.



11.2 Terminación del contrato de arrendamiento en caso de destrucción del edificio o del inmueble

Si el Edificio se destruyera o dañara totalmente o en gran medida y debido a ello no fuera práctico o conveniente reparar esos daños, al arbitrio de la Arrendadora:

- a) este Contrato de Arrendamiento podrá ser rescindido mediante aviso por escrito de la Arrendadora o del Arrendatario sin obligaciones para ninguna de las partes como resultado de esa rescisión. Sin embargo, el Arrendatario no podrá terminar este Contrato de Arrendamiento conforme a esta cláusula si la Arrendadora, dentro de un período de 3 meses luego de ocurrida la destrucción o daño, hubiera dado aviso por escrito al Arrendatario de su intención de restaurar el

- // -

- // -

Edificio y dejar el Inmueble apto para su ocupación, y si la Arrendadora procediera con la rapidez razonable (y de manera supeditada a la previa obtención de todas las aprobaciones necesarias) a restaurar el Edificio y dejar el Inmueble apto para su ocupación;

- b) ninguna disposición contenida o implícita en el Contrato de Arrendamiento será considerada como una disposición que impone a la Arrendadora alguna obligación de reconstruir, restaurar o dejar apto para su ocupación el Inmueble o el Edificio, y
- c) las disposiciones de las cláusulas 11.1 a) a 11.1 c) también regirán (*mutatis mutandis*) en el caso de la destrucción o los daños a los que se alude en la cláusula 11.2.

11.3 Obligación del arrendatario de pagar los costos en que incurra la arrendadora

Además de la Renta de Arrendamiento y otros dineros especificados en este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá pagar a requerimiento:

- a) los costos legales en que incurra la Arrendadora en relación con la preparación, negociación y formalización de este Contrato de Arrendamiento;
- b) los impuestos de timbres y estampillas y los derechos de registro que sean pagaderos en cualquier momento con respecto o en relación con este Contrato de Arrendamiento;
- c) todos los Costos, cargos y gastos que la Arrendadora solvente o de los que llegue a ser responsable como resultado o respecto de algún incumplimiento o contravención del Arrendatario de alguno de los términos, cláusulas y

- // -

- // -

Garantía en el Registro de Garantías de Bienes Personales.

- b) El Arrendatario deberá hacer todo lo que la Arrendadora justificadamente solicite a fin de hacer plenamente efectivo este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye, en relación con alguna Garantía a favor de la Arrendadora, todo lo necesario con el propósito de hacer valer, registrar y ejercer derechos en relación con esa Garantía.

11.8 Renuncia

- a) Una renuncia a un derecho de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento solo tendrá efecto si se formula por escrito con la firma de la Arrendadora. La mera tardanza de la Arrendadora en ejercer algún derecho no constituirá una renuncia a ese derecho, y una renuncia (total o parcial) de la Arrendadora a un derecho no operará como una posterior renuncia al mismo derecho ni a ningún otro derecho de la Arrendadora.
- b) Una práctica o costumbre que se haya originado entre las partes durante el Período de Vigencia con respecto a este Contrato de Arrendamiento no se interpretará como una renuncia al derecho de la Arrendadora a insistir en el cumplimiento y observancia de las obligaciones del Arrendatario ni como una modificación de ese derecho.

11.9 Condiciones esenciales

- a) La Arrendadora y el Arrendatario acuerdan y declaran expresamente que los compromisos del Arrendatario contenidos o implícitos en:
- i) las cláusulas 4.1, 4.2, 4.3, 4.6, 4.7 y 4.10;
 - ii) las cláusulas 5.1, 5.2, 5.4 y 5.5;

- // -

- // -

- iii) la cláusula 6;
- iv) la cláusula 7;
- v) la cláusula 8.1;
- vi) las cláusulas 11.3 y 11.7 b);
- vii) la cláusula 15;
- viii) cualquier otra cláusula que exija al Arrendatario pagar dinero u otorgar garantía, y
- ix) cualquier otro compromiso con respecto al cual el incumplimiento del Arrendatario sea grave, persistente o de naturaleza continua,

son condiciones esenciales de este Contrato de Arrendamiento.

- b) En caso de incumplimiento de alguna condición esencial de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios además de cualquier otro recurso o derecho que le pueda corresponder o que pueda originarse de algún incumplimiento de un término esencial del presente instrumento.
- c) Si el Arrendatario repudiara este Contrato de Arrendamiento o contraviniera alguna cláusula contenida en el mismo, será responsable de los Costos en que incurra la Arrendadora como resultado de ello, y esos Costos incluirán cualquier pérdida de los beneficios que de lo contrario habría conferido a la Arrendadora el hecho de que Arrendatario hubiera cumplido con las obligaciones contenidas en este Contrato de Arrendamiento.
- d) La obligación del Arrendatario ante la Arrendadora en conformidad con la cláusula 11.9 no resultará afectada ni limitada en forma alguna por el hecho de que:

- // -

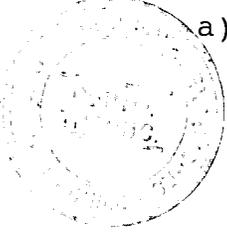
- // -

- i) el Arrendatario abandone o desocupe el Inmueble;
- ii) la Arrendadora recupere el Inmueble o rescinda este Contrato de Arrendamiento;
- iii) la Arrendadora acepte el repudio de este Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario, o
- iv) la Arrendadora o el Arrendatario incurra en alguna conducta que constituya una renuncia a este Contrato de Arrendamiento por ministerio de la ley.

12. GARANTÍA

12.1 Obligaciones y responsabilidades del garante

Considerando que la Arrendadora, a solicitud del Garante, celebra este Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario, el Garante acuerda y conviene en lo siguiente con la Arrendadora:

- 
- a) el Garante garantiza a la Arrendadora que, junto con el Arrendatario, será solidariamente responsable ante la Arrendadora del debido pago de todos los dineros que el Arrendatario deba pagar en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, y del debido cumplimiento y observancia del Arrendatario de todos los compromisos, términos y condiciones que el Arrendatario debe cumplir y respetar de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento;
 - b) el Garante indemnizará a la Arrendadora y conviene en que en todo momento futuro indemnizará a la Arrendadora por todos los Costos que la Arrendadora pueda solventar o en que pueda incurrir a consecuencia de algún incumplimiento o inobservancia de alguno de los compromisos, términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento que deba cumplir y respetar el Arrendatario, y conviene en que el

- // -

- // -

Garante continuará siendo responsable ante la Arrendadora de esta indemnización, a pesar de que a consecuencia de ese incumplimiento o inobservancia la Arrendadora haya ejercicio alguno de sus derechos conforme a este Contrato de Arrendamiento, incluido su derecho a la recuperación del inmueble y a pesar de que el Arrendatario (si es una sociedad) pueda disolverse o liquidarse o (si es una persona natural) pueda ser declarado en quiebra, y a pesar de que la garantía otorgada por el Garante pueda no ser ejecutable en su totalidad o en parte por razones de cualquier naturaleza;

c) en caso de algún incumplimiento o inobservancia del Arrendatario de alguno de los compromisos, términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, el Garante, de inmediato a requerimiento de la Arrendadora, pagará la Renta de Arrendamiento y reembolsará a la Arrendadora todos los Costos que ésta haya solventado o en que haya incurrido a causa o como consecuencia de ese incumplimiento del Arrendatario en cuanto al pago de la Renta de Arrendamiento o inobservancia de alguno de los compromisos, términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, sin que se requiera haber formulado previamente alguna exigencia al Arrendatario;

d) la obligación del Garante conforme a esta cláusula de garantía e indemnización no resultará afectada por el otorgamiento de algún plazo o alguna otra indulgencia a favor del Arrendatario ni por una transacción, liberación, abandono, renuncia, modificación o renovación de alguno de los derechos de la Arrendadora ante el Arrendatario, ni por alguna modificación de este Contrato de Arrendamiento, ni

- // -

- // -

por alguna negligencia u omisión en cuanto al ejercicio de esos derechos, ni por ninguna otra cosa que conforme a la ley relativa a garantes libere o pueda liberar al Garante, de no ser por esta disposición, de sus obligaciones de acuerdo con esta garantía, en su totalidad o en parte;

- e) a pesar del hecho de que en lo que respecta al Garante y al Arrendatario el Garante pueda ser solo un fiador, en lo relativo al Garante y a la Arrendadora el Garante será considerado un deudor y contratante primario solidariamente con el Arrendatario;
- f) en la mayor medida en que lo permita la ley, el Garante renuncia por este acto a aquellos de sus derechos en calidad de garante o responsable de indemnización (en derecho, en equidad o en otros términos) que puedan en cualquier momento ser incompatibles con alguna de las disposiciones sobre garantía e indemnización contenidas en esta cláusula 12;
- g) los compromisos y acuerdos formulados por el Garante no serán condicionales ni están condicionados en ninguna forma ni dependerán de la validez o aplicabilidad de los compromisos y acuerdos de alguna otra persona, y serán y continuarán siendo vinculantes a pesar de que alguna otra persona no haya firmado o formalizado debidamente este Contrato de Arrendamiento o esta disposición de garantía e indemnización;
- h) las obligaciones del Garante conforme a la disposición de garantía e indemnización contenida en esta cláusula 12 se mantendrán vigentes hasta que todas las Rentas de Arrendamiento u otros dineros pagaderos de acuerdo con este Contrato hayan sido pagados y hasta que todas las demás

- // -

- // -

obligaciones e indemnizaciones se hayan cumplido, observado y saldado, y esas obligaciones no se reducirán ni resultarán afectadas por ningún aviso de desalojo/incumplimiento entregado por alguna de las partes de este Contrato de Arrendamiento ni por el fallecimiento, insolvencia, liquidación o disolución del Arrendatario o del Garante o de cualquiera de ellos; y

- i) cuando haya más de una persona o sociedad que en conjunto constituyan el Garante de este Contrato de Arrendamiento, las obligaciones y responsabilidades de cada una de esas personas o sociedades serán solidarias.

13. CAPACIDAD Y RESPONSABILIDAD

13.1 Interpretación

Todas las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento tendrán efecto y se aplicarán de manera supeditada a esta cláusula. Para los propósitos de esta cláusula:

- a) "Activos" incluye todos los activos, bienes y derechos personales o de cualquier naturaleza;
- b) "Sociedad" significa Walsh & Company Investment Services Pty Limited (Sociedad Comercial de Australia N° 163 814 346) u otra parte que sea a la fecha la entidad responsable del Fondo según se define el término "entidad responsable" en la Ley de Sociedades de 2001;
- c) "Constitución" significa la Constitución del Fondo;
- d) "Depositario" significa The Trust Company (Australia) Limited (ACN 000 000 993) u otra parte que sea a la fecha el depositario designado por la Sociedad en relación con el Fondo;
- e) "Obligaciones" significa todas las obligaciones y pasivos de

- // -

- // -

cualquier naturaleza que haya asumido, en que haya incurrido o que recaigan en el Depositario en calidad de Arrendador en conformidad o con respecto a este Contrato de Arrendamiento o alguna escritura, contrato u otro instrumento relacionado con este Contrato de Arrendamiento u otorgado o celebrado de acuerdo con el presente, en forma explícita o implícita conforme a la ley u otras exigencias legales que se originen en cualquier forma, y

- f) "Fondo" significa Australian Property Opportunities Trust (Fondo de Inversiones Inmobiliarias de Australia).

13.2 Capacidad del depositario

El Depositario deberá cumplir con las Obligaciones en la medida en que pueda cumplirlas en calidad de Depositario y en que la Sociedad no pueda cumplirlas.

13.3 Capacidad de la sociedad

La Sociedad deberá (y tendrá derecho a) cumplir con las Obligaciones con la excepción de aquellas Obligaciones a las que se alude en la cláusula 13.2, y deberá procurar que el Depositario cumpla con las obligaciones contempladas en la cláusula 13.2.

13.4 Límite de responsabilidad del depositario

- a) El Depositario celebra este Contrato de Arrendamiento en calidad de Agente de la Sociedad y como Depositario de los activos del Fondo. El Depositario solo puede actuar de acuerdo con los términos del contrato conforme al cual es designado agente de la Sociedad y no es responsable bajo ninguna circunstancia ante ninguna de las partes de este Contrato de Arrendamiento. Este límite de responsabilidad del Depositario será aplicable a pesar de cualquier otra disposición de este

- // -

- // -

instrumento y se hará extensivo a todas las Obligaciones del Depositario que se asocien en cualquier forma a alguna declaración, garantía, conducta, omisión, acuerdo u operación relacionada con este Contrato de Arrendamiento.

- b) El Depositario no estará obligado a realizar o podrá abstenerse de realizar cualquier gestión conforme a este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye, entre otros, incurrir en alguna obligación) a menos que la obligación del Depositario esté limitada en la misma forma que se especifica en la cláusula 13.4 a).
- c) Ningún apoderado, agente, síndico o administrador y síndico designado tendrá facultad para actuar en nombre del Depositario en una forma que exponga al Depositario a alguna obligación.

13.5 Límite de responsabilidad de la sociedad

- a) Cualquier responsabilidad de la Sociedad que se origine en relación con este Contrato de Arrendamiento se limitará al alcance de la indemnización que la Sociedad pueda obtener por esa responsabilidad con cargo a los activos del Fondo conforme a la Constitución. El Arrendatario reconoce y conviene en que podrá ejercer sus derechos ante la Sociedad con respecto a la inobservancia de las obligaciones de la Sociedad conforme a este Contrato de Arrendamiento solo en la medida necesaria para ejercer los derechos, facultades y recursos del Arrendatario ante la Sociedad en relación con los activos del Fondo por subrogación o en otra forma.
- b) Sin embargo, a pesar de esta cláusula, la Sociedad será responsable en la medida en que una obligación conforme a

- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento se origine debido a fraude, negligencia grave, incumplimiento deliberado, violación de confianza o incumplimiento del deber de la Sociedad debido a lo cual pierda el derecho a indemnización con cargo a los activos del Fondo en relación con la responsabilidad pertinente.

14. OPCIÓN DE NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

14.1 Ocasiones en que la arrendadora debe otorgar un nuevo contrato de arrendamiento

La Arrendadora deberá otorgar un nuevo contrato de arrendamiento conforme a esta cláusula 14.1 en la Fecha de Terminación, el que se iniciará al día siguiente:

- 
- a) si el Arrendatario individualizado en el Resumen fuera el arrendatario que ocupa el Inmueble y no hubiera transferido o enajenado en otra forma su participación en este Contrato de Arrendamiento (se reconoce que el derecho a cualquier período de renovación es estrictamente personal respecto del Arrendatario individualizado y no puede transferirse);
 - b) si el Arrendatario diera a la Arrendadora un aviso en que informe que desea un nuevo contrato de arrendamiento del Inmueble por el período especificado en el Ítem 13;
 - c) si la Arrendadora recibiera ese aviso dentro del período comprendido entre la fecha correspondiente a 9 meses antes de la Fecha de Terminación y la fecha correspondiente a 6 meses antes de la Fecha de Terminación, ambas inclusive (los plazos son de la esencia en todos los aspectos);
 - d) si el Arrendatario diera ese aviso y, en la Fecha de Terminación, no estuviera en situación de incumplimiento de

- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento o no lo hubiera violado reiteradamente durante el Período de Vigencia, y

e) si, en o antes de la fecha de inicio del nuevo contrato de arrendamiento (el plazo es de la esencia), el Arrendatario hubiera entregado los siguientes documentos a satisfacción de la Arrendadora:

- i) tres copias de la escritura habitual de renovación de la Arrendadora (elaborada por los abogados de la Arrendadora) correctamente firmadas por el Arrendatario y el Garante, y
- ii) la nueva Garantía Bancaria y comprobante de seguro en la forma requerida conforme al nuevo contrato de arrendamiento.

14.2 Términos y condiciones del nuevo contrato de arrendamiento

El nuevo contrato de arrendamiento será conforme a los mismos términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, salvo que:

- 
- a) cuando haya solo un Período de Vigencia Adicional pendiente, esta cláusula 14 y el Ítem 13 se eliminarán. Si hubiera más de un Período de Vigencia Adicional, se eliminará el primero de los Períodos de Vigencia Adicionales;
 - b) la Fecha de Inicio, el Período de Vigencia, la Fecha de Terminación y las Fechas de Revisión serán las especificadas en el Ítem 13, y el Resumen se modificará conforme a ello;
 - c) la Renta de Arrendamiento al inicio del Período de Vigencia Adicional (de manera supeditada a cualquier ajuste o revisión posterior) será la Renta de Arrendamiento pagadera inmediatamente antes del vencimiento del Período de Vigencia, según se haya reajustado en cada Fecha de Revisión especificada en el Ítem 13 (esa revisión se realizará de

- // -

- // -

- acuerdo con las disposiciones pertinentes de la cláusula 4);
- d) se elimina y no será aplicable al Período de Vigencia Adicional un período exento de renta de arrendamiento u otro Incentivo citado en el Ítem 18;
 - e) se eliminan las demás disposiciones especiales en el Ítem 18 en la medida en que ya no sean aplicables al nuevo contrato de arrendamiento por el Período de Vigencia Adicional, y
 - f) el nuevo contrato de arrendamiento deberá reflejar cualquier modificación de este Contrato de Arrendamiento que se haga efectiva durante el Período de Vigencia.

15. GARANTÍA BANCARIA

15.1 Exigencia de garantía bancaria

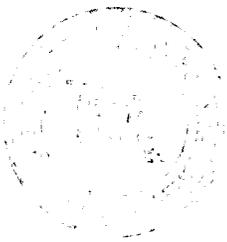
- a) En o antes de la formalización de este Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario, éste deberá entregar a la Arrendadora una Garantía Bancaria, la que:
 - i) será incondicional e irrevocable;
 - ii) será por un monto no inferior al indicado en el Ítem 14, y
 - iii) no especificará una fecha de vencimiento.
- b) Si el Arrendatario no cumpliera con alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento o alguna autorización otorgada al Arrendatario en relación con este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye durante el período de alguna renovación o de retención del inmueble), la Arrendadora podrá cobrar la Garantía Bancaria sin aviso al Arrendatario y utilizar el producto como bien propio. El hecho de que la Arrendadora cobre la Garantía Bancaria no constituirá una exoneración respecto de algún incumplimiento

- // -

- // -

de este Contrato de Arrendamiento en que incurra el Arrendatario.

- c) Si la Arrendadora cobrara la Garantía Bancaria o si se incrementara la Renta de Arrendamiento, el Arrendatario, a más tardar en un plazo de 14 días luego de que la Arrendadora le haya entregado una solicitud al respecto, deberá entregar a la Arrendadora una Garantía Bancaria sustitutiva o adicional, de modo que el monto garantizado sea el monto indicado en el Ítem 14.
- d) La Arrendadora podrá entregar la Garantía Bancaria a algún cesionario de la participación de la Arrendadora en el Inmueble o en este Contrato de Arrendamiento. Si así lo hiciera, la Arrendadora (pero no el cesionario) será liberada de toda obligación concerniente a la Garantía Bancaria.
- e) Si el cesionario de la Arrendadora no pudiera obtener el beneficio de la Garantía Bancaria (incluso, por el hecho de que la Garantía Bancaria no se haya extendido según lo exigido conforme a este Contrato de Arrendamiento), el Arrendatario deberá, a la brevedad luego de recibir la solicitud pertinente, realizar todo lo necesario a fin de permitir que el cesionario de la Arrendadora obtenga el beneficio de la Garantía Bancaria, lo que incluye disponer que el banco sobre el cual se haya emitido:
- i) consienta en que la Arrendadora ceda el beneficio de la Garantía Bancaria, o
 - ii) emita una Garantía Bancaria sustitutiva a favor del cesionario de la Arrendadora.



- // -

- // -

16. MEDICIÓN DE SUPERFICIE

16.1 Medición

- a) La Superficie Arrendable Neta del Inmueble, de manera supeditada a la cláusula 16.1 c), será y se considerará que es la superficie medida a la Fecha de Inicio (u otra fecha que pueda determinar la Arrendadora) de acuerdo con los principios adoptados por el Consejo de Bienes Inmuebles de Australia a esa fecha para la medición de inmuebles de oficinas comerciales.
- b) La Superficie Arrendable Neta del Edificio se medirá cada cierto tiempo (al arbitrio de la Arrendadora) de acuerdo con los principios adoptados por el Consejo de Bienes Inmuebles de Australia para la medición de inmuebles de oficinas comerciales.
- c) Si los principios adoptados por el Consejo de Bienes Inmuebles de Australia para la medición de inmuebles de oficinas comerciales se modificaran, cada vez que tenga lugar esa modificación y que la Arrendadora posteriormente realice una tasación del Edificio, se considerarán efectuados los siguientes cambios en este Contrato de Arrendamiento, a opción de la Arrendadora, mediante aviso por escrito al Arrendatario:
- i) se recalculará conforme a ello la Superficie Arrendable Neta del Inmueble y la Superficie Arrendable Neta del Edificio;
 - ii) la Proporción del Arrendatario se considerará en consecuencia modificada, y
 - iii) se modificará según lo anterior el total de la Renta



- // -

- // -

de Arrendamiento anual indicada en el Ítem 4.

17. SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL

17.1 Definiciones

En esta cláusula:

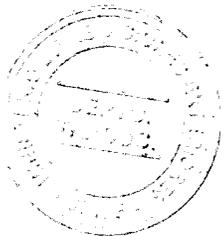
- a) los términos **Empleador** y **lugar de trabajo** tienen el significado que se les asigna en la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional.
- b) Ley OHS significa la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional de 2004 (Victoria) e incluye los reglamentos y normas que se hayan dictado conforme a la misma;
- c) **Trabajo** significa cualquier trabajo en relación con el Inmueble que sea realizado por el Arrendatario o en su nombre (lo que incluye, realizado por algún subarrendatario o persona autorizada o en su nombre), y que
 - i) se realice en un lugar de trabajo o en su entorno, o
 - ii) que requiera el nombramiento de un contratista o de alguna otra persona, independientemente de que esté o no bajo las órdenes de la Arrendadora o que tenga o no su aprobación, y
- d) **Trabajo de Tercero** significa Trabajo realizado por alguna persona en el Inmueble, incluidos contratistas u otros que lleven a cabo el Trabajo en el Inmueble.

17.2 Reconocimiento del arrendatario

El Arrendatario reconoce que:

- a) el Arrendatario es la persona que tiene el control del Inmueble, y
- b) el Arrendatario tiene la obligación de garantizar la seguridad de cualquier persona en el Inmueble, incluidas las

- // -



- // -

personas contratadas en relación con Trabajo de Terceros.

17.3 Obligaciones generales del arrendatario en cuanto a seguridad

El Arrendatario deberá asegurarse:

- a) del cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional, en particular de sus obligaciones en calidad de Empleador y ocupante;
- b) de que él y todas las personas empleadas o contratadas por él o en su nombre cumplan en todo momento con las exigencias de la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional y con las instrucciones, manuales, políticas o normas de la Arrendadora;
- c) de contar con sistemas de evaluación y eliminación de riesgos y peligros en el Inmueble que cumplan con el estándar exigido por la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional;
- d) cuando los riesgos y peligros no puedan eliminarse, del adecuado control de los riesgos y peligros en una forma que cumpla con el estándar exigido por la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional;
- e) de capacitar y supervisar apropiadamente a todas las personas que emplee o contrate en el Inmueble;
- f) en la medida en que sea razonablemente posible, de que el lugar de trabajo y los medios para ingresar y salir del mismo sean seguros y sin riesgos para la salud de las personas, incluidas las personas contratadas para Trabajos de Terceros, y
- g) de que solo personas calificadas sean contratadas para realizar Trabajos de Terceros.

17.4 Obligación de cumplir sin limitaciones

- // -

- // -

La observancia por parte del Arrendatario de la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional al cumplir con sus obligaciones en conformidad con esta cláusula será adicional y no en reemplazo de la obligación del Arrendatario de cumplir con alguna otra ley o reglamento.

17.5 Letreros

El Arrendatario se asegurará de que al realizar algún Trabajo, se coloquen en el Inmueble letreros que sean claramente visibles desde el exterior:

- a) en los que se identifique al Arrendatario como la parte que tiene el control del Inmueble, y
- b) en que se indiquen los números telefónicos de contacto del Arrendatario (incluido un número de emergencia para contacto después de las horas hábiles).

17.6 Asistencia a la arrendadora

El Arrendatario, a sus expensas, deberá realizar todas las gestiones para asistir a la Arrendadora en el cumplimiento de las obligaciones que pueda tener en conformidad con la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional.

17.7 Cumplimiento de instrucciones

El Arrendatario deberá cumplir de inmediato con las instrucciones sobre seguridad que imparta alguna autoridad competente o la Arrendadora.

17.8 Indemnización

El Arrendatario, a partir de la fecha que sea anterior entre la fecha de este Contrato de Arrendamiento, la Fecha de Inicio y la fecha en que por primera vez se dé acceso al Inmueble al Arrendatario (según pueda corresponder), en la medida en que la

- // -

- // -

ley lo permita, indemnizará a la Arrendadora por todas las reclamaciones de Costos que puedan originarse como resultado de algún incumplimiento de esta cláusula o de sus obligaciones conforme a la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional en que incurra el Arrendatario.

18. CONDICIONES ESPECIALES

Este Contrato de Arrendamiento está supeditado a las condiciones especiales que se indican en el Ítem 18.

ANEXO 1 - PROCEDIMIENTOS OPERACIONALES Y REGLAMENTO DEL EDIFICIO

1. El Edificio se abrirá a las 8:00 a.m. y se cerrará a las 6:00 p.m. los días de semana (salvo los feriados bancarios o públicos) (las horas hábiles).
2. Para ingresar al Edificio fuera del período comprendido entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m. de lunes a viernes (excluidos feriados públicos) deberá utilizarse un sistema de acceso mediante tarjeta y el Arrendatario y las personas bajo su control deberán cumplir con todas las exigencias razonables de la Arrendadora en relación con la operación de ese sistema de acceso mediante tarjeta y las normas generales de seguridad del Edificio.
3. Toda persona que ingrese o salga del Edificio después de las horas hábiles (según lo indicado en la Cláusula 1) será responsable de asegurarse de que las puertas de acceso al Edificio y al área de estacionamiento (si hubiera) sean correctamente cerradas con llave.
4. La Arrendadora podrá cerrar el Edificio debido a disturbios, desórdenes civiles, protestas o cualquier otra causa que en

- // -

- // -

- su opinión ponga en riesgo o pueda poner en riesgo al Edificio o a las personas que se encuentren en el Edificio.
5. El Arrendatario no deberá tolerar ninguna acumulación de artículos inservibles ni de basura en el Inmueble ni junto al mismo.
 6. Ni el Arrendatario ni ninguna persona bajo su control deberá lanzar objetos por las ventanas o puertas ni desde la azotea ni desde los balcones ni explanadas, ni en los pozos de los ascensores, pasillos, tragaluces u otras áreas del Edificio.
 7. Los excusados y artefactos de suministro de agua y las salas de té y los equipos de la Arrendadora en las mismas no deberán utilizarse para ningún propósito distinto al que están destinados, y no deberán dejarse en esas instalaciones hojas de té, basura, desperdicios, trapos, cenizas ni otras sustancias. El costo de reparar algún daño provocado en esos artefactos debido al mal uso por parte del Arrendatario y de las personas bajo su control (lo que incluye, entre otros, el Costo de reparación, renovación, restauración o reemplazo de esos artefactos, equipos u otras cosas) deberá ser solventado por el Arrendatario.
 8. Ningún arrendatario deberá obstruir la acera, entradas, pasillos, ascensores o escaleras ni utilizar esos lugares para un propósito que no sea ingresar o salir.
 9. No podrá colocarse ninguna antena de radio o televisión en ninguna parte del Edificio, y no podrá utilizarse ningún instrumento musical, reproductor de sonido, radio, amplificador, televisor, equipo audiovisual ni otro equipo de reproducción de sonido o imágenes en el Inmueble ni en

- // -

- // -

ninguna parte del Edificio, a menos que no se escuchen ni sean visibles desde el exterior del Inmueble.

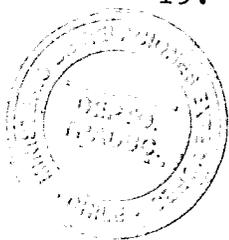
10. El Arrendatario y las personas bajo su control no deberán generar ni permitir ningún ruido impropio en el Edificio ni molestar en forma alguna a los demás arrendatarios o personas en el Edificio ni ocasionar daño o menoscabo al Edificio.
11. Ningún arrendatario deberá ingresar ni mantener ni permitir que se ingrese o mantenga en el Edificio algún animal, ave o reptil.
12. El Arrendatario no deberá utilizar ningún método para refrescar o calefaccionar el Inmueble, salvo el especificado por la Arrendadora y en conformidad con un acuerdo especial adoptado con la Arrendadora para ese propósito.
13. Todas las llaves (incluidas las tarjetas y otros dispositivos de acceso de seguridad) pertenecientes al edificio y en poder del Arrendatario durante su ocupación, independientemente de que hayan sido proporcionadas por la Arrendadora u obtenidas por el Arrendatario para su propio uso, deberán ser devueltas a la Arrendadora a la terminación del arrendamiento y el Arrendatario no deberá disponer que se haga algún duplicado o copia de esas llaves.
14. Todas las puertas y ventanas del Inmueble deberán cerrarse en forma segura en todas las ocasiones en que el Inmueble quede sin ocupantes y la Arrendadora se reserva el derecho a ingresar y asegurar los accesos que no hayan quedado cerrados o asegurados.
15. Salvo lo requerido por la Arrendadora, el Arrendatario no

- // -

- // -

deberá cubrir u obstruir los pisos, tragaluces, paneles de vidrio, ventiladores ni ventanas que reflejen o permitan el ingreso de luz o aire a los pasillos o a alguna parte del Edificio, ni cubrir ni obstruir alguna lámpara u otro medio de iluminación del Edificio.

16. No podrá instalarse en las ventanas ninguna cortina, persiana ni toldo sin la aprobación de la Arrendadora, y si esos accesorios fueran aprobados, deberán estar fabricados de material no inflamable.
17. No deberán colocarse clavos, tornillos ni perchas en ninguna parte del Edificio sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora ni deberá utilizarse ningún método de potencia rompedora para colocar artículos en el cielo raso, en las paredes o en el piso.
18. Ningún ocupante ingresará ni interferirá en las salas de los equipos, en la azotea ni en las subestaciones.
19. De manera supeditada a los derechos y privilegios que la Arrendadora otorga al Arrendatario para el estacionamiento de vehículos motorizados, el Arrendatario no deberá utilizar ni permitir que se utilicen las áreas comunes ni parte de ellas para algún propósito comercial ni para exhibir o publicitar productos o servicios o en general para propósitos distintos a los que están destinadas esas áreas.
20. El Arrendatario deberá utilizar o permitir que se utilicen para recibir, entregar o trasladar bienes, mercancías o artículos voluminosos o numerosos solo las partes del Inmueble o de las Áreas Comunes que la Arrendadora (u otra persona designada por la Arrendadora para el control de esas

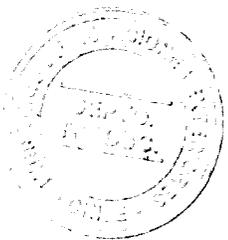


- // -

- // -

áreas) pueda autorizar y en los horarios permitidos, y el Arrendatario deberá cumplir con todas las exigencias razonables de la Arrendadora con respecto a esas materias.

21. Todas las entregas de artículos en el Inmueble mediante vehículos deberán efectuarse solo sobre la base de los acuerdos con la Arrendadora y en conformidad con las instrucciones de la misma, y no deberá transportarse ningún artículo pesado o voluminoso en los ascensores destinados al traslado de personas.
22. El Arrendatario deberá cumplir y respetar en todo momento todas las instrucciones razonables y las normas de la Arrendadora en relación con las precauciones para evitar incendios y otras emergencias en el Edificio y con respecto a las acciones que hayan de adoptarse en caso de incendio u otras emergencias que se produzcan en el Edificio.
23. El Arrendatario deberá designar un encargado de piso respecto de cada piso completo del Edificio o parte de un piso que él arriende, y deberá garantizar que él y las personas bajo su control tengan pleno conocimiento de todos los procedimientos de seguridad y de emergencia en el Edificio. El Arrendatario deberá cumplir con todo procedimiento de prueba, práctica o simulacro organizado o exigido por la Arrendadora en relación con los procedimientos de emergencia y evacuación del Edificio.
24. A pesar de que las puertas de acceso a los ductos y armarios de servicio puedan estar situados dentro del Inmueble, el Arrendatario no deberá colocar muebles ni equipos que obstruyan de manera permanente esos ductos y armarios y



- // -

- // -

deberá permitir que la Arrendadora acceda a los mismos.

25. No se deberá quemar basura ni desperdicios en ningún momento en el Inmueble ni en el Edificio.
26. No se permitirá fumar cigarrillos, cigarros ni pipas a ninguna persona en el Edificio, en el Inmueble, en las Áreas Comunes, en el terreno ni en ningún lugar adyacente.

ANEXO 2 - APOORTE DEL ARRENDATARIO PARA GASTOS

1. El Arrendatario pagará a la Arrendadora la Proporción de Gastos de Cargo del Arrendatario cada Año de Arrendamiento.
2. Para los efectos de este Contrato de Arrendamiento, Gastos significa el monto total de todos los derechos, impuestos, Costos y gastos de la Arrendadora determinados de manera correcta o razonable, pagados o por pagar, o en que se incurra con respecto al Edificio o el Terreno y en relación con el control, administración y mantenimiento del Edificio, lo que incluye, sin limitar la generalidad de lo anterior, lo siguiente:
 - a) todos los derechos, impuestos (incluido el impuesto territorial calculado sobre una base de posesión múltiple pero excluido el impuesto a la renta), cargos, gravámenes, tributos y otros derechos pagaderos a algún gobierno, gobierno local, entidad con funciones o facultades gubernamentales u otra autoridad competente con respecto al Terreno y el Edificio, independientemente de la propiedad de los mismos;
 - b) todos los cargos y costos en relación con el suministro de agua, alcantarillado y desagüe;

- // -

- // -

- c) todos los montos a pagar en relación con el seguro del Edificio, incluidos impuestos de timbres y estampillas, el seguro del Edificio y de las estructuras y accesorios instalados en el mismo por el total del valor de restauración asegurable, contra todos los riesgos habituales; seguro de placas de vidrio, seguros de responsabilidad civil, seguros de accidentes del trabajo, seguro de lucro cesante y cualquier otro seguro contratado por la Arrendadora en relación con algún riesgo relacionado con la propiedad o la participación de la Arrendadora en el Edificio;
- d) todos los costos razonables (incluidos sueldos) de manejo, seguridad, control, cuidado y administración del Edificio, incluidos los honorarios pagados al Agente de Administración, pero excluidas las comisiones de arrendamiento sobre contratos de arrendamiento individuales;
- e) el costo de operación, suministro, mantenimiento, reparación y renovación de todos los servicios suministrados por la Arrendadora a los arrendatarios y ocupantes del Edificio, incluidos ascensores, aire acondicionado, y plantas y equipos requeridos para esos servicios;
- f) todos los cargos de iluminación, energía, calefacción, aire acondicionado y ventilación en que se incurra en relación con el Edificio;
- g) el costo de reparaciones y mantenimiento general del Edificio y sus accesorios, incluidos los honorarios pagados a contratistas especializados;
- h) permisos, asignaciones o créditos para cumplir con

- // -

- // -

- obligaciones o responsabilidades asociadas a un Régimen de Comercio de Derechos de Emisión o derivadas del mismo; y
- i) cualquier otro Costo y gasto en que incurra o que cobre justificadamente la Arrendadora.
3. La Proporción de Gastos de Cargo del Arrendatario será pagadera en la siguiente forma:
- a) Al menos un mes antes del 1 de julio en cada Año de Gastos o antes de la celebración de este Contrato de Arrendamiento (según corresponda), la Arrendadora hará entrega de una estimación de los Gastos respecto del Año de Gastos en curso a la fecha o siguiente (según corresponda) junto con un informe de la Proporción de Gastos de Cargo del Arrendatario en el Año de Gastos.
 - b) El Arrendatario deberá pagar la Proporción de Cargo del Arrendatario de esa estimación de Gastos calculada de acuerdo con la cláusula anterior mediante cuotas iguales por anticipado en las mismas fechas de pago de las cuotas de la Renta de Arrendamiento, y a prorrata sobre una base diaria en el caso de cualquier período de ocupación que no corresponda a un Año de Gastos completo.
 - c) Tan pronto como sea posible después del último día de cada Año de Gastos, la Arrendadora hará entrega de un estado de cuenta de los Gastos reales correspondientes a ese Año de Gastos (Estado de Cuenta). Si no existe error manifiesto, ese Estado de Cuenta será prueba concluyente del monto de esos Gastos.
 - d) Luego de que el Arrendatario reciba el Estado de Cuenta, se hará un ajuste y una parte pagará a la otra, a

- // -

- // -

requerimiento, el monto necesario para el ajuste en el momento que sea anterior entre:

- i) un mes después de que la Arrendadora haga entrega del Estado de Cuenta al Arrendatario, y
- ii) dentro de 4 meses después del término del Año de Arrendamiento al que corresponda el Estado de Cuenta.

PÁGINA DE FIRMAS

Fecha: 12 de enero de 2017.

Firmado como escritura.

Firma del apoderado: (Ilegible).

Nombre completo del apoderado: TRENT FRANKLIN, Gerente, Servicios de Custodia.

Firmado por el apoderado de THE TRUST COMPANY (AUSTRALIA) LIMITED (Sociedad Comercial de Australia N° 000 000 993, en conformidad con un mandato fechado el 18.07.2014 (Registro 4676, N° 134) en presencia de:

Firma del testigo: (Ilegible).

Nombre completo del testigo: Amanda Powrie.

Firma del apoderado: (ilegible).

Nombre completo del apoderado: ANIKA RICHARDSON.

Firmado por el apoderado de WALSH & COMPANY INVESTMENT SERVICES PTY LTD (Sociedad Comercial de Australia N° 163 814 346, en conformidad con un mandato fechado el 13 de mayo de 2016 (Registro 4710, N° 86) en presencia de:

Firma del testigo: (Ilegible).

Nombre completo del testigo: Amanda Powrie.

(Firma ilegible) - Excelentísimo señor DANIEL CARVALLO CEPERNIC.

Firmado, sellado y otorgado por el Excelentísimo señor DANIEL

- // -

- // -

CARVALLO CEPERNIC en representación del GOBIERNO DE CHILE, en presencia de:

Firma del testigo: (Ilegible).

Nombre completo del testigo: Gabriel Jara, Cónsul General de Chile.

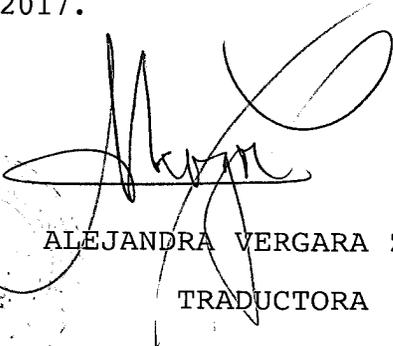
APÉNDICE A - PLANO DEL INMUEBLE

(Plano).

=====

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 3 de mayo de 2017.


ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA