



NUMERO : 307
FECHA : 24 DICIEMBRE 2013
DE : EMBAJADA DE CHILE EN NUEVA ZELANDA
A : DIRASAD
INFO. : MINGAB, SUBSEC, DIGAD, DIFYP
**REF. : REMITE CONTRATO DE ARRIENDO NUEVA SEDE
DIPLOMATICA DE CHILE EN NUEVA ZELANDIA**

PRIORIDAD : P1 **MINUTA : ADMINISTRATIVA**

CLASIFICACIÓN : PÚBLICO

*** Con anexo ***

Resumensaje 5961 de 13.12.2013
Remimensaje 304 de 17 de diciembre

1. De conformidad con su instrucción por mensaje de la referencia, infous día de ayer procedí a firmar contrato de arriendo de nueva sede diplomática de Chile en Wellington, cuya traducción se anexa al presente contrato. El mismo incluye todas las observaciones aceptadas u objetadas por el propietario, cuyo detalle y las observaciones pertinentes se remitieron oportunamente a la Asesoría Legal de DIGAD por mi mensaje de la referencia.
2. A raíz de la reciente instalación en las nuevas oficinas, no contamos aún con conexión a internet que nos permita escanear el contrato de arriendo original firmado por el suscrito. El mismo será enviado a US. oportunamente, tanto en su versión electrónica como por valija diplomática.

TORRES
++++

CGZ.
EVALUAR ?
RATIFICAR.
26.12.13

ESCRITURA DE ARRIENDO

Sexta edición 2012

Escritura hecha el día 23 de DICIEMBRE 2013

PROPIETARIO: TIROHANGA REALTIES LIMITED en Wellington

ARRENDATARIO: EMBAJADA DE CHILE EN NUEVA ZELANDIA, EL ESTADO DE CHILE

EL PROPIETARIO arrienda al Arrendatario y el Arrendatario toma en arriendo las instalaciones y estacionamientos (de haberlos) descritos en el Primer Capítulo (Nota : denominados Schedule conforme a la redacción habitual de este tipo de contratos en Nueva Zelanda), junto con el derecho a usar las áreas comunes de la propiedad; por el plazo contado desde la fecha de inicio del contrato; y por la renta anual (sujeta a revisión, si ello es aplicable) conforme se establece en el Primer Capítulo (Schedule).

EL PROPIETARIO Y EL ARRENDATARIO acuerdan su conformidad a lo establecido en el Primer y Segundo Capítulos.

Firmado por el Propietario *

TIROHANGA REALTIES LIMITED

En presencia de:

(Firmado)

Firma del Propietario

Firmado

Samuel John Cooper

Firma del Testigo

Nombre completo en letra imprenta

Sarah Courtney

(para una compañía,
Abogado)

especificar la posición: Nombre del Testigo

Ocupación del testigo

Dirección del testigo

* Si es apropiado, agregar:

“por su director (es)” O “por su abogado debidamente nombrado”

Nota: al Firmar por una compañía, favor refiérase a la nota en la página 2

CERTIFICADO DE VIGENCIA (NO-REVOCACIÓN) DE PODER

Yo, SAMUEL JOHN COOPER de Christchurch, certifico en este acto que:

1.- **POR CONTRATO** fechado el 23 de febrero de 2009, Tirohanga Realities Limited, una compañía con oficinas registradas en el piso 6, Legal House, 101 Lambton Quay, Wellington, me designó como su abogado en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en dicho contrato.

2.- **A LA FECHA** no he recibido ninguna notificación o información de la revocación de este nombramiento por causa de la disolución, si ocurriese, de Tirohanga Realities Limited u otro motivo.

FECHADO este día 23 de DICIEMBRE de 2013

Firmado _____

SAMUEL JOHN COOPER

Firmado por el Arrendatario *

EMBAJADA DE CHILE EN NUEVA ZELANDIA

En presencia de:

Firmado

Firma del Arrendatario

Sarah Courtney

Firma del Testigo

Nombre completo en letra imprenta

ISAURO TORRES NEGRI

EMBJADOR DE CHILE

Facilities Manager

Ocupación del testigo

Wellington

Dirección del testigo

Firma del Arrendatario

Nombre completo en letra imprenta

* Si es apropiado, agregar:

“por su(s) director (es)” O “por su abogado debidamente nombrado”

Nota: Firma por una Compañía – para asegurarse que este documento obliga a la Compañía con una escritura, debe ser firmado de conformidad con la sección 180 del Acta de Empresas de 1993.

Si dos directores firman, no es necesario tener testigos.

Si sólo un director, o un director y un signatario(s) autorizado(s) o abogado(s) firman, dichas firmas requieren de testigo.

PRIMER CAPITULO

- 1.- INSTALACIONES: 264.92m2, que comprenden la totalidad del cuarto piso de Pencarrow House, ubicado en la esquina de Willeston Street y Jervois Quay, Wellington.
- 2.- ESTACIONAMIENTOS: UN (1) estacionamiento interno.
- 3.- PLAZO: CINCO (5) años
- 4.- FECHA DE COMIENZO: 20 de Diciembre de 2013
- 5.- DERECHO DE RENOVACIÓN: Ninguno
- 6.- FECHA DE RENOVACION: No se aplica
- 7.- FECHA FINAL DE EXPIRACION: 19 de diciembre de 2018
- 8.- RENTA ANUAL: Instalaciones NZ\$ 115.256,31 más GST (IVA)
(sujeto a revisión si aplica) Estacionamientos NZ\$ 5.200 más GST (IVA)
TOTAL NZ\$ 120.456,31 más GST (IVA)
- 9.- RENTA MENSUAL: NZ\$ 10.038,03 más GST
- 10.- FECHA DE PAGO DE RENTA: el 20 de cada mes comenzando el 20 de diciembre de 2013
- 11.- FECHAS DE REVISIÓN DE RENTA: 1. Fecha de revisión de renta conforme al mercado:
20 junio 2016
- 12.- PROPORCION DE LOS GASTOS: 100%
(Subcláusula 3.1)
- 13.- TASA DE INTERES POR NO PAGO: 12% POR AÑO
(Subcláusula 5.1)
- 14.- USO COMERCIAL: Oficinas comerciales
(Subcláusula 16.1)

15. SEGURO DEL PROPIETARIO:

(1) Cobertura del edificio contra daños y destrucción por incendio, inundación, explosión, rayos, tormenta, terremoto y actividad volcánica.

Bajo las siguientes premisas:

(a) Reposición completa y reinstalación (incluyendo la pérdida, daño o destrucción de las ventanas y otros vidrios);

16. PERÍODO DE NO ACCESO:
(Subcláusula 27.6)

(1) 9 meses

TERMINOS ADICIONALES (si aplica)

GASTOS
(cláusula 3)

- 1.- ~~Contribuciones o gravámenes pagaderos a nombre de autoridades territoriales y locales~~
- 2.- Cargos por agua, gas, electricidad y telecomunicaciones y otros servicios, incluyendo cargos de líneas.
- 14.- Aseo de las instalaciones interiores.

CAPITULO SEGUNDO

PAGOS DEL ARRENDATARIO

Renta

1.1 El Arrendatario deberá pagar la renta anual en montos mensuales iguales (o según estos varíen producto de una revisión de la renta), por mes anticipado, y en las fechas establecidas para su pago. El primer pago mensual (incluyendo la renta proporcional por aquellos días que se haya ingresado a la propiedad en forma previa a la fecha de pago de la renta) será cancelada el día de pago de la primera renta. La renta deberá ser pagada en su totalidad, sin deducción alguna o compensación, directamente al Propietario o a quien el Propietario instruya.

Revisión de la Renta a tasa de Mercado (Nota de aclaración: Ello será aplicable a la conclusión de la mitad del término del arriendo, esto es a partir del 20 de junio de 2016).

2.1 La renta anual revisada a valor de tasa mercantil vigente (en fecha acordada por las partes a menos que coincida con la fecha de renovación de contrato), será determinada de la siguiente forma:

- (a) Cualquiera de las partes puede, aunque no antes de 3 meses previos a la fecha fijada para su revisión, dar aviso por escrito a la otra especificando una renta anual a ser propuesta como renta revisada a valor de mercado.
- (b) Si la parte que recibe la notificación (denominado el "Receptor") da aviso por escrito a la parte que formula la notificación (denominado el "Iniciador") disputando la renta anual propuesta dentro de los 20 días hábiles contados de la notificación, entonces la nueva renta será determinada de acuerdo a la subcláusula 2.2.
- (c) Si el Receptor no cuestiona la renta revisada que le ha sido propuesta en los plazos señalados, se considerará que acepta la renta anual revisada contenida en la notificación del Iniciador, y no se aplicarán los plazos para comenzar un proceso de arbitraje contenido en el Acta sobre Arbitraje de 1996.
- (d) No obstante cualquier otra estipulación de esta cláusula, la renta anual pagadera desde la fecha de revisión a la tasa de mercado vigente, no será menor que la renta anual a pagar que fuera fijada a la fecha de comienzo del período inmediatamente precedente.
- (e) La renta anual acordada, determinada o impuesta conforme a la subcláusula 2.1. será la renta anual a pagarse desde la fecha de su revisión, o desde la fecha de la notificación del Iniciador, si dicha notificación es entregada o servida después de 3 meses desde la fecha en que la renta fue revisada de conformidad al mercado; aunque todo ello sujeto a las subcláusulas 2.3 y 2.4.
- (f) La revisión de renta de conformidad al mercado es una opción de cualquiera de las partes que puede ser registrado en el contrato.

DETERMINACIONES DE LA RENTA

2.2 Inmediatamente de recibida la notificación por parte del "Receptor", las partes procuraran alcanzar un acuerdo sobre la tasa de mercado vigente. Si el acuerdo no se logra dentro de los 10 siguientes días hábiles, entonces la nueva renta se determinará:

- ~~(a) Mediante una parte dando aviso por escrito a la otra, requiriendo que se determine una nueva renta por arbitraje.~~
- (b) Si las partes así lo acuerdan, intervendrán por tasadores registrados actuando en calidad de expertos y no como árbitros, conforme el siguiente procedimiento:
 - (1) Cada parte deberá nombrar un tasador y dar aviso por escrito de su nombramiento a la otra parte dentro de los 20 días hábiles desde que las partes acuerden determinar una nueva renta por este medio.
 - (2) Si la parte que recibe la notificación no nombra un tasador dentro del período de 20 días hábiles, entonces el tasador nombrado por la otra parte determinará la nueva renta, y tal determinación será obligatoria para ambas partes.
 - (3) Los tasadores nombrados deberán, antes de comenzar su determinación, nombrar a un tercer experto que no requiere ser un tasador registrado. Si las partes no pueden acordar un tercer experto, el nombramiento será hecho a solicitud de cualquiera de ambas partes dirigida al presidente o vicepresidente, en ejercicio, del Instituto de Tasadores de Nueva Zelanda
 - (4) Los tasadores nombrados por la partes determinarán la renta de mercado actual y, si no logran llegar a acuerdo, la renta será entonces determinada por el tercer experto.
 - (5) Cada parte tendrá la oportunidad de hacer representaciones orales o escritas – sujetas a límites de tiempo u otros razonables que prescriban los tasadores o el tercer experto – las que deberán ser tomadas en cuenta por estos últimos mas no estarán obligados por ellas.
 - (6) Las partes indemnizarán conjuntamente y equitativamente al tercer experto por sus costas. Una parte puede pagar los costos de la otra y luego demandar de esta su recuperación.
 - (7) Si las partes así lo acuerdan, pueden liberar al tercer experto de responsabilidad por negligencia en su actuar como tal de acuerdo a esta subcláusula 2.2.

Cuando la nueva renta ha sido determinada, la persona o personas que la determinan deberán dar aviso por escrito de ello a las partes. El aviso deberá también incluir como cómo se pagarán los costos de la determinación y ello será obligatorio para las partes.

RENTA DE MERCADO PROVISIONAL

2.3 Pendiente la determinación de una nueva renta, el Arrendatario deberá pagar una renta provisional, contada desde la fecha de renovación de la renta revisada o desde la fecha que se recibió de la notificación del Iniciador si han transcurrido 3 meses después de la fecha de renovación, y conforme lo siguiente:

- (a) Si ambas partes entregan un certificado proporcionado por un tasador registrado que fundamente las nuevas rentas propuestas, en cuyo caso la renta provisional pagadera será el promedio de las nuevas rentas propuestas, o
- (b) Si sólo una de las partes entrega un certificado de un tasador registrado, la renta provisional a pagar será la renta fundamentada en dicho certificado; o
- (c) Si no se suministra ningún certificado de parte de un tasador registrado, la renta provisional a pagar será la renta pagable inmediatamente anterior a la fecha relevante de revisión de la renta según mercado;

Bajo ninguna circunstancia la renta provisional será menor que la renta pagadera establecida en la fecha de inicio del arriendo o del período de arriendo entonces vigente.

La renta provisional será pagadera con efecto desde la fecha relevante de revisión de la renta de conformidad al mercado, o bien la fecha de entrega de la notificación del Iniciador si la misma es entregada 3 meses después de la fecha relevante de revisión y, sujeta a la subcláusula 2.4, no será objeto de ajuste.

2.4 Tras la determinación de la nueva renta, cualquier pago en exceso que se haya aplicado en pago de la renta del mes siguiente y cualquier monto remanente, serán inmediatamente devueltos al Arrendatario. Cualquier déficit en el pago deberá ser inmediatamente pagado al Propietario.

GASTOS

3.1 El Arrendatario deberá pagar los gastos en que apropiada y razonablemente haya incurrido en relación con la propiedad, los que se encuentran especificados en el Capítulo Primero. Cuando algún gasto no se encuentre evaluado, o tasado separadamente respecto de las instalaciones, entonces el Arrendatario deberá pagar tal proporción de éstos como fuera especificado en el Capítulo Primero o, no especificándose, esta debe ser acordada como proporción justa o mediante arbitraje cláusula 43.1, si no hay acuerdo entre las partes.

3.2 El Propietario variará la proporción de cualquier gasto a pagar para asegurarse que el Arrendatario pague una justa parte de los gastos.

3.3 El Arrendatario no será responsable de los daños ocasionados en la propiedad por otro arrendatario (o sus empleados, contratistas o visitantes), o si otro arrendatario no cumple sus obligaciones impuestas por el Propietario.

3.4 Los gastos serán pagados proporcionalmente entre el Propietario y el Arrendatario respecto del mes de inicio y finalización del arriendo.

3.5 Los gastos deben ser pagaderos, a la vista o de ser requerido por el Propietario, en montos mensuales agregados a la renta conforme el Propietario los calcule en base a un año. Cuando un gasto no haya sido considerado al determinar los pagos mensuales, este será pagado en la misma oportunidad que sea requerido.

3.6 Después del 31 de marzo de cada año del arriendo, o en otra fecha que especifique el Propietario, y tras el fin del plazo de arriendo, el Propietario proporcionará al Arrendatario con un detalle de los gastos reales del año en cuestión, o del período recién concluido. Cualquier pago en exceso será acreditado o devuelto al Arrendatario, y cualquier déficit será pagado al Propietario a su solicitud.

3.7 Cualquier utilidad obtenida por el Propietario o accionistas, si se trata de una compañía, bien sea directa o indirectamente por el manejo de la propiedad, no se abonará a los costos de administración imputables como gastos.

Impuesto a los Bienes y Servicios (GST o IVA)

4.1 El Arrendatario deberá pagar al Propietario, o a quien este designe, el IVA correspondiente a la renta como también el de otros pagos a cancelar por el Arrendatario bajo el presente contrato. El IVA sobre la renta será pagadero con ocasión de cada vencimiento de la renta, y el IVA sobre otros pagos toda vez que se le requiera.

4.2 Si el Arrendatario incurre en un no pago de la renta u otros cobros imputables en el presente contrato y el Propietario debe asumir la responsabilidad del IVA por los mismos, deberá entonces devolverle dicho IVA al Propietario, cuando este se lo requiera, incluyendo los intereses devengados por su no pago; todo ello conforme a la subcláusula 5.1

Interés por Dineros Impagos

5.1 Si el Arrendatario no paga la renta, u otros cobros a cancelar bajo el presente contrato, dentro de los 10 días hábiles contados de su vencimiento, deberá entonces pagar, toda vez que se le requiera, los intereses devengados por el no pago, y hasta la fecha de su pago efectivo.

5.2 A menos que no se mencione expresamente en el Primer Capítulo de este contrato o en cualquier otro lugar del mismo, la tasa de interés por No Pago será equivalente a aquella cobrada por el Servicio de Impuestos Internos (de NZ) por impuestos impagos conforme el Acta de Administración de Impuestos de 1994; período durante el cual se pagará el interés por mora, más el 5 por ciento por año.

Costos

6.1 Cada parte pagará sus propios costos de negociación y preparación respecto de cualquier variación en el contrato o revisión de la renta. El Arrendatario pagará los costos razonables en que incurra el Propietario por consentir a cualquier petición que le someta sobre cualquier materia contemplada en este contrato, y así también los costos legales (como aquellos entre cliente y abogado) e incidentales en que incurra el Propietario para hacer cumplir sus derechos, recursos y facultades contenidos en este contrato.

6.2 El Arrendatario deberá pagar a los abogados del Propietario aquellos costos razonables e incidentales para la preparación de este contrato, teniendo los mismos un tope de NZ\$ 850 más IVA (GST).

PAGOS DEL PROPIETARIO

Gastos

7.1 Sujeto al cumplimiento por parte del Arrendatario de las provisiones de la cláusula 3, el Propietario deberá pagar todos los gastos relacionados con la propiedad, que no sean imputables directamente al Arrendatario. El Propietario no tendrá obligación alguna de minimizar ninguna responsabilidad mediante el pago de ningún gasto o impuesto antes de recibir pago de parte del Arrendatario.

MANTENCIÓN Y CUIDADO DE LAS INSTALACIONES

Obligaciones del Arrendatario

8.1 El Arrendatario será responsable de:

- (a) **Mantener las instalaciones** en forma apropiada y eficiente y de conformidad a requerimientos razonables del Propietario; mantener y conservar el interior de las instalaciones en las mismas condiciones de orden, limpieza, mantención y estado en que se encontraban a la fecha de inicio de este contrato (o misma fecha en el evento de ser renovado el contrato) y entregarlas en similares condiciones de arreglo y limpieza al final del plazo de arriendo o de su terminación anticipada,. El informe de las condiciones de las instalaciones (de producirse) se constituirá en evidencia de la condición de las mismas al inicio de este contrato. En cada caso, el Arrendatario no será responsable por el desgaste normal que sea producto del uso razonable de las mismas.
- (b) **Roturas y reemplazos menores:** Reparación o reemplazo de roturas de vidrios con vidrios de la misma o mejor calidad y peso; reparar las roturas o daños a todas las puertas de vidrio, luminarias y tomas de corriente de las instalaciones, así como el reemplazo de las ampolletas, tubos y tomas de corriente que se deterioren, con artefactos de la misma o superior calidad y especificación.
- (c) **Pintura:** Pintar y decorar toda vez que razonablemente se requiera en aquellas partes del interior de las instalaciones que hayan sido previamente pintadas y decoradas a la fecha de inicio del contrato (o misma fecha en el evento de que el contrato sea renovado), en cuyo caso su especificación deberá ser aprobada por el Propietario en un plazo razonable.
- (d) **Cubierta de piso:** mantener todas las cubiertas del piso limpias y reemplazar aquellas desgastadas o dañadas, salvo que se trate del desgaste normal por uso, con cubiertas de suelo de la misma o mejor calidad, especificación y apariencia cuando ello sea requerido por el Propietario en términos razonables.
- (e) **Daño y pérdida:** reponer cualquier daño a la propiedad o pérdida causada por un uso descuidado, impropio o anormal por parte del Arrendatario o de uno de los empleados del Arrendador, sus agentes o invitados ~~aquellos de quien el Arrendatario es responsable~~, y conforme a requerimientos razonables del Propietario.

8.2 Cuando el Arrendatario está arrendando la totalidad de la propiedad, este deberá:

- (a) Cuidado de las áreas: mantener todas las áreas y predios en condición limpia y ordenada y todos los jardines o áreas de césped en condición cuidada y ordenada.
- (b) Agua y drenaje: mantener y cuidar el sistema de drenaje de aguas-lluvia y desagüe, incluyendo las canaletas, limpios y sin obstruir.
- (c) Otras obras: llevar a cabo la mantención y reparación de aquellas que el Propietario lo requiera y cuyos gastos sean de responsabilidad del Arrendatario.

8.3 A pesar de la sub cláusula 8.1 (a), el Arrendatario no será responsable del mantenimiento o reparación de ninguno de los servicios del edificio. Sin embargo dicha sub cláusula no libera al Arrendatario de la obligación de pagar por los costos de cualquier contrato de servicios o cargos referidos a la mantención o reparación de los servicios del edificio si ellos fueran un gasto especificado y solo referido a los términos señalados en el Capítulo Primero.

8.4 No obstante cualquier otra provisión de este contrato, el Arrendatario no será responsable de reparar cualquier vicio propio de las instalaciones ni pagara ningún gasto incurrido por el Propietario en remediar dichos vicios propios.

8.5 Si el Propietario debe dar aviso por escrito al Arrendatario de cualquier falla en el cumplimiento de alguno de los requerimientos que le son exigibles por las subcláusulas 8.1 u 8.2, el Arrendatario deberá cumplir con estas con razonable prontitud.

Baños

9.1 Los lavamanos y desagües del baño serán utilizados únicamente para los propósitos que fueron diseñados y no se depositará en ellos otra substancia o materia que pudiera dañarlos o bloquearlos.

Remoción de la Basura

10.1 El Arrendatario procurará regularmente que toda la basura y reciclaje del Arrendatario sea retirada desde las instalaciones y mantendrá sus botes de la basura en condición limpia. El Arrendatario también procurará, a su coste, el retiro de todos los desechos y cajas de basura que no sean removidos por la autoridad local.

Mantención por parte del Propietario

11.1 El Propietario deberá cuidar y mantener el edificio, los servicios del edificio y los estacionamientos en buen estado de funcionamiento, orden e impermeabilidad, pero no se hará responsable de:

- (a) Reparaciones o mantenciones de cargo del Arrendatario

- (b) Falta de reparación o defecto en relación con los servicios del edificio, en tanto el Propietario mantenga un contrato de mantención que cubra el trabajo a realizarse, o cuando dichos servicios no sean provistos por el Propietario.
- (c) Reparación o mantenimiento que no sea razonablemente necesario para el uso y goce de las instalaciones y los estacionamientos por parte del Arrendatario.
- (d) Pérdidas sufridas por el Arrendatario que emerjan de cualquier falta de reparación o defecto salvo que el Propietario haya recibido una notificación por escrito al respecto de parte del Arrendatario y no haya, en un tiempo razonable, tomado las medidas apropiadas para remediarlo.

11.2 El Propietario deberá tener y mantener contratos para la mantención de servicios por los ascensores, aire acondicionado y cualquier otro servicio que este opte para el edificio. Cuando los servicios del edificio no puedan ser mantenidos en buen estado de funcionamiento mediante mantenciones regulares, el Propietario podrá, si es razonablemente requerido, reemplazar los servicios con similares en tipo y calidad.

11.3 El Arrendatario será responsable de reembolsar al Propietario por los costos de cualquiera de estas reparaciones, mantenciones o contratación de servicios conforme a las subcláusulas 11.1 y 11.2 si se trata de un gasto consignado en el Capítulo Primero y sólo hasta aquello especificado en el referido Capítulo Primero.

Notificación de Defectos

12.1 El Arrendatario deberá dar pronto aviso por escrito al Propietario respecto de cualquier accidente o defecto en las instalaciones de los cuales esté consciente y, en particular, en relación con las cañerías o instalaciones utilizadas en conexión con los servicios de agua, gas, electricidad, y desagüe.

Derecho del Propietario a Inspección

13.1 El Propietario y sus empleados, contratistas e invitados, podrán en horas que sean razonables y tras dar previo aviso por escrito al Arrendatario (salvo en caso de emergencia) ingresar a las instalaciones para examinar su condición.

El Propietario puede reparar

14.1 Si conforme al presente contrato el Arrendatario falta en el debido y puntual cumplimiento de un aviso de reparación notificado por el Propietario, o si alguna reparación de la que el Arrendatario es responsable y requiere hacerse con urgencia, podrá entonces el Propietario, y sin perjuicio de otros derechos y remedios expresos o implícitos que lo asisten a él, sus empleados, contratistas e invitados, ingresar a las instalaciones – a cualquier hora razonable y con el equipo y material necesario – para ejecutar los trabajos requeridos. Los gastos que incurra el Propietario en la ejecución de dichas obras serán reembolsados por el Arrendatario ante la solicitud del Propietario, junto con los intereses devengados desde la fecha del gasto hasta la fecha del pago.

Acceso a las Obras

15.1 El Arrendatario deberá permitir al Propietario y a sus empleados y contratistas, ingreso a las instalaciones a cualquier hora razonable, previo aviso por escrito y por un período razonable, para llevar a cabo una inspección y ejecutar trabajos a las instalaciones o instalaciones adyacentes y para instalar, inspeccionar, reparar y renovar cualquier servicio cuando ellos no sean de responsabilidad del Arrendatario o bien sean requeridos para el cumplimiento de estatutos, regulaciones, normativas o requerimientos de una autoridad competente. Toda reparación, inspección y trabajo se deberá ejecutar con el mínimo posible de inconvenientes hacia el Arrendatario y sujeto a las Subcláusulas 15.3 y 15.4

15.2 Si el uso comercial de las instalaciones por parte del Arrendatario sufre una interrupción a causa de los trabajos del Propietario ejecutados conforme a la subcláusula 15.1 entonces una justa proporción de la renta y gastos cesarán de pagarse, durante el período en que los trabajos se estén ejecutando, y sin perjuicio de los derechos del Arrendatario a que se le provoquen los menores inconvenientes posibles cuando la interrupción se debe al incumplimiento del Propietario de sus obligaciones bajo la subcláusula 15.1.

15.3 Si en la opinión razonable del Propietario se requiere que el Arrendatario evacue completa o parcialmente las instalaciones a fin de permitir los trabajos referidos en la subcláusula 15.1, este puede dar al Arrendatario un razonable aviso escrito requiriéndole vaciar las instalaciones total o parcialmente y especificando un período razonable para que el Propietario tome posesión de ellas. Al vencimiento de la notificación el Propietario podrá tomar posesión de las instalaciones en la parte especificada en la notificación. Una proporción justa de la renta y gastos cesarán de pagarse durante el período en que el Arrendatario no ocupe las instalaciones requeridas por el Propietario.

15.4 El Propietario deberá actuar de buena fe y tendrá en consideración la naturaleza, extensión y urgencia de los trabajos cuando ejercite sus Derechos de Acceso o de posesión conforme a las subcláusulas 15.1 y 15.3

USO DE LAS INSTALACIONES

Uso Comercial

16.1 El Arrendatario no podrá, sin previo consentimiento escrito del Propietario, usar o permitir la utilización total o parcial de las instalaciones para cualquier uso que no sea su destino comercial. El consentimiento del Propietario no podrá ser excesiva o arbitrariamente demorado o retenido para un uso propuesto que:

- (a) no compita sustancialmente con los negocios de cualquier otro ocupante de la propiedad que se vean afectado por dicho uso; y
- (b) sea razonablemente adecuado para las instalaciones; y
- (c) que cumpla con los requerimientos del Acta de Manejo de Recursos de 1991 u otras disposiciones estatutarias relacionadas con el manejo de recursos.

Si cambios en el uso resultaren en un aumento o primas extras a pagar por una póliza o pólizas de seguros para las instalaciones, el Propietario – como condición para el otorgamiento de permiso – puede requerir del Arrendatario que sufrague el pago de dicho incremento o las primas extras.

16.2 Si cualquier cambio en su uso requiere del cumplimiento de las secciones 114 y 115 del Acta de Construcción de 2004, el Propietario puede requerir del Arrendatario y como condición para otorgar los permisos, el que cumpla con las secciones 114 y 115 de dicha Acta y asuma el pago de los costos de dicho cumplimiento.

16.3 Si las instalaciones se usan como tienda comercial, el Arrendatario deberá mantenerlas abiertas a la atención de público durante las horas normales de negocios y completamente provistas de mercadería para la eficiente conducción de los negocios del Arrendatario.

Arriendo exclusivo de las Instalaciones y Estacionamientos

17.1 El arriendo se referirá únicamente a las instalaciones y estacionamientos (si se incluyeren) y el Propietario tendrá, en todo momento, el derecho de usar, ocupar y negociar con el resto de la propiedad sin hacer referencia al Arrendatario; y éste último no tendrá, en relación al arriendo, otros derechos que no sean aquellos de uso bajo el presente contrato.

Descuido de otro Arrendatario

18.1 El Propietario no será responsable ante el Arrendatario de ningún acto de incumplimiento o descuido de cualquier otro arrendatario de la propiedad.

Señalización

19.1 El Arrendatario no podrá fijar, pintar o exhibir ni permitir fijar, pintar ni exhibir ningún nombre, letrero, placa o aviso – así como ninguna descripción dentro o en el exterior del edificio – sin la aprobación previa por escrito del Propietario. Sin embargo, la autorización no será irracionalmente o arbitrariamente demorada o retenida. De autorizarse, los letreros deberán asegurarse apropiadamente de forma que no causen ningún daño al edificio o a las personas y el Arrendatario tendrá – al final del plazo de arriendo o antes – que remover dichos letreros y reparar cualquier daño ocasionado por su instalación.

Adiciones, Alteraciones y Remoción de Muebles

20.1 El Arrendatario no podrá hacer o permitir que se haga ninguna alteración o adición a las instalaciones, ni tampoco alterar la apariencia del edificio, sin producir previamente planos y especificaciones para el Propietario y sin obtener, para tal efecto, el consentimiento escrito del mismo (el que no podrá ser indebidamente retenido o demorado). Si el Propietario autoriza a que se haga una alteración o adición antes del comienzo o durante el plazo del presente arriendo, el Arrendatario deberá – a su propio costo y si el Propietario así lo requiere – restaurar las instalaciones al final del plazo de arriendo. La propiedad de las alteraciones o adiciones que no sean removidas al final o antes del término del plazo de arriendo pueden, si el Propietario así lo desea, pasar a ser de su propiedad sin compensación a pagar al Arrendatario. Si el Arrendatario no restaurase las instalaciones, los costos en los que incurra el Propietario en la restauración total o parcial y dentro

de 6 meses a contar del término o del término anticipado del plazo de arriendo, podrán recuperarse del Arrendatario.

20.2 El Arrendatario, al llevar a cabo cualquier "trabajo de construcción" en las instalaciones (conforme lo define el Acta de Construcción de 2004), deberá cumplir con todos los requerimientos estatutarios, incluyendo la obtención de permisos de construcción y certificados de cumplimiento de los códigos emanados de dicha Acta y deberá proveer al Propietario de copias de tales permisos y certificados.

20.3 El Arrendatario podrá en cualquier momento, o requerido por el Propietario a la fecha de término del plazo de arriendo, remover todos sus muebles. En adición a las obligaciones del Arrendatario de restaurar las instalaciones conforme la subcláusula 20.1, éste deberá restituir a su propio coste el daño que resultare. Si los muebles no son removidos al final del plazo de arriendo, la propiedad de dichos muebles puede pasar al Propietario si él así lo deseara o, en su defecto, éste puede sacarlos de las instalaciones y enviarlos a un centro de acopio de desechos.

20.4 Los costos de la restitución del daño resultante así como los costos de la remoción de los muebles del Arrendatario podrán ser recuperados del Arrendatario y el Propietario no será responsable de pagar ninguna compensación así como no se hará responsable por ningún daño sufrido por el Arrendatario.

Cumplimiento de Estatutos y Regulaciones

21.1 El Arrendatario deberá cumplir con las provisiones de todos los estatutos, ordenanzas, regulaciones y normas respecto del uso de las instalaciones a que está sujeto un Arrendatario u otro ocupante, así como también deberá cumplir con las provisiones de todas las licencias, requisiciones y notificaciones emitidas por cualquiera de las autoridades competentes respecto de las instalaciones o su uso por el Arrendatario u otro ocupante provisto que:

- (a) No se requerirá al Arrendatario hacer ningún reparo estructural, alteración o adición, ni reemplazar o instalar ninguna planta o equipo excepto que sea requerido por la particular naturaleza de la ocupación del Arrendatario u otro ocupante, o del número o sexo de las personas empleadas en las instalaciones.
- (b) El Arrendatario no será responsable de cumplir con las obligaciones del Propietario bajo el Acta de Construcción de 2004, a menos que exista alguna obligación particular que sea de responsabilidad del Arrendatario como ocupante de las instalaciones.
- (c) El Arrendatario proveerá con prontitud al Propietario de una copia de todas las requisiciones y notificaciones recibidas de una autoridad competente bajo esta subcláusula.

21.2 Si el Propietario está obligado por alguna legislación o requerimiento de autoridad competente para gastar fondos en cualquier mejora, adición o alteración de la propiedad durante el plazo de arriendo o plazo renovado, y que no fuere de responsabilidad del Arrendatario bajo la subcláusula 21.1, si dichos gastos son poco razonables, podrá entonces el Propietario terminar el presente arriendo. Cualquier disputa respecto de si el monto a gastar es o no razonable será determinado mediante arbitraje- cláusula 43.1.

21.3 El Propietario garantiza que al permitir que las instalaciones estén abiertas al público y permitir el uso de las instalaciones por el público en la fecha de comienzo del plazo de arriendo, ello no estará incumpliendo la sección 363 del Acta de Construcción de 2004. Esta cláusula no se aplica a ningún "trabajo de construcción" (conforme lo define el Acta de Construcción de 2004) relacionado con el equipamiento de las instalaciones por parte del Arrendatario.

21.4 El Arrendatario, al emprender cualquier trabajo de construcción en las instalaciones, deberá cumplir con todos los requerimientos estatutarios incluyendo la obtención de permisos de construcción y certificados de cumplimiento de códigos, y no permitirá que las instalaciones se abran al público ni que estas sean utilizadas por el público si ello implica el incumplimiento de la sección 363 del Acta de Construcción de 2004.

21.5 Durante el plazo de arriendo y cualquier renovación de este, el Propietario no podrá dar su consentimiento ni llevará a cabo ningún trabajo de construcción en parte alguna de su propiedad que pueda causar que el Arrendatario – al permitir que se abran las dependencias al público o que éste las utilice – entre en incumplimiento de la sección 363 del Acta de Construcción de 2004.

Uso no perjudicial

22.1 El Arrendatario no podrá:

- (a) Introducir o guardar en las instalaciones, ni permitir que sean traídos o guardados en las mismas, ninguna maquinaria, bienes o cosas que sean ofensivas, dañinas, ilegales o de naturaleza peligrosa, o de un tamaño, forma o peso que pueda causar daño al edificio o su superficie.
- (b) Contaminar la propiedad y deberá realizar todos los esfuerzos necesarios para remover de la propiedad contaminación que no hubiere sido causada por el Arrendatario o que hubiere ocurrido antes de la fecha de comienzo del plazo de arriendo. Contaminación significa cualquier cambio de la condición física, química o biológica de la propiedad por un "contaminante" de la forma en que dicha palabra es definida en el Acta de Manejo de Recursos de 1991.
- (c) Usar las instalaciones o permitir que esta sea utilizada en cualquier ocupación ruidosa, dañina, ilegal u ofensiva.
- (d) Permitir cualquier acto o cosa que sea o pueda convertirse en una incomodidad, perturbación o molestia al Propietario, a otros arrendatarios de la propiedad o a cualquier otra persona y, en general, deberá conducir sus asuntos en las instalaciones de forma limpia, tranquila y ordenada, libre de daños, molestias y perturbaciones a las personas indicadas. El que lleve a cabo de una manera razonable sus asuntos o cualquier uso o asunto a que el Propietario haya consentido, no podrá ser considerado en incumplimiento de esta cláusula.

SEGURO

El Propietario debe garantizar seguros

23.1 El propietario deberá, por toda la duración del contrato, tomar y mantener seguros del tipo que se indican y para los riesgos que se especifican en el Capítulo Primero.

23.2 Las partes reconocen y acuerdan, de conformidad con la sección 271 del Acta de Ley de Propiedad de 2007, que para todo exceso pagadero de una póliza de seguro que mantenga el Propietario, dicho exceso representará un importe para las instalaciones no aseguradas, bien sea completa o parcialmente, contra destrucción o daño causado por los eventos a los que se aplica la sección 271. Si el Propietario hace alguna reclamación de seguro por cualquier daño o destrucción causada por acto u omisión del Arrendatario, el Arrendatario deberá pagar al Propietario la suma en exceso siempre que ésta no supere la suma especificada en la lista de gastos consignada en el Capítulo Primero.

El Arrendatario no deberá anular el seguro

24.1 El arrendatario no llevará a cabo ni permitirá alguna actividad comercial en las instalaciones, o cualquier acto o cosa que permita que:

- (a) haga nula o anulable cualquier póliza de seguro de la propiedad.
- (b) cause un aumento o prima adicional a pagar por una póliza de seguro, a excepción de que cuando dicha prima adicional sea pagadera, y el arrendatario hubiera obtenido previamente el consentimiento de la aseguradora y del Propietario, y haya a su vez realizado el pago a la aseguradora del monto del aumento de la prima adicional. No obstante, el continuar de manera razonable con la utilización comercial por el arrendatario o de cualquier uso para el que el propietario haya dado su consentimiento, no se considerará una violación de esta cláusula.

24.2 En cualquier caso de violación de la subcláusula 24.1 por parte del Arrendatario, haciendo nulo o anulable el seguro y habiendo el Propietario sufrido pérdidas o daños por esta causa, aquel deberá compensar al Propietario en su totalidad en caso de pérdidas o daños.

Cuando el Arrendatario se beneficia del seguro del Propietario

25.1 Cuando la propiedad es destruida o dañada por un incendio, inundación, explosión, rayos, tormentas, terremotos, actividad volcánica o cualquier riesgo donde el Propietario está asegurado (o ha pactado estarlo con el Arrendatario), el Propietario no requerirá que el Arrendatario cubra los costos de reparación de la destrucción o daños a la propiedad y lo indemnizará contra dichos costos cuando se encuentre obligado a cubrir los costos de reparación de dichos daños o destrucción. El Propietario no tiene que indemnizar al Arrendatario, y el Arrendatario no estará exento de responsabilidad bajo esta subcláusula si y en la medida en que:

- (a) La destrucción o el daño haya sido causada intencionalmente por el Arrendatario o por aquellos por quienes el Arrendatario es responsable, o
- (b) La destrucción o el daño fue el resultado de un acto u omisión por parte del Arrendatario o aquellos ante quienes el Arrendatario es responsable; y que dichos actos u omisiones:
 - (1) ocurrieron en o sobre la propiedad, y
 - (2) constituye un delito grave conforme el significado contenido en el Acta de Procedimientos Sumarios de 1957; o

(c) Cualquier dinero del seguro que de otro modo habría sido pagado al Propietario por los daños o la destrucción que los hacen irrecuperables, a consecuencia de cualquier acto u omisión por parte del Arrendatario o de aquellos por quienes el Arrendatario es responsable.

DAÑO O DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Destrucción total

26.1 Si las instalaciones o cualquier parte del edificio que forma parte de las instalaciones fueran destruidas o dañadas:

- (a) En caso de hacer inhabitables las instalaciones, entonces el plazo del arriendo se dará por terminado de inmediato a partir de la fecha de la destrucción o daño, o
- (b) En la opinión razonable del Propietario como para requerir la demolición o reconstrucción, entonces el Propietario puede – dentro de los 3 meses siguientes a contar de la fecha del daño – dar al Arrendatario 20 días hábiles de notificación para poner fin al contrato, y una proporción justa de la renta y los gastos dejarán de ser pagados a contar desde la fecha del daño.

Cualquier terminación de conformidad con esta subcláusula se entenderá sin perjuicio de los derechos de cualquiera de las partes contra la otra.

Destrucción parcial

27.1 Si se dañan las instalaciones o cualquier parte del edificio que forme parte de las instalaciones, pero no de una manera que las haga inhabitables y :

- (a) la póliza o pólizas de seguro del propietario no hayan sido invalidadas o bien se haya negado el pago de los dineros de la póliza como consecuencia de algún acto u omisión del arrendatario, y
- (b) todos los permisos y autorizaciones necesarios sean obtenidos,

el Propietario deberá, con una expedición razonable, utilizar el dinero del seguro recibido por daños para la reparación de los mismos o restaurar las instalaciones o edificio. No obstante, el Propietario no se hará responsable de gastar una cantidad de dinero mayor que aquella recibida del seguro.

27.2 El Propietario podrá llevar a cabo cualquier reparación o restauración usando materiales, formas de construcción y de acuerdo con un plano que se considere apropiado, en tanto estos sean razonablemente adecuados al uso y ocupación de las instalaciones por parte del Arrendatario.

27.3 A contar de la fecha en que ocurrió el daño y hasta que se hayan finalizado las reparaciones o restauración, se dejará de pagar una justa proporción de la renta y los gastos.

27.4 Si no pudiera obtenerse algún permiso o consentimiento necesario, o si el dinero del seguro recibido por el Propietario no fuere suficiente para la reparación o restauración, entonces el plazo de arriendo podrá darse por terminado de una vez, sin perjuicio de los derechos que asisten a cualquiera de las partes contra la otra.

Sin acceso en caso de emergencia

27.5 Si hubiere una emergencia y el Arrendatario no puede acceder a las instalaciones para llevar a cabo sus actividades a plenitud por razones de seguridad del público, o de los bienes, o de la necesidad de prevenir, reducir o superar cualquier peligro, daño o pérdida que pueda estar asociado con la emergencia incluyendo:

- (a) La aplicación de un cordón para prohibir o restringir el acceso a las instalaciones.
- (b) La prohibición del uso de las instalaciones a la espera de la finalización de informes de ingeniería estructural u otros y de las certificaciones apropiadas requeridas por cualquier autoridad competente para confirmar que las instalaciones son aptas para su uso.
- (c) Restricciones para la ocupación de las instalaciones por cualquier autoridad competente.

Entonces, una proporción justa de la renta y los gastos dejarán de pagarse a contar de la fecha en que el arrendatario dejó de tener acceso a las instalaciones para llevar a cabo plenamente sus actividades y hasta que dicha inhabilidad termine.

27.6 Esta subcláusula 27.6 se aplica en conjunto con la subcláusula 27.5 y las instalaciones o el edificio no ha sido total o parcialmente destruidos conforme a lo dispuesto en los incisos 26.1 o 27.1. Cualquiera de las partes podrá dar por terminado este contrato de arrendamiento, dando una notificación por escrito 10 días hábiles si:

- (a) El arrendatario no tiene acceso a las instalaciones por el período especificado en el Capítulo Primero, o
- (b) La parte que termina este contrato de arrendamiento puede, en cualquier momento antes de la terminación establecer con certeza razonable que el Arrendatario no podrá tener acceso a las instalaciones por ese período.

La terminación se hará sin perjuicio de los derechos que asisten a cualquiera de las partes contra la otra.

NO PAGO

Cancelación

28.1 El Propietario (junto con el derecho de solicitar judicialmente una orden de posesión) y conforme a la sección 245 (2) de la Ley de Derecho de Propiedad 2007, puede cancelar este contrato ingresando a las instalaciones, o en cualquier momento posterior, en caso de que:

- (a) La renta no haya sido cancelada pasado los 10 días hábiles siguientes a la fecha de su vencimiento y el Arrendatario no haya subsanado dicho incumplimiento dentro de los 10 días hábiles siguientes desde que recibe una notificación por ello, conforme con el artículo 245 de la Ley de Derecho de Propiedad de 2007.
- (b) En caso de incumplimiento por parte del arrendatario de cualquier convenio o acuerdo expresado o implícito en este contrato (aparte del acuerdo de pago del arriendo), y luego de no haya subsanado el incumplimiento en el plazo establecido en la notificación que se le sirve, conforme con el artículo 246 de la Ley de Derecho de Propiedad 2007.
- (c) Si el Arrendatario entra o se hace parte de un acuerdo de pago parcial u otro acuerdo con o en beneficio de los acreedores del Arrendatario.

(d) En el caso de insolvencia, quiebra, intervención legal, administración voluntaria, suspensión de pagos o liquidación del arrendatario.

(e) Si el arrendatario sufre una ejecución judicial en contra de sus bienes o efectos de propiedad, o cualquier fallo judicial en su contra por una suma superior a cinco mil dólares (\$ 5,000).

El plazo de arriendo terminará en la cancelación, sin perjuicio de los derechos de cualquiera de las partes contra la otra.

La esencia de los Pagos

29.1 El no pago del arriendo o de otras sumas a pagar en virtud de este contrato en la fecha de su vencimiento constituirá una violación de la esencia de las obligaciones del arrendatario emanadas del contrato. El arrendatario deberá indemnizar al Propietario y éste tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios al arrendatario por dicho incumplimiento. Este derecho subsistirá a pesar de cualquier determinación del contrato de arrendamiento en contrario y será adicional a cualquier otro derecho o recurso que el Propietario pueda disponer.

29.2 La aceptación por parte del Propietario de atrasos en el pago de la renta u otros montos no constituirá una renuncia de la esencia de la obligación permanente del Arrendatario de pagar el arriendo u otros montos.

Desconocimiento

30.1 El Arrendatario deberá indemnizar al Propietario y éste tendrá derecho a recuperar los daños y perjuicios por cualquier pérdida o daño sufrido a causa de los actos u omisiones del Arrendatario, los cuales constituyen un desconocimiento del contrato de arrendamiento o de sus obligaciones bajo el mismo. Este derecho regirá a pesar de cualquier determinación en contrario en el contrato de arrendamiento y será adicional a cualquier otro derecho o recurso que el Propietario pueda tener.

GOCE SIN PERTURBACION

31.1 Habiendo el Arrendatario pagado su renta y observado los demás acuerdos y obligaciones expresas e implícitas en el contrato, podrá gozar de las instalaciones durante todo el término sin sufrir perturbación alguna por parte del propietario o cualquier persona a su nombre.

CESION o SUB ARRIENDO

33.1 El Arrendatario no puede ceder, sub arrendar o hacer partícipe de la posesión de las oficinas o parte de ellas, y los estacionamientos (si los hubiere) sin antes obtener el consentimiento previo y escrito del Propietario quien no podrá dilatar o abstenerse de pronunciarse sobre el particular, en un plazo razonable, de concurrir las siguientes condiciones:

(a) El Arrendatario proporciona una razonable seguridad al Propietario de que el eventual Sub Arrendatario (o los accionistas de una compañía si ella fuera la Sub Arrendataria) son respectivamente responsables y tienen los recursos financieros para responder con los compromisos derivados de este contrato con el Propietario, o con el

Arrendatario bajo el nuevo contrato. El Arrendatario debe proporcionar al Propietario cualquier información que le sea razonablemente requerida por este último.

(b) Todas las rentas u otras obligaciones pecuniarias hayan sido ya canceladas y no existe ningún incumplimiento de las obligaciones por parte del Arrendatario.

(c) La escritura de cesión, bien sea aquella habitual (según la costumbre) o preparada por el Propietario, debe estar completamente ejecutada y entregada formalmente a este último.

(d) En el caso de la cesión a una Compañía (distinta de aquellas listadas en la Bolsas de Valores de Australia y Nueva Zelanda) la escritura habitual de garantía, o preparada especialmente por el Propietario, debe estar completamente ejecutada por sus accionistas y entregada a este último; o bien haberse recibido el Propietario de una garantía, proveniente de un Banco registrado en Nueva Zelanda, del cumplimiento por parte de la Compañía de sus obligaciones derivadas del contrato de arriendo.

(e) El Arrendatario paga al Propietario los costos razonables y desembolsos asociados a la aprobación y preparación de la escritura o garantía, y (de ser aplicable) los honorarios y gastos que se deba pagar por cualquier solicitud razonable del Propietario, o en su nombre, acerca del Sub Arrendatario, el Cesionario propuesto o el Garante. Dichos costos deben ser pagados, proceda o no la Cesión o Sub Arriendo.

33.2 De consentir el Propietario con un sub arriendo, dicho consentimiento no habilita al Arrendatario para eximir al Sub Arrendatario, bien sea en forma expresa o implícita, de aquellas circunstancias en que él requiere consentimiento previo del Propietario de acuerdo al Contrato de Arriendo.

33.3 Cuando el Arrendatario es una Compañía de aquellas no listada en las Bolsas de Valores de Nueva Zelanda o Australia, cualquier cambio en la propiedad de sus títulos o acciones requerirá el consentimiento escrito del Propietario para continuar con el Sub Arriendo a dicha Compañía, el cual no se dilatará innecesariamente o más allá de lo razonable.

ESTACIONAMIENTOS

35.1 El arrendatario tendrá el derecho exclusivo de uso y goce de los estacionamientos arrendados, pero cuando dicho estacionamiento no se encuentre ocupado, otras personas podrán circular sobre el mismo.

35.2 El Propietario podrá hacer reparaciones a los estacionamientos, en cuyo caso el Arrendatario no podrá exigir una remisión o compensación de la renta de arriendo salvo en lo referido a las cláusulas 26.1 o 27.3

35.3 El Arrendatario deberá ajustarse a los requerimientos razonables del Propietario referidos al uso y acceso a los estacionamientos, y utilizar un solo vehículo por estacionamiento.

35.4 Las provisiones del Segundo Capítulo se aplicarán a los estacionamientos cuando corresponda.

DISPOSICIONES GENERALES

Aplazamiento o Prórroga

36.1 Si el Propietario permite al Arrendatario permanecer en las instalaciones después de la terminación del arriendo, o por conclusión anticipada del mismo, dicha ocupación constituirá un contrato de arrendamiento periódico sólo rescindible con una notificación previa de, al menos, 20 días hábiles efectuada en cualquier momento. Dicho arrendamiento periódico concluirá al término del plazo fijado en dicho preaviso y con una renta similar a la expresada o implícita bajo este contrato de arriendo (y en la medida en que sean aplicables a un arrendamiento periódico).

Acceso para nuevo Arriendo o Venta

37.1 El Arrendatario permitirá, durante la duración del arriendo, que el Propietario, sus representantes o potenciales arrendatarios o compradores, accedan a inspeccionar las instalaciones a condición de que:

- (a) Dichas inspecciones se produzcan en ocasiones razonablemente oportunas al Arrendatario y con un razonable pre aviso por escrito.
- (b) La inspección sea conducida de un modo que no cause trastornos al Arrendatario.
- (c) Aquellas personas que conducen la inspección cuenten con una autorización del Propietario o sus representantes, en caso de no estar presentes en la inspección.

Idoneidad

38.1 El Propietario no ha ofrecido ni ofrece garantía, en forma expresa o implícita, que las instalaciones son y permanecerán idóneas o adecuadas para el uso que el Arrendatario les dará, o que su uso se ajusta a las leyes u ordenanzas u otros requisitos establecidos por la autoridad competente.

Afirmación

39.1 Una parte signataria de este contrato no tendrá el derecho de cancelar el presente contrato si lo hubiere firmado con pleno conocimiento de la existencia de una falsa representación o causal de ruptura de acuerdo o motivo de rechazo.

Renuncia

40.1 Ninguna renuncia o falta de acción de una de las partes respecto del incumplimiento de alguna obligación de la otra parte, podrá ser invocada como renuncia a actuar ante otro incumplimiento.

Transferencia de Títulos de Propiedad o constitución de Hipoteca

41.1 El Propietario podrá ser requerido de realizar ningún acto o cosa que permita que este arriendo sea registrado o requerido para la aprobación de una hipoteca y el Arrendatario no formulará una reserva respecto de su interés bajo este contrato.

Notificaciones

42.1. Todas las notificaciones deberán hacerse por escrito y deberán entregarse por uno de los siguientes medios:

(a) En caso de una notificación bajo las secciones 245 o 246 del Acta de Ley de Propiedad en la manera prescrita en la sección 353 de dicha Acta; y

(b) En todos los otros casos, a menos que se requiera por las secciones 352 a 361 del Acta de Ley de Propiedad de 2004:

(1) en la forma autorizada por las secciones 354 a 361 del Acta de Ley de Propiedad 2007, o

(2) por entrega personal, por correo postal certificado u ordinario, por fax o por email.

42.2 En relación con los medios de entrega especificados en la subcláusula 42.1 (b) (2), una notificación se estima servida:

(a) en el caso de entrega personal, cuando es recibida por el recipiente.

(b) en el caso de envío postal, en el segundo día hábil después de la fecha de envío a la última dirección postal conocida del recipiente en Nueva Zelandia.

(c) En el caso de transmisión por fax, cuando es enviada al número de fax del recipiente.

(d) en el caso del email, cuando esto es reconocido oralmente por el recipiente o por email de respuesta o de otra forma escrita a excepción de emails generados automáticamente, los que no constituirán reconocimiento.

42.3 En el caso de una notificación entregada al Arrendatario, si el Propietario no conoce la última dirección conocida de Arrendatario en Nueva Zelandia o su número de fax, cualquier notificación puesta en una parte destacada de las instalaciones se considerará como entregada al Arrendatario en la fecha en que fuere puesta.

42.4 Una notificación tendrá validez si es emitida por un director, general manager, abogado u otro representante autorizado de la parte que emite la notificación.

42.5 Cuando dos o más notificaciones se consideren entregadas al mismo tiempo, tendrán efecto en el orden en el que deberían haber sido entregadas salvo subcláusula 45.1 (o).

42.6 Cualquier período de notificación que sea requerido bajo este contrato deberá ser calculado excluyendo la fecha de entrega.

Arbitraje

~~**43.1** las partes deberán primero intentar resolver sus disputas mediante acuerdo y, si lo acordaran, por mediación.~~

~~**43.2** A menos que una disputa o diferencia sea resuelta por mediación u otro tipo de acuerdo dentro de 30 días de la fecha del surgimiento de dicha disputa o diferencia, esta será sometida a un árbitro, quien conducirá los procedimientos de arbitraje de acuerdo con el Acta de Arbitraje de 1996 o cualquier otra provisión legal relativa a arbitraje.~~

~~**43.3** Si las partes no logran llegar a acuerdo sobre el árbitro — a petición de cualquiera de las partes — se nombrará uno por el presidente o vicepresidente en ejercicio de la Sociedad de Leyes de Nueva Zelandia. Dicho nombramiento será obligatorio para las partes en el arbitraje y no será sujeto a apelaciones. Las provisiones del Artículo 11 del Primer Capítulo del Acta sobre Arbitraje de 1996 deberán leerse y adecuarse en conformidad.~~

~~43.4 Los procedimientos establecidos en esta cláusula no prevendrán el derecho del Propietario de utilizar procedimientos para recuperar cualquier renta o monto a pagar bajo este contrato de arriendo que permanezcan impagos o de ejercer los derechos o remedaciones que le asisten en el evento de un no-pago establecidos en la subcláusula 28.1~~

43.1 El dueño y el arrendatario acuerdan que todas las controversias que emanen de la interpretación y aplicación del presente contrato de arriendo (a excepción de la determinación de la renta de mercado conforme la cláusula 2.2 (b)) y sus anexos, será sometida a las Cortes de Nueva Zelanda.

Términos no implicados

44.1 Los acuerdos, condiciones y poderes en materia de arriendos – conforme el Acta de Ley de Propiedad de 2007 y las secciones 224 y 266 (1) (b) de dicha Acta – no se aplicarán aquí y serán excluidos de este arriendo cuando esto sea posible.

DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

45.1 En este contrato de arriendo:

(a) “servicios del edificio” significan todos los servicios provistos por el propietario como parte integral del edificio para uso y goce general de los arrendatarios u ocupantes, incluyendo agua, gas, electricidad, alumbrado, aire acondicionado, calefacción y ventilación, telecomunicaciones, ascensores y escaleras eléctricas, se ubiquen éstas o no dentro de las instalaciones.

(b) “CPI” significa el Índice de Precios al Consumidor, publicado por Estadísticas de Nueva Zelanda u otra agencia de gobierno, así como cualquier Índice revisado, reemplazado o sustituto.

(c) “GST por no pago” se refiere a un GST (Impuesto por Bienes y Servicios) adicional, una penalidad (civil u otra), interés u otra suma impuesta al Propietario (o donde el Propietario es o haya sido miembro representativo de un grupo afecto a GST) bajo el Acta de GST o el Acta de Administración de Impuestos de 1994, por razón de no pago de GST pagadero bajo el presente contrato, con exclusión de cualquier monto que el Propietario deba pagar por demora o no pago de GST que no haya pagado y que el Arrendatario ya hubiere pagado al Propietario.

(d) “emergencia” para los propósitos de la subcláusula 27.5 significa una situación que:

- (1) es resultado de un evento, sea natural o no, incluyendo una explosión, terremoto, erupción, tsunami, deslizamiento de tierras, inundación, tornado, ciclón, incendio, filtración o derrame de cualquier gas o sustancia peligrosa, infestación, plaga, epidemia, falla o interrupción de un servicio de emergencia, y
- (2) causa o puede causar pérdida de vidas humanas o heridas severas, enfermedad o que en cualquier manera ponga en peligro la seguridad del público o la propiedad; y
- (3) el evento no haya sido causado por ningún acto u omisión del Propietario o el Arrendatario.

(e) "GST" significa el Impuesto a los Bienes y Servicios que emanan en cumplimiento del Acta sobre Impuesto a los Bienes y Servicios de 1985 y "Acta de GST" significa el Acta sobre Impuesto a Bienes y Servicios de 1985.

(f) "instalaciones" incluye todos los artefactos y accesorios provistos por el Propietarios y aquellos establecidos en el Capítulo Cuarto.

(g) "informe sobre el estado de las instalaciones" se refiere al informe que se establece en el Capítulo Quinto.

(h) "renovación" se refiere al otorgamiento de un nuevo arriendo como se establece en la subcláusula 32.1

(i) "reglas" conforme la cláusula 34 significa las reglas operacionales del Cuerpo Corporativo bajo el Acta de Títulos Unitarios de 2010 y cualquier enmienda o reemplazo de dichas reglas.

(j) "reparaciones estructurales" se refiere a una reparación, alteración o adición a la estructura del edificio, excluyendo los servicios del edificio.

(k) "áreas comunes" significa aquellas partes de la propiedad cuyo uso es necesario para el goce de las instalaciones y que es compartido por otros arrendatarios u ocupantes.

(l) "el Propietario" y "el Arrendatario" significa, cuando corresponda, los ejecutores, administradores, sucesores o firmantes autorizados del Propietario y del Arrendatario.

(m) "la propiedad" y "el edificio" significan el terreno, edificio(s) o mejoras que haya hecho el Propietario que comprenden o contienen las instalaciones. Cuando las instalaciones sean parte de un título unitario, las palabras "la propiedad" significarán el terreno y edificio(s) comprendidos en éste.

(n) "aquellos de quienes el Arrendatario es responsable" incluye a los agentes del Arrendatario, sus empleados, contratistas e invitados.

(o) "día hábil" tiene el significado dado en el Acta sobre Ley de Propiedad de 2007. Notificaciones entregadas después de las 5pm de un día hábil, o en un día que no es día hábil, se considerarán como entregadas en el próximo día hábil.

(p) Una referencia en este contrato de arriendo a cualquier ley, legislación o provisión legislativa incluye también las modificaciones estatutarias, enmiendas o nueva promulgación, así como cualquier legislación subordinada o regulación emitida bajo dicha legislación o provisión legislativa.

(q) Una referencia a las palabras "incluye" o "incluyendo" deben ser interpretadas sin limitación.

(r) en el evento que una condición inserta (incluyendo cualquier Condición Adicional) entre en conflicto con lo acordado en los Capítulos Primero y Segundo, la condición insertada prevalecerá.

(s) Cuando palabras aparecidas en este contrato de arriendo aparezcan también en el Primer Capítulo, entonces dichas palabras tendrán el significado y detalles que de ellas se indican en el Capítulo Primero.

(t) Cuando el contexto lo requiera o admita, palabras que importen el singular podrán importar el plural y viceversa.

(u) Cuando, bajo el presente arriendo, se requiera del consentimiento o aprobación del Propietario por cualquier asunto, a menos que se declare expresamente lo contrario en este contrato, en cada caso el Propietario:

(1) no deberá abstenerse irracionalmente de pronunciar su consentimiento o aprobación, y

(2) deberá, dentro de un lapso razonable desde que se haya solicitado el consentimiento o aprobación del Propietario:

(i) dar dicho consentimiento o aprobación; o

(ii) notificar al Arrendatario por escrito que dicho consentimiento o aprobación ha sido denegado.

Cláusula Diplomática de Término

46.1 El Arrendatario estará facultado para cancelar el presente contrato de arriendo mediante la provisión de comunicación escrita al arrendador con al menos 90 días de anticipación de terminarse las relaciones diplomáticas o consulares entre Chile y Nueva Zelandia. En dicho evento, el arrendatario solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo y el Arrendador no tendrá derecho a compensación por el cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, el arrendador deberá restituir aquellas que correspondan a meses posteriores a que va a operar dicho término anticipado.

Ley que rige el contrato y Jurisdicción de Nueva Zelandia

47.1 El presente contrato estará gobernado por la Ley de Nueva Zelandia y las partes se someterán a la jurisdicción de las Cortes neozelandesas.

CAPITULO TERCERO

GARANTIA

(NOTA: dado que el presente contrato no requiere de Garante y, como se aprecia en la primera página del contrato en idioma inglés, toda referencia a Garante ha sido tarjada del texto, por lo que el presente Capítulo no debe ser considerado y, consecuentemente, no ha sido traducido aquí)

CAPITULO CUARTO

ACCESORIOS E INSTALACIONES DEL PROPIETARIO (Subcláusula 45.1(f))

- Accesorios duros e instalaciones incluyendo las particiones de oficina, puertas, acceso por tarjeta electrónica a tres puertas desde la zona de recepción, gabinetes y cableado telefónico y de data a las oficinas y área administrativa.
- Alfombrado nuevo
- Cielo
- Luminarias

NOTA: todos los accesorios blandos, escritorios, etc., serán de la responsabilidad del Propietario.

CAPITULO QUINTO

INFORME DE CONDICIÓN DE LAS INSTALACIONES

(Subcláusula 8.1)

0 1 2
Fechado _____

Entre:

TIROHANGA REALTIES LIMITED

PROPIETARIO

Y

**LA EMBAJADA DE CHILE EN NUEVA ZELANDIA, EL
ESTADO DE CHILE**

ARRENDATARIO

=====

ESCRITURA DE ARRIENDO

=====

GILSPIE YOUNG WATSON

ABOGADOS

LOWER HUTT