



D I R A S A D
TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-77/17

875 NORTH MICHIGAN AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS [REDACTED]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

ESTADO DE CHILE

RESUMEN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

875 NORTH MICHIGAN AVENUE

- A. Agente de la arrendadora: [REDACTED]
- B. Edificio: Una parte del edificio situado en el terreno ubicado en 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois 60611 (el "Terreno"). Según se utiliza en este instrumento, el término "Edificio" alude a la o las partes del edificio en que se encuentra el inmueble, según se especifica más adelante, y a la o las partes del Terreno que son de propiedad de la Arrendadora.
- C. Arrendadora: JHTC Holding LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware.
- D. Arrendatario y dirección del edificio: Estado de Chile.
875 North Michigan Avenue, Suite 1562, Chicago, Illinois 60611.
- E. Garante(s) y domicilio: No aplicable.

- // -

F. Inmueble: Suite 1562, según se muestra en el Apéndice C.

G. Lugar de pago de la renta de arrendamiento:

Si se envía a través del Servicio Postal de EE.UU.:

JHTC Holdings LLC

[REDACTED]

Si se envía por correo privado/servicio de entrega en 24 horas:

[REDACTED]

Atención: [REDACTED]

[REDACTED]

Si se realiza mediante transferencia electrónica:

Nombre del banco: [REDACTED]

N° de enrutamiento [REDACTED]

Código SWIFT: [REDACTED]

Lugar: Nueva York, NY

Abonar a la cuenta de: [REDACTED]

Número de cuenta: [REDACTED]

Si se efectúa a través de la Cámara de Compensación Automática (ACH):

Nombre del banco: [REDACTED]

N° de enrutamiento ABA: [REDACTED]

Código SWIFT: [REDACTED]

Lugar: Nueva York, NY.

Abonar a la cuenta de: [REDACTED]

Número de cuenta: [REDACTED]

H. Uso permitido: Oficina general.



- // -

- // -

- I. Corredor(es): Cushman & Wakefield.
- J. Fecha de inicio: La fecha que sea posterior entre i) el 1 de agosto de 2016 y ii) la Fecha de Finalización, según se define en el anexo titulado "Documento sobre trabajos", y confirmada mediante la firma del anexo titulado "Certificado de Fecha de Inicio".
- K. Fecha de terminación: 31 de julio de 2026. A pesar de lo anterior, en el caso de que la Fecha de Inicio sea posterior al 1 de agosto de 2016 por razones que no sean Atrasos del Arrendatario, la Fecha de Terminación y todas las fechas del calendario de Rentas de Arrendamiento Base se postergarán un día por cada día posterior al 1 de agosto de 2016 por el número de días que la Arrendadora justificadamente establezca que no corresponden a Atrasos del Arrendatario. En todo caso, la Arrendadora y el Arrendatario convienen en firmar un Certificado de Fecha de Inicio para dejar constancia de la Fecha de Inicio, de la Fecha de Terminación, y de todas las fechas del calendario de Rentas de Arrendamiento Base. En el caso de que la Fecha de Inicio sea un día que no corresponda al primer día de un mes calendario, la Arrendadora se reserva el derecho a prorratear el primer mes parcial del calendario de Rentas de Arrendamiento Base y la Renta de Arrendamiento se iniciará el día 1 del mes siguiente.
- I. Renta de Arrendamiento Base:
- 1 de agosto de 2016 - 31 de julio de 2017: \$4.507,75/mes*
 - 1 de agosto de 2017 - 31 de julio de 2018: \$4.623,33/mes*
 - 1 de agosto de 2018 - 31 de julio de 2019: \$4.738,92/mes*
 - 1 de agosto de 2019 - 31 de julio de 2020: \$4.854,50/mes*



- // -

- // -

1 de agosto de 2020 - 31 de julio de 2021: \$4.970,08/mes*
1 de agosto de 2021 - 31 de julio de 2022: \$5.085,67/mes*
1 de agosto de 2022 - 31 de julio de 2023: \$5.201,25/mes*
1 de agosto de 2023 - 31 de julio de 2024: \$5.316,83/mes
1 de agosto de 2024 - 31 de julio de 2025: \$5.432,42/mes
1 de agosto de 2025 - 31 de julio de 2026: \$5.548,00/mes

*La Renta de Arrendamiento i) del período comprendido entre la Fecha de Inicio y la fecha correspondiente a doce (12) meses después de la Fecha de Inicio (período que podrá, para evitar dudas, iniciarse en una fecha que no corresponda al día 1 de un mes y finalizar en una fecha que no corresponda el último día de un mes), y ii) del 13er, 25°, 37°, 49°, 61^{er} y 73^{er} mes calendario completo luego de la Fecha de Inicio se calculará conforme al Período de Rebaja de Renta de Arrendamiento según se define en el Artículo 1.B. del presente.

- M. Superficie arrendable del inmueble: Se considera que es de 2.774 pies cuadrados arrendables.
- N. Cuota Proporcional del Arrendatario: 0 y 310/1000 por ciento (0,310%).
- O. Depósito de garantía: Ninguno.

ÍNDICE

1. Renta de arrendamiento; rebaja de renta de arrendamiento	7
2. Renta adicional	10
3. Cargos por mora	18
4. Servicios	18
5. Posesión anticipada	22

- // -



- // -

6. Título de la arrendadora	22
7. Ciertos derechos que se reserva la arrendadora	22
8. Renuncia a reclamaciones	25
9. Distribución del riesgo	27
10. Retención del inmueble	29
11. Cesión y subarrendamiento	30
12. Condiciones del inmueble	33
13. Modificaciones	36
14. Uso del Inmueble	40
15. Reparaciones	46
16. Inhabitabilidad	47
17. Dominio emitente	50
18. Sustancias peligrosas	51
19. Recursos de la arrendadora	56
20. Restitución del inmueble	63
21. Seguro	66
22. Subordinación del contrato de arrendamiento	72
23. Venta del edificio por parte de la arrendadora	74
24. Certificado	75
25. Avisos	76
26. Corredores	77
27. Se omite intencionalmente.	78
28. Se omite intencionalmente.	78
29. Límite de responsabilidad de la Arrendadora	78
30. Derecho a cambio de Inmueble	78
31. Contrato de distribución	79
32. Oficina de Control de Activos Extranjeros	80
33. Letrero	83



- // -

- // -

34. Disposiciones varias	83
35. Mejoras para el arrendatario	90
36. Opción de renovación	91
37. Opción de terminación anticipada - Relaciones diplomáticas ...	93
38. Opción de terminación anticipada - Fines del séptimo año	94
39. Estacionamiento	95
40. Inmunidad soberana	96

875 NORTH MICHIGAN AVENUE, CHICAGO, ILLINOIS 60611

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

Este Contrato de Arrendamiento de Oficinas (el "Contrato de Arrendamiento") se celebra con fecha [_____] de 2016 entre la Arrendadora y el Arrendatario individualizados en el Resumen del Contrato de Arrendamiento, conforme a los términos que se indican a continuación, de modo que la Arrendadora entrega en arrendamiento al Arrendatario y el Arrendatario arrienda a la Arrendadora el Inmueble por un período que comienza en la Fecha de Inicio y que finaliza en la Fecha de Terminación, según se indica en el Resumen del Contrato de Arrendamiento (el "Período de Vigencia"), a menos que sea rescindido anticipadamente según lo dispuesto en el presente; dicho inmueble se destinará al Uso Permitido que se especifica en el Resumen de este Contrato, y a ningún otro. El Resumen del Contrato de Arrendamiento que se adjunta se incorpora a este instrumento por referencia (y en adelante se denominará "Resumen del Contrato"), y los términos contenidos en el Resumen del Contrato, cuando se empleen en este Contrato de Arrendamiento, tendrán el mismo significado que se especifica en el Resumen del Contrato.



- // -

- // -

1. Renta de arrendamiento; rebaja de renta de arrendamiento

A. Renta de arrendamiento. El Arrendatario pagará a la Arrendadora, en la moneda legal de Estados Unidos, en el Lugar de Pago de la Renta de Arrendamiento o en otro lugar que la Arrendadora o el Agente de la Arrendadora puedan designar, la Renta de Arrendamiento Base que se indica en el Resumen del Contrato en cuotas mensuales iguales, cada una sin ninguna clase de descuento ni deducción, por anticipado el día 1 de cada mes calendario durante el Período de Vigencia que comienza en la Fecha de Inicio y a prorrata respecto de la fracción de un mes si la Fecha de Inicio correspondiera a un día que no sea el primer día de un mes o si el Período de Vigencia terminara en una fecha que no corresponda al último día de un mes. Las Rentas de Arrendamiento impagas devengarán interés al valor que sea mayor entre i) el cinco por ciento (5%) anual más la tasa preferencial vigente fijada por JP Morgan/Chase Bank o su sucesor, y ii) ciento cincuenta dólares (\$150,00) al mes por la totalidad o parte del mes, pero en ningún caso superior a la tasa máxima permitida por ley, luego de los cinco (5) días posteriores a la fecha de vencimiento hasta que se efectúe el pago.



B. Rebaja de renta de arrendamiento. A pesar de lo dispuesto en el Artículo 1 del presente, en tanto el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento luego de algún aviso o período de subsanación, tendrá derecho a una rebaja (la "Rebaja de la Renta de Arrendamiento") i) de un cincuenta por ciento (50%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional (según se define en el Artículo 2) durante el período comprendido entre la Fecha de Inicio y la fecha correspondiente a doce (12) meses después de la

- // -

- // -

Fecha de Inicio (período que podrá, para evitar dudas, iniciarse en una fecha que no corresponda al primer día de un mes y finalizar en una fecha que no corresponda al último día de un mes), y ii) de un cien por ciento (100%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional respecto del 13^{er}, 25^o, 37^o, 49^o, 61^{er} y 73^{er} mes calendario completo posterior a la Fecha de Inicio (en forma colectiva, el "Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento"). Solo a modo de ejemplo, si la Fecha de Inicio fuera el 15 de agosto de 2016, el Arrendatario tendría derecho a una Rebaja de la Renta de Arrendamiento i) del cincuenta por ciento (50%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional por el período comprendido entre el 15 de agosto de 2016 y el 14 de agosto de 2017, y ii) del cien por ciento (100%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional respecto de los meses calendario completos correspondientes a septiembre de 2017, septiembre de 2018, septiembre de 2019, septiembre de 2020, septiembre de 2021 y septiembre de 2022. El monto total de la Renta de Arrendamiento Base rebajada durante el Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento se denominará "Renta de Arrendamiento Rebajada". En el caso de que el Arrendatario incurriera en incumplimiento en cualquier momento durante el Período de Vigencia y no subsanara ese incumplimiento dentro de algún período de gracia o de subsanación especificado en este Contrato de Arrendamiento, a opción de la Arrendadora, toda la Renta de Arrendamiento Rebajada pasará a ser de inmediato exigible y pagadera. El pago por parte del Arrendatario de la Renta de Arrendamiento Rebajada en caso de algún incumplimiento no limitará ni afectará los demás derechos de la Arrendadora en



- // -

- // -

conformidad con este Contrato de Arrendamiento, en derecho ni en equidad. Durante el período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento, solo se rebajará la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional, según lo antes descrito, y todos los demás costos y cargos expresamente indicados en este Contrato de Arrendamiento continuarán siendo exigibles y pagaderos según lo dispuesto en el presente. La Arrendadora y el Arrendatario convienen en que ninguna parte de la Renta de Arrendamiento Base ni de la Renta Adicional que pague el Arrendatario durante la parte del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento que tenga lugar después del vencimiento del Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento se asignará, para efectos de impuesto a la renta, al Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento, ni es la intención de las partes que esa Renta de Arrendamiento Base o Renta Adicional se asigne a ese período (o algún otro período de rebaja conforme a este Contrato de Arrendamiento) para efectos de impuesto a la renta. En caso de venta o refinanciamiento del Edificio y si a la fecha de la venta o refinanciamiento no hubiera expirado el Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá la opción, mediante aviso al Arrendatario con al menos catorce (14) días hábiles de anticipación, de pagar al Arrendatario un monto igual al "Valor Actual Neto de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento" por el resto del Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento. Simultáneamente con el pago del Valor Actual Neto de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento al Arrendatario, la Arrendadora y el Arrendatario deberán firmar una modificación de este Contrato de Arrendamiento para eliminar la Rebaja de la Renta de



- // -

- // -

Arrendamiento. Conforme se utiliza en el presente, el término "Valor Actual Neto de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento" significará el valor actual a la fecha de pago de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento no utilizada por el resto del Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento con un descuento del seis por ciento (6%) anual hasta la fecha de pago al Arrendatario.

2. Renta adicional

Además del pago de la Renta de Arrendamiento Base especificada en el Artículo 1 del presente, el Arrendatario deberá pagar como renta adicional (la "Renta Adicional"), a contar de la Fecha de Inicio, el monto determinado conforme a este Artículo 2. La Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional se denominan colectivamente "Renta de Arrendamiento" en este instrumento y su pago es un compromiso independiente en este Contrato de Arrendamiento. Todos los montos adeudados de acuerdo con este artículo por concepto de Renta Adicional serán pagaderos por los mismos períodos y en la misma forma, fecha y lugar que la Renta de Arrendamiento Base. Sin limitar otras obligaciones del Arrendatario que subsistirán al vencimiento del Período de Vigencia, las obligaciones del Arrendatario de efectuar el pago de la Renta Adicional contemplada en este Artículo 2 subsistirá al vencimiento del Período de Vigencia. Respecto de cualquier Año Calendario parcial (según se define más adelante), el Arrendatario estará obligado a pagar solo una parte proporcional de la Renta Adicional sobre la base del número de días del Período de Vigencia dentro de ese Año Calendario.

A. Definiciones. Además de los términos definidos en el Resumen del Contrato de Arrendamiento y en otros puntos del

- // -



- // -

presente, los siguientes términos tendrán el significado que se indica:

- i) "**Año calendario**" significa cada año calendario (es decir, desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre) que corresponda a alguna parte del Período de Vigencia, hasta, inclusive, el año de vencimiento del Período de Vigencia.
- ii) "**Impuestos**" significa todos los impuestos, gravámenes, derechos y cargos gubernamentales, federales, del estado y locales (lo que incluye, entre otros, impuestos y gravámenes de tránsito o del distrito de tránsito) de cualquier clase o naturaleza, sean generales, especiales, ordinarios o extraordinarios, que la Arrendadora o sus beneficiarios o mandantes, o el agente de la Arrendadora deban pagar o llegar a estar obligados a pagar debido o en relación con la propiedad, administración, control u operación del Edificio (término que incluirá el o los terrenos utilizados en relación con el Edificio). El monto de los impuestos a los bienes raíces incluidos en Impuestos respecto de un Año Calendario será el monto indicado en las facturas de impuestos durante ese Año Calendario, a pesar de que el mismo pueda ser aplicable a otro año. Se incluirá en Impuestos respecto de cualquier Año Calendario, el monto de todos los honorarios, costos y gastos (lo que incluye, entre otros, honorarios razonables de abogado) pagados por la Arrendadora o sus beneficiarios durante ese año al solicitar u obtener algún reembolso o reducción de impuestos. Si un gravamen especial pagadero en cuotas se aplicara al Edificio o a alguna parte del mismo, los Impuestos por un Año Calendario



- // -

- // -

incluirán solo las cuotas de ese gravamen -y cualquier interés- pagadero ese Año Calendario, suponiendo el pago de dicho gravamen especial a lo largo del período más prolongado legalmente permitido. Los Impuestos no incluirán impuestos sobre franquicias, acciones de capital, herencias, renta ni impuestos sucesorios a nivel federal o de estado, con la salvedad de que si ocurriera algún cambio en el método de tributación que dé origen a la sustitución o complementación de alguno de esos impuestos, gravámenes, derechos u otros cargos respecto de algún Impuesto o aumentos de Impuestos, según lo definido previamente, esos impuestos, gravámenes, derechos u otros cargos sustituidos o adicionales serán incluidos en Impuestos, lo que incluye, entre otros, cualquier impuesto de arrendamiento comercial o impuesto, gravamen, derecho o cargo aplicado a la Arrendadora, sus beneficiarios o mandantes, o al Agente de la Arrendadora, calculado en su totalidad o en parte sobre la base de las rentas de arrendamiento u otros ingresos del Edificio o con respecto al uso de alcantarillas, servicio de agua u otros servicios básicos del Edificio. Los Impuestos no incluirán ningún interés ni multa en que incurra la Arrendadora debido a su pago con mora de los Impuestos.



- iii) "**Gastos Operacionales**" significa 1) todos los costos, cargos y gastos pagados o solventados por la Arrendadora, sus beneficiarios o mandantes, o el Agente de la Arrendadora en relación con la administración, propiedad, operación, mantenimiento y reparación del Edificio, lo que incluye, sin limitar la generalidad de lo anterior, todos los costos de

- // -

- // -

seguros (incluidos, entre otros, cobertura ampliada y contra incendio, responsabilidad civil, seguro de accidentes del trabajo, costos de seguro de lucro cesante), cargos de servicios básicos, derechos de administración, limpieza de ventanas, servicio de aseo y mantenimiento del Edificio, todos los costos de contratistas independientes y sueldos y salarios de empleados contratados para la operación, mantenimiento y reparación del Edificio (incluidos, entre otros, los beneficios), gastos legales y contables, Renta de Arrendamiento de Mercado (incluida su Cuota Proporcional de Impuestos y Gastos Operacionales) respecto de la oficina de administración, las instalaciones de la sala de ejercicios y sala de conferencias, y 2) amortización, con interés a una tasa de diez por ciento (10%) anual, a lo largo de su vida útil de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y aplicados en forma sistemática, de la parte del costo de cualquier mejora o reemplazo de capital que se realice o instale en el Edificio en que el propósito de la Arrendadora sea reducir los Gastos Operacionales o que se realice o instale en conformidad con alguna exigencia gubernamental o del seguro. Los Gastos operacionales no incluirán: comisiones o remuneración de corredores de propiedades por concepto de arrendamiento, depreciación, pagos de interés y capital de hipotecas y otros costos de deuda, si hubiera; costo de trabajos realizados en el Edificio, en la medida en que algún arrendatario haya pagado el costo de esos trabajos a la Arrendadora, salvo como reembolso de Gastos Operacionales. Si el Edificio estuviera



- // -

- // -

arrendado y ocupado en menos de un cien por ciento (100%) durante la totalidad o parte de un Año Calendario, o si ciertos arrendatarios no pagaran su cuota proporcional de ciertos Gastos Operacionales del Edificio debido a que el pago de los mismos haya sido efectuado directamente por el arrendatario, la Arrendadora podrá realizar un ajuste del monto real de los Gastos Operacionales de ese Año Calendario de modo que se refleje el monto de los Gastos Operacionales que habría pagado o en que habría incurrido la Arrendadora o el Agente de la Arrendadora si el Edificio hubiera estado íntegramente arrendado y ocupado, o si ciertos arrendatarios no hubieran pagado directamente ciertos Gastos Operacionales del Edificio. Se considerará que el monto ajustado es el monto de los Gastos Operacionales de ese Año Calendario. Dicho ajuste se determinará en conformidad con los principios habituales de contabilidad y administración de la Arrendadora aplicados en forma sistemática. Si algún gasto pagado en un (1) año se relacionara con más de un (1) Año Calendario, ese gasto podrá distribuirse proporcionalmente entre los Años Calendario pertinentes.



B. Ajuste de gastos. El Arrendatario pagará a la Arrendadora, como Renta Adicional a partir de la Fecha de Inicio y en lo sucesivo el primer día de cada mes calendario durante cada Año Calendario, un monto igual a un duodécimo (1/12) de la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario del monto de los Gastos Operacionales de ese Año Calendario más un monto igual a un duodécimo (1/12) de la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario del monto de Impuestos de ese Año Calendario; sin

- // -

- // -

embargo, se estipula que si el año de arrendamiento no se iniciara el 1 de enero, se prorrateará la renta de arrendamiento adicional respecto del primer y del último año de arrendamiento.

Para los efectos de calcular esa Renta Adicional respecto de un Año Calendario, la Arrendadora podrá hacer estimaciones o proyecciones razonables (en forma colectiva, las "Proyecciones") de Impuestos y Gastos Operacionales de ese Año Calendario. Tan pronto como sea posible luego del inicio de cada Año Calendario, la Arrendadora entregará al Arrendatario un estado de cuenta por escrito ("el Estado de Cuenta Proyectado") a) en que se indiquen las Proyecciones de Impuestos y Gastos Operacionales para ese Año Calendario, y b) en que se especifique la Renta Adicional a pagar en ese Año Calendario sobre la base de las Proyecciones; sin embargo, se estipula que el hecho de que la Arrendadora no entregue un Estado de Cuenta Proyectado no liberará al Arrendatario de su obligación de continuar pagando la Renta de Arrendamiento Base o la Renta Adicional al valor vigente a la fecha conforme a este Contrato de Arrendamiento, y si recibiera y al momento en que reciba de la Arrendadora un Estado de Cuenta Proyectado, el Arrendatario deberá pagar el monto íntegro de los aumentos de la Renta Adicional que se reflejen en ese instrumento, de manera retroactiva desde el inicio del Año Calendario, y pagar la Renta Adicional requerida conforme al Estado de Cuenta Proyectado a partir del primer día del mes calendario siguiente. A pesar de lo anterior, la Arrendadora se reserva el derecho a ajustar las Proyecciones cada cierto tiempo.

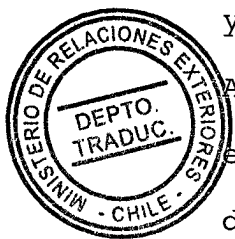
Tan pronto como sea posible después de cada Año Calendario, la Arrendadora deberá notificar al Arrendatario, por escrito, el

- // -



- // -

monto real de los Impuestos y Gastos Operacionales de ese Año Calendario (el "Estado de Cuenta Ajustado"). Si los montos reales excedieran de las Proyecciones para ese Año Calendario, el Arrendatario, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de la fecha del Estado de Cuenta Ajustado, deberá pagar a la Arrendadora un monto igual a la diferencia entre el monto de la Renta Adicional basada en el Estado de Cuenta Proyectado y el monto de la Renta Adicional basada en el Estado de Cuenta Ajustado. La obligación de realizar ese pago subsistirá al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia. Si el monto pagado por el Arrendatario en conformidad con el Estado de Cuenta Proyectado durante el Año Calendario excediera del monto a pagar respecto de ese año sobre la base de los Impuestos y Gastos Operacionales reales de ese Año Calendario, y si el Arrendatario no estuviera en situación de incumplimiento (o estuviera en situación de incumplimiento de no ser por la entrega de aviso o el transcurso del tiempo) de acuerdo con algún término o condición de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora abonará el excedente a la Renta Adicional pagadera después de la fecha del aviso de la Arrendadora hasta que el excedente se haya agotado, o si este Contrato de Arrendamiento venciera antes de que se utilice íntegramente ese excedente, la Arrendadora deberá pagar al Arrendatario, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de la determinación del monto real adeudado, el saldo no utilizado hasta entonces para cubrir la Renta de Arrendamiento. No se devengará ningún interés ni multa sobre los montos que la Arrendadora esté obligada a abonar o a pagar al Arrendatario de acuerdo con este párrafo. A solicitud por escrito del



- // -

- // -

Arrendatario, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario un detalle razonable de los Gastos Operacionales e Impuestos mostrados en el Estado de Cuenta Ajustado. El Arrendatario o su representante tendrán derecho a examinar los libros y registros de la Arrendadora en que consten los Gastos Operacionales e Impuestos, previo aviso con una anticipación razonable y durante las horas hábiles normales en cualquier momento dentro de los treinta (30) días posteriores a la entrega del Estado de Cuenta Ajustado relativo a dichos ítems. Si el Arrendatario no realizara esa revisión dentro del citado período de treinta (30) días, el Estado de Cuenta Ajustado se considerará definitivo y aceptado por el Arrendatario. Si el Arrendatario objetara algún ítem en el Estado de Cuenta Ajustado dentro del período de tiempo aplicable y si la Arrendadora y el Arrendatario no pudieran convenir en la rectificación de ese ítem, cualquiera de las partes podrá recurrir a una empresa reconocida de contadores públicos certificados, aceptable para el Arrendatario y para la Arrendadora, a fin de que adopte una decisión al respecto, y la decisión de dichos contadores será definitivamente vinculante para las partes. Si la Arrendadora y el Arrendatario no pudieran llegar a acuerdo en cuanto a la empresa de contabilidad dentro de un plazo de treinta (30) días, dicha empresa será designada por el ejecutivo de más alto rango del capítulo local de BOMA que no tenga participación financiera ni comercial directa ni indirecta en la Arrendadora ni en el Arrendatario ni en común con los mismos. El Arrendatario deberá pagar todos los honorarios y gastos derivados de esa decisión, a menos que como resultado de la determinación la Arrendadora deba pagar al Arrendatario más



- // -

- // -

del cinco por ciento (5%) de los Impuestos y Gastos Operacionales adeudados por el Arrendatario, en cuyo caso la Arrendadora deberá pagar esos honorarios y gastos. A pesar de lo anterior, el Arrendatario solo tendrá derecho a examinar los libros y registros de la Arrendadora en el caso de que haya pagado previamente todos y cada uno de los montos de la Renta Adicional calculada y facturada en conformidad con el o los Estados de Cuenta Proyectados y/o el o los Estados de Cuenta Ajustados. Todo pago en exceso efectuado por el Arrendatario será reembolsado al Arrendatario en la forma descrita en el presente. Esta disposición subsistirá a la terminación de este Contrato de Arrendamiento.

3. Cargos por mora

La Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional serán pagaderas el primer día de cada mes. Además del interés por mora en el pago de la Renta de Arrendamiento que se especifica en el Artículo 1 anterior, la Renta de Arrendamiento Base, la Renta Adicional o los cargos adicionales que reciba la Arrendadora después del quinto (5°) día del mes incluirán un cargo por mora igual al cinco por ciento (5%) de la Renta de Arrendamiento mensual en mora.

4. Servicios

Durante el Período de Vigencia, si el Arrendatario no estuviera en situación de incumplimiento (o estuviera en situación de incumplimiento de no ser por la entrega de aviso o el transcurso del tiempo) en conformidad con alguna cláusula o condición de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora proporcionará los siguientes servicios (comparables con los

- // -



- // -

servicios suministrados en general a los arrendatarios en otros edificios similares de oficinas):

A. Servicio de aseo y mantenimiento diariamente en el Inmueble, salvo sábados, domingos y festivos. El Arrendatario no dispondrá la prestación de ningún servicio de aseo y mantenimiento sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora. Si la Arrendadora diera su consentimiento, ese servicio de aseo y mantenimiento estará supeditado a la supervisión de la Arrendadora pero será de responsabilidad exclusiva del Arrendatario. El Arrendatario no dispondrá la prestación de ningún servicio de aseo y mantenimiento en el Inmueble, salvo a través de un contratista de aseo o empleados que sean -y que permanentemente sean- satisfactorios para la Arrendadora en todos los casos.

B. Calefacción y aire acondicionado (salvo algún espacio en un nivel inferior incluido en el Inmueble) diariamente entre las 08:00 a.m. y las 06:00 p.m., los sábados entre las 08:00 a.m. y las 01:00 p.m., salvo domingos y festivos ("Horas Normales del Edificio"), cuando, según el criterio de la Arrendadora, se requiera calefacción o aire acondicionado para un uso y ocupación confortable del Inmueble. El Arrendatario podrá solicitar calefacción y aire acondicionado adicional por escrito a la Arrendadora de acuerdo con las Normas y Reglamentos del Edificio y si la Arrendadora diera su consentimiento, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora como Renta Adicional los cargos regulares que aplique la Arrendadora por esa calefacción y aire acondicionado. Si el uso de equipos que generen calor en el Inmueble afectara las temperaturas que de lo contrario se



- // -

- // -

mantendrían mediante el sistema de aire acondicionado durante las operaciones comerciales normales y debido a ello se requiriera, según el criterio de la Arrendadora, modificar el sistema de aire acondicionado (incluida la instalación de equipos complementarios de aire acondicionado en el Inmueble) o se instalaran unidades de aire acondicionado complementarias a los sistemas existentes en el Edificio, la Arrendadora se reserva el derecho a realizar esa modificación, y el Arrendatario deberá pagar el costo de ello a la Arrendadora en el momento en que se complete la modificación. El Arrendatario deberá pagar cualquier incremento de los gastos de mantenimiento del sistema que en opinión de la Arrendadora se originen de esa modificación y cualquier incremento de gastos en la operación del sistema como resultado de esa modificación. Además, el Arrendatario, a sus expensas, deberá realizar todo el mantenimiento de los equipos complementarios de aire acondicionado instalados de acuerdo con este párrafo, a menos que, al ejercer el derecho que expresamente se reserva conforme al presente, la Arrendadora opte por realizar la totalidad o parte de ese mantenimiento a expensas del Arrendatario.



C. Agua fría para beber y para los baños, a través de los artefactos instalados por la Arrendadora o el Arrendatario con el consentimiento por escrito de la Arrendadora.

D. Servicio de ascensor para pasajeros, en conjunto con los demás arrendatarios, diariamente durante las 24 horas, incluidos sábados, domingos y festivos, y servicio de ascensor de carga, en conjunto con los demás arrendatarios; sin embargo, se estipula que el uso del ascensor de carga estará supeditado a la previa aprobación de la Arrendadora y a las condiciones que ella

- // -

- // -

establezca.

E. Electricidad. El Arrendatario pagará todos los cargos por consumo de electricidad en el Inmueble directamente al proveedor del servicio al Edificio ("Proveedor de Electricidad"). A pesar de lo anterior, si la ley lo permite, la Arrendadora tendrá derecho en todo momento durante el Período de Vigencia a contratar el servicio a otra u otras empresas proveedoras de electricidad (cada una de las cuales se denomina en adelante "Proveedor Alternativo"), o continuar contratando el servicio del Proveedor de Electricidad. El Arrendatario cooperará con la Arrendadora, con el Proveedor de Electricidad y con el Proveedor Alternativo en todo momento y, en la medida en que sea justificadamente necesario, permitirá a la Arrendadora, al Proveedor de Electricidad y a cualquier Proveedor Alternativo el acceso razonable a las líneas eléctricas, alimentadores, ductos y cables del Edificio y a cualquier otro dispositivo dentro del Inmueble. La Arrendadora no será responsable por ninguna pérdida, daño o gasto en que incurra o que deba solventar el Arrendatario debido a algún cambio, falla, interferencia, alteración o defecto en el suministro o en las características de la energía eléctrica suministrada al Inmueble o, si el suministro o las características de la energía eléctrica suministrada por el Proveedor de Electricidad o un Proveedor Alternativo ya no estuvieran disponibles o no fueran apropiadas para las necesidades del Arrendatario, ese cambio, falla, defecto o falta de disponibilidad o de adecuación no constituirá un desalojo real ni implícito en su totalidad ni en parte, ni dará derecho al Arrendatario a alguna rebaja o reducción de la Renta de Arrendamiento, ni liberará al Arrendatario de alguna de sus



- // -

- // -

obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento.

5. Posesión anticipada

La Arrendadora autoriza al Arrendatario para recibir la totalidad o parte del inmueble diez (10) días antes de la Fecha de Inicio. Si el Arrendatario tuviera la posesión en conformidad con esta autorización, todas las cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento serán aplicables y controlarán la ocupación previa al Período de Vigencia.

6. Título de la arrendadora

El título de la Arrendadora es y será siempre preeminente respecto del título del Arrendatario, y ninguna disposición del presente facultará al Arrendatario para realizar algún acto que grave o pueda gravar el título de la Arrendadora. Este Contrato de Arrendamiento no otorga ningún derecho a luz o aire a través de alguna propiedad, salvo desde calles públicas que la autoridad pública mantenga abiertas. Si el período de vigencia de algún contrato de arrendamiento, aparte de este Contrato de Arrendamiento, celebrado por el Arrendatario respecto de algún inmueble en el Edificio fuera terminado o rescindible luego de la celebración de este Contrato de Arrendamiento a causa de algún incumplimiento del Arrendatario conforme a ese otro contrato de arrendamiento, la Arrendadora tendrá la opción de declarar que el Arrendatario ha incurrido en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y estará facultada para ejercer todos sus derechos según lo dispuesto en el presente instrumento tras el incumplimiento del Arrendatario.



7. Ciertos derechos que se reserva la arrendadora

La Arrendadora se reserva los siguientes derechos: a) dar

- // -

- // -

nombre al Edificio o cambiar el nombre o dirección del Edificio sin aviso ni responsabilidad de la Arrendadora para con el Arrendatario; b) instalar y mantener uno más letreros en el interior y exterior del Edificio; c) tener acceso, en el caso de la Arrendadora y demás arrendatarios del Edificio, a los buzones situados en el Inmueble de acuerdo con las normas del Servicio Postal de Estados Unidos; d) designar a todos los proveedores de letreros, pintura, hielo, agua bebestible, toallas y artículos de baño utilizados en el Inmueble; e) se omite intencionalmente; f) tener constantemente llaves de acceso al Inmueble (no se debe cambiar ninguna cerradura sin el consentimiento de la Arrendadora); g) ajustar la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario como resultado y de acuerdo con cambios en el tamaño del Inmueble en relación con el tamaño del Edificio y como resultado de modificaciones o construcciones adicionales en el Edificio o de la medición del Inmueble o del Edificio; g) diseñar y aprobar, antes de la instalación, todo tipo de alfombras, pintura, elementos para colgar en las paredes, persianas, cortinas y otros elementos similares, y controlar toda la iluminación interior que pueda ser visible desde el exterior del Edificio; i) en el caso de que la Arrendadora piense que los proveedores de bienes o servicios del Arrendatario o de otros arrendatarios en el Edificio impiden el acceso al Edificio, interfieren en la seguridad del Edificio o incrementan significativamente la cantidad de tránsito en el Edificio, la Arrendadora tendrá derecho a establecer normas y reglamentos razonables en que se designe, restrinja o controle a los proveedores de bienes o servicios del Arrendatario y de otros arrendatarios en el Edificio; j) pintar o hacer reparaciones,



- // -

- // -

modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras, sean o no estructurales, en el Edificio o parte del mismo, y para esos propósitos, ingresar al Inmueble y, durante la realización de esos trabajos, cerrar temporalmente puertas, accesos, espacios públicos y corredores en el Edificio e interrumpir o suspender temporalmente servicios e instalaciones, siempre que se pueda acceder razonablemente al Inmueble; k) otorgar a un tercero derecho exclusivo a realizar algún negocio o prestar algún servicio en el Edificio, siempre que ese derecho exclusivo no opere en el sentido de privar al Arrendatario del Uso Permitido; l) aprobar el peso, tamaño y ubicación de cajas de fondo y otros equipos pesados y artículos voluminosos en el Inmueble y en el Edificio o en sus alrededores (de modo que no haya sobrecarga en el piso del Inmueble), y exigir que todos esos artículos, muebles e ítems similares se trasladen hacia o desde el Edificio y el Inmueble solo en los horarios y en la forma que la Arrendadora disponga por escrito, y los daños ocasionados al Edificio o al Inmueble o a otros arrendatarios del Edificio al colocar o retirar cajas de fondos, muebles y otros artículos o al sobrecargar el piso en alguna forma deberán ser pagados por el Arrendatario; m) prohibir la colocación de máquinas expendedoras o dispensadoras de toda clase en el Inmueble o en sus alrededores sin la previa autorización de la Arrendadora; n) cambiar la disposición o ubicación de entradas, pasillos, puertas, accesos, corredores, escalas, baños y otras áreas de servicio público del Edificio que no estén dentro del Inmueble o no sean parte de él; o) cerrar el Edificio después de las horas laborales normales y los sábados, domingos y feriados legales nacionales, pero de manera supeditada



- // -

- // -

al derecho de ingreso del Arrendatario, en conformidad con el reglamento razonable que la Arrendadora pueda establecer, el que podrá contemplar por ejemplo, entre otras cosas, que las personas que ingresen o salgan del Edificio se identifiquen ante el personal del Edificio mediante su registro o en otra forma, y que esas personas establezcan su derecho a ingresar o salir del Edificio; p) mediante aviso con una anticipación razonable al Arrendatario, mostrar el Inmueble a terceros; q) adoptar todas las medidas -lo que incluye inspecciones, reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales y mejoras del Inmueble o del Edificio- que puedan ser necesarias o convenientes para la seguridad, protección o conservación del Inmueble o del Edificio o para los intereses de la Arrendadora, o según pueda ser necesario o conveniente para la operación del Edificio.



Siempre que la Arrendadora dé aviso al Arrendatario con una anticipación razonable (salvo en casos de emergencia, en que no se requerirá aviso), la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble y podrá ejercer cualquiera o la totalidad de los citados derechos que se reserva por este acto y los demás derechos y funciones que se especifican en este Contrato de Arrendamiento sin que sea considerada culpable de desalojo o alteración del uso o posesión por parte del Arrendatario y sin que sea responsable en forma alguna ante el Arrendatario.

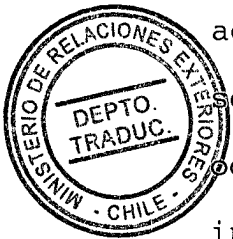
8. Renuncia a reclamaciones

En la medida en que lo permita la Ley, y salvo lo dispuesto en el Artículo 9 más adelante, el Arrendatario libera a la Arrendadora, al Agente de la Arrendadora y a sus agentes y empleados de toda reclamación por daños y perjuicios personales o

- // -

- // -

a los bienes que afecten al Arrendatario o a algún ocupante del Edificio o del Inmueble o que sufra alguna otra persona como resultado de algún desperfecto en el Edificio, en el Inmueble o de algún equipo o artefacto, o debido a algún accidente en el Edificio o en su entorno o como resultado directo o indirecto de algún acto o negligencia de un arrendatario u ocupante del Edificio o de alguna otra persona. Este Artículo 8 regirá especialmente, pero no de manera exclusiva, en el caso de inundación de los subterráneos o de otras áreas bajo la superficie, y en el caso de daños provocados por refrigeradores, dispositivos de aspersión, aparatos de aire acondicionado, agua, nieve, escarcha, vapor, calor o frío excesivo, caída de enlucido, rotura de vidrios, alcantarillado, gas, olores o ruido, o la explosión o filtración de tuberías o artefactos de suministro de agua, y regirá en igual forma, independientemente de que el daño sea producto de algún acto o negligencia de otros arrendatarios, ocupantes y empleados del Edificio o de alguna persona, e independientemente de que el daño sea provocado u originado por alguno de los citados hechos o circunstancias o por alguna otra cosa o circunstancia, sea de naturaleza similar o totalmente distinta. Si el daño que afecte al Inmueble o al Edificio o a la Arrendadora o a otros arrendatarios del Edificio fuera resultado de alguna negligencia o acto ilícito deliberado del Arrendatario, la Arrendadora, conforme a su opción, podrá reparar ese daño y el Arrendatario, a requerimiento de la Arrendadora, deberá reembolsar a la misma el costo total de esas reparaciones. El Arrendatario no será responsable de daños provocados debido a su propio acto o negligencia en la medida en que la Arrendadora o el



- // -

- // -

Arrendatario haya cobrado el monto total de los daños al seguro y la compañía aseguradora haya renunciado por escrito a su derecho de subrogación en contra del Arrendatario. Todos los bienes pertenecientes al Arrendatario o a algún ocupante del Inmueble y que se encuentren en el Edificio o el Inmueble estarán allí solo a riesgo del Arrendatario o de esa otra persona, y la Arrendadora no será responsable por daños, hurto o apropiación ilícita de los mismos.

9. Distribución del riesgo

Las partes desean, en la medida en que la ley lo permita, distribuir ciertos riesgos de daños personales, lesiones corporales o daños a la propiedad, y riesgos de pérdida de bienes muebles o inmuebles debido a incendio, explosión u otro siniestro, y establecer la responsabilidad de asegurar esos riesgos. La intención de las partes es que, en la medida en que se requiera conforme al presente contratar un seguro que cubra algún siniestro, estará cubierta por un seguro cualquier pérdida, costo, daño o gasto derivado de ese siniestro, lo que incluye, entre otros, el gasto por la defensa en juicios o demandas, sin considerar la culpa del Arrendatario, sus ejecutivos, empleados o agentes ("Partes Arrendatarias Protegidas"), y sin considerar la culpa de la Arrendadora, sus beneficiarios, el Agente de la Arrendadora, sus respectivos socios, accionistas, miembros, agentes, directores, ejecutivos y empleados ("Partes Arrendadoras Protegidas"). En lo que respecta a las Partes Arrendadoras Protegidas y a las Partes Arrendatarias Protegidas, esos riesgos se distribuirán entre la Arrendadora y el Arrendatario en la siguiente forma:



- // -

- // -

i) El Arrendatario asumirá el riesgo de lesiones corporales, daños personales o fallecimiento, o daños a la propiedad en el caso de terceros, a causa de siniestros que ocurran en el Inmueble o en su entorno, independientemente de la parte que sea culpable. Esos riesgos deberán asegurarse en la forma contemplada en el Artículo 21B.

ii) El Arrendatario asumirá el riesgo de daños ocasionados al contenido, bienes personales, accesorios comerciales, maquinarias, equipos, muebles y mobiliario del Edificio o de su entorno debido a siniestros que deban asegurarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 21B.

iii) La Arrendadora asumirá el riesgo de daños al Edificio debido a siniestros que deban asegurarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 21C.

iv) La Arrendadora asumirá el riesgo de lesiones corporales, daños personales o fallecimiento, o daños a la propiedad en el caso de terceros, a causa de siniestros que ocurran en el Edificio o en su entorno (salvo inmuebles en poder de arrendatarios, incluido el Inmueble), siempre que el siniestro sea ocasionado por una omisión o acto ilícito de las Partes Arrendadoras Protegidas. Esos riesgos deberán asegurarse en la forma contemplada en el Artículo 21C.

A pesar de lo anterior, siempre que la parte a la que se exija contratar el seguro en conformidad con el Artículo 21 del presente no incurra en incumplimiento de esta obligación, si y en la medida en que la pérdida ocasionada por un siniestro del tipo descrito en este Artículo 9 exceda de la cobertura o del monto del seguro que se exige contratar en conformidad con esos

- // -



- // -

artículos o de la mayor cobertura o monto de seguro que efectivamente se haya contratado, o se origine por un riesgo respecto del cual no se exija seguro o que efectivamente no esté asegurado, la parte culpable deberá pagar el monto que en efecto no esté cubierto.

10. Retención del inmueble

Si el Arrendatario retuviera la posesión del Inmueble o de alguna parte del mismo después de la terminación del Período de Vigencia por el transcurso del tiempo o en otra forma, deberá pagar a la Arrendadora una Renta de Arrendamiento i) por el primer mes de retención, equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%), y ii) respecto de cualquier mes posterior en que retenga el Inmueble, equivalente al doscientos por ciento (200%) de la Renta de Arrendamiento Base y de la Renta Adicional pagadera el mes inmediatamente anterior al primer mes de retención, según lo especificado en los Artículos 1 y 2, por cada mes (o una parte de un mes, en cuyo caso deberá pagarse la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional correspondiente a todo el mes) en que el Arrendatario retenga la posesión ("Renta de Arrendamiento del Período de Retención del Inmueble"); además, deberá pagar a la Arrendadora todos los daños y perjuicios sufridos debido a la retención del Inmueble por parte del Arrendatario. Dicha retención constituirá un arrendamiento mes a mes con la Renta de Arrendamiento del Período de Retención del Inmueble antes indicada, y en conformidad con todos los demás términos y condiciones (salvo los especificados en este Artículo 10) contemplados en el presente Contrato de Arrendamiento. Las disposiciones de este artículo no operarán como una renuncia de



- // -

- // -

la Arrendadora a su derecho a la recuperación del inmueble o a algún otro derecho conforme a este instrumento.

11. Cesión y subarrendamiento

A menos que el Arrendatario haya obtenido primero el consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente, el Arrendatario a) no cederá ni traspasará este Contrato de Arrendamiento ni ninguna participación en el mismo; b) no permitirá ninguna transferencia de este instrumento ni ningún derecho de retención sobre la participación del Arrendatario por ministerio de la ley; c) no subarrendará el Inmueble ni parte del mismo, d) ni permitirá que ocupe o utilice el Inmueble ni parte del mismo ninguna persona aparte del Arrendatario. El consentimiento de la Arrendadora para alguna transferencia, cesión o subarrendamiento no constituirá una renuncia a la necesidad de solicitar el consentimiento de la Arrendadora para alguna posterior transferencia, cesión o subarrendamiento que se pretenda realizar. A menos que la Arrendadora apruebe algo distinto por escrito, el Arrendatario deberá pagar un derecho de procesamiento por un monto de quinientos dólares (US\$ 500,00) a la Arrendadora en relación con ello, y deberá también pagar los costos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora, lo que incluye honorarios razonables de abogado, en relación con el procesamiento de alguna solicitud de consentimiento de la Arrendadora para una cesión o subarrendamiento.

El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, como Renta Adicional, de inmediato al momento de su recibo, un monto igual al cincuenta por ciento (50%) de toda renta de arrendamiento u otro

- // -



- // -

pago que reciba el Arrendatario de algún subarrendatario o cesionario por sobre el monto de la Renta de Arrendamiento Base más la Renta Adicional pagadera a la Arrendadora en conformidad con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento (más los gastos menores de operación razonables y habituales en que incurra el Arrendatario en relación con la transferencia -incluidos honorarios de abogado, comisiones de corretaje, incentivos en dinero, costos de modificaciones y costos de mobiliario- los que serán amortizados sobre una base de línea recta a lo largo del período de la transferencia), más cualquier otra utilidad o ganancia realizada por el Arrendatario como resultado del subarrendamiento o cesión. El Arrendatario conviene por este acto en que proporcionará a la Arrendadora, a solicitud de ésta, un estado de cuenta completo, certificado por un ejecutivo de finanzas del Arrendatario, en que se detalle el cálculo de todas las utilidades derivadas y que hayan de derivarse de la cesión o subarrendamiento, y este cálculo se hará de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. El Arrendatario conviene en que la Arrendadora, el Agente de la Arrendadora u otro representante autorizado de la Arrendadora tendrá acceso en todo horario razonable a los libros, registros y documentos del Arrendatario relacionados con la cesión o subarrendamiento, y la Arrendadora tendrá derecho a sacar copias de dichos instrumentos. Las utilidades del Arrendatario adeudadas a la Arrendadora en conformidad con el presente deberán pagarse a la Arrendadora dentro de un plazo de diez (10) días luego de que el Arrendatario reciba el pago del cesionario o subarrendatario.

Si el Arrendatario es una asociación o sociedad de responsabilidad limitada, el retiro o cambio -sea voluntario,

- // -



- // -

involuntario o por ministerio de la ley- de socios o miembros que posean una participación mayoritaria en el Arrendatario se considerará una cesión voluntaria de este Contrato de Arrendamiento, supeditada a las disposiciones de este párrafo. Si el Arrendatario es una sociedad anónima, la disolución, fusión por incorporación, fusión por creación u otra reorganización del Arrendatario, o la venta, transferencia o emisión de acciones que constituyan una participación mayoritaria en el capital social del Arrendatario se considerará una cesión voluntaria de este Contrato de Arrendamiento, supeditada a las disposiciones de este párrafo. Sin embargo, la oración precedente no regirá para sociedades anónimas cuyos valores de transen públicamente en una bolsa de valores nacional o regional o en el mercado extrabursátil.

Si el Arrendatario quisiera ceder su participación en este Contrato de Arrendamiento o subarrendar la totalidad o parte del Inmueble y esa acción no diera lugar a la constitución de una hipoteca, derecho de retención u otro gravamen sobre este Contrato de Arrendamiento, el Inmueble o la participación del Arrendatario en el mismo, el Arrendatario, mediante aviso por escrito, comunicará a la Arrendadora su intención a partir de una fecha especificada (la que no deberá ser menos de treinta (30) días después de la fecha del aviso del Arrendatario) de efectuar esa cesión o subarrendamiento. Si el Arrendatario no estuviera en situación de incumplimiento conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora no denegará injustificadamente su consentimiento para que el Arrendatario ceda este Contrato de Arrendamiento o subarriende espacio a la



- // -

- // -

parte identificada en el aviso del Arrendatario.

Ningún subarrendamiento o cesión conforme al presente liberará al Arrendatario de alguna obligación pasada, presente o futura contemplada en este Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario continuará siendo plenamente responsable según lo dispuesto en este instrumento. Un subarrendatario o cesionario deberá convenir, en una forma satisfactoria para la Arrendadora, en cumplir y en obligarse de acuerdo con todos los términos, cláusulas, condiciones, disposiciones y acuerdos de este Contrato de Arrendamiento conforme a la extensión del espacio subarrendado o cedido, y el Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora a la brevedad, luego de la formalización, una copia firmada de cada contrato de subarrendamiento o cesión y un acuerdo de cumplimiento de cada subarrendatario o cesionario. Una venta, cesión, hipoteca, transferencia o subarrendamiento de este Contrato de Arrendamiento que no cumpla con las disposiciones de este Artículo 11 carecerá de validez y efecto.



12. Condiciones del inmueble

La recepción del Inmueble por parte del Arrendatario será prueba concluyente de que el Inmueble estaba en condiciones satisfactorias y apropiadas al momento de la recepción, de manera supeditada a la lista de ítems pendientes, si hubiera, y a los defectos latentes.

La Arrendadora no ha formulado ante el Arrendatario ningún compromiso de modificar, remodelar o mejorar el Inmueble o el Edificio ni ninguna declaración respecto de la condición del Inmueble o del Edificio, a menos que se haya especificado en este instrumento o se haya incorporado como parte del mismo.

- // -

- // -

Salvo lo dispuesto en el Anexo B del presente, en el caso de que la Arrendadora modificara, remodelara o mejorara el Inmueble o el Edificio a fin de ajustarlo a las necesidades del Arrendatario, la Arrendadora deniega específicamente todas las garantías, lo que incluye, entre otras, alguna garantía implícita, en cuanto a que el Inmueble o el Edificio es apto para un propósito específico, y los recursos se restringen a cualquier garantía explícita proporcionada por los proveedores de equipos y materiales y los contratistas de la Arrendadora.

El Arrendatario, a sus expensas, deberá cumplir y disponer que el Inmueble cumpla con todas las disposiciones, leyes, normas, resoluciones, reglamentos y ordenanzas gubernamentales existentes o que se adopten en el futuro, y con las cláusulas, condiciones y restricciones que afecten al Inmueble.

La Arrendadora deberá mantener, reparar y reemplazar (lo que constituirá un Gasto Operacional) las fundaciones y los elementos estructurales de las paredes exteriores del Edificio, los ascensores, las ventanas y marcos exteriores, el vestíbulo y las áreas comunes del Edificio que designe la Arrendadora, y mantener en buenas condiciones las líneas de servicios básicos fuera del inmueble y que presten servicios al Edificio, en conformidad con todos los códigos y reglamentos aplicables, con la salvedad de que no se le exigirá, a menos que se requiera de acuerdo con el Artículo 9 anterior, realizar reparaciones que se originen debido a algún acto o negligencia del Arrendatario, sus cesionarios, subarrendatarios, trabajadores, agentes, empleados, invitados, clientes o concesionarios, o algún daño provocado por la ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario o como



- // -

- // -

resultado de esa ocupación, o algún daño causado por el ingreso ilegal al Inmueble o un acto similar, a menos que ello se deba a negligencia grave o conducta ilícita deliberada de la Arrendadora. Salvo lo dispuesto en el Artículo 9 anterior, en el caso de que se requiera mantenimiento, reparación o reemplazo de algún área del Edificio (incluidas las paredes exteriores o el techo del Edificio) en su totalidad o en parte debido a algún acto, negligencia, culpa u omisión de alguna obligación del Arrendatario, sus agentes, trabajadores, empleados, invitados, concesionarios o clientes, y ese mantenimiento, reparación o reemplazo no sea reembolsado por el seguro, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el costo pertinente. En todo momento, la Arrendadora, ya sea voluntariamente o en conformidad con alguna exigencia gubernamental, podrá, a sus expensas, realizar reparaciones, modificaciones o mejoras en el Edificio o parte del mismo, incluido el Inmueble, y durante las operaciones, podrá cerrar entradas, puertas, corredores, ascensores u otras instalaciones sin incurrir en ninguna obligación para con el Arrendatario debido a interferencia, inconveniente o molestia. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por ningún gasto, lesión, pérdida o daño derivado de trabajos ejecutados en algún edificio, terreno o calle adyacente ni por el uso de los mismos. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora las horas extraordinarias y los demás gastos en que se incurra en el caso de reparaciones, modificaciones, pintura u otros trabajos en el Inmueble que no se realicen durante las horas hábiles normales a solicitud del Arrendatario.



El Arrendatario, a sus expensas, deberá realizar todo el

- // -

- // -

mantenimiento, las reparaciones y los reemplazos que sean necesarios en el inmueble -y cuya realización no sea específicamente responsabilidad de la Arrendadora conforme al presente- con prontitud y en una forma correcta y profesional de acuerdo con todos los reglamentos gubernamentales aplicables. Si el Arrendatario no realizara algún mantenimiento, reparación o reemplazo en el Inmueble conforme a lo exigido en este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá derecho a ingresar al inmueble, pero no estará obligada a ello, y a realizar esos trabajos en nombre y representación del Arrendatario, y todos los montos desembolsados por la Arrendadora se considerarán Renta Adicional conforme al presente, pagadera a la Arrendadora a requerimiento. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por alguna interrupción de las actividades del Arrendatario ni por inconvenientes provocados al Arrendatario o a los cesionarios, subarrendatarios, clientes, invitados, empleados o concesionarios del Arrendatario en el Edificio debido a la realización por parte de la Arrendadora de alguna reparación, mantenimiento o reemplazo en el Edificio, en conformidad con los derechos u obligaciones de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento. No habrá ninguna rebaja ni descuento de la Renta de Arrendamiento y la Arrendadora no tendrá ninguna obligación debido a algún daño o a la interferencia en las actividades del Arrendatario debido a la realización de reparaciones, modificaciones o mejoras en el Edificio o en parte de él de acuerdo con este instrumento.



13. Modificaciones

El Arrendatario no deberá realizar ninguna modificación ni

- // -

- // -

instalación adicional en el Inmueble, ni en el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, ni en el sistema mecánico, eléctrico, de agua y alcantarillado, ni mejoras, ni realizar ninguna reparación ni reemplazo de importancia en conformidad con el Artículo 12 de este Contrato de Arrendamiento sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará, condicionará ni aplazará injustificadamente en ningún caso. Si la Arrendadora consintiera en esas modificaciones o instalaciones adicionales, antes del inicio de los trabajos o del despacho de materiales al Edificio, el Arrendatario deberá proporcionar a la Arrendadora los planos y las especificaciones, el nombre y domicilio de los contratistas, copias de los contratos, los permisos necesarios, una indemnización satisfactoria para la Arrendadora en cuanto a forma y monto, y la renuncia a derecho de retención respecto de todas las reclamaciones, costos, daños y perjuicios, pasivos y gastos que puedan originarse en relación con las modificaciones o instalaciones adicionales. Todos esos trabajos deberán ser realizados a expensas del Arrendatario por empleados o contratistas de la Arrendadora, a menos que ésta dé su previo consentimiento por escrito para que el Arrendatario emplee a sus propios contratistas. El Arrendatario deberá pagar a la brevedad a la Arrendadora o a los contratistas del Arrendatario, según pueda corresponder, al momento del vencimiento, el costo de todas esas obras y de todos los trabajos de pintura requeridos debido a las obras. El Arrendatario también deberá pagar a la Arrendadora su costo real más un ocho por ciento (8%) del costo de esas obras a fin de reembolsar a la Arrendadora todos los costos generales,



- // -

- // -

honorarios, y otros costos y gastos derivados de la participación de la Arrendadora en esos trabajos. Si la Arrendadora no realizara los trabajos en relación con lo anterior, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora un honorario de supervisión igual al cuatro por ciento (4%) del costo de realización de esos trabajos. Todas las instalaciones adicionales y modificaciones deberán realizarse en forma correcta y profesional y deberán utilizarse únicamente materiales nuevos y de alta calidad. Independientemente de que el Arrendatario proporcione o no a la Arrendadora lo anterior, el Arrendatario conviene por este acto en defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las obligaciones, cualquiera sea su naturaleza y descripción, que puedan originarse por dichas modificaciones o instalaciones adicionales o relacionarse en alguna forma con las mismas. Antes de iniciar algún trabajo en relación con modificaciones o instalaciones adicionales, el Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora certificados de seguro de todos los contratistas que realicen labores o suministren materiales, conforme a los cuales se asegure a la Arrendadora por todas las obligaciones que puedan originarse o relacionarse en alguna forma con las citadas modificaciones o instalaciones adicionales. El Arrendatario deberá pagar el costo de todas esas modificaciones e instalaciones adicionales y, asimismo, el costo de pintura del Edificio debido a esas modificaciones e instalaciones adicionales. Al finalizar las modificaciones o instalaciones adicionales, el Arrendatario deberá proporcionar a la Arrendadora declaraciones juradas de los contratistas y las renunciaciones totales y definitivas de los mismos



- // -

- // -

a algún derecho de retención, y las facturas recibidas por todos los trabajos ejecutados y materiales utilizados. Todas las modificaciones e instalaciones adicionales deberán y cumplir con todas las exigencias de seguro y con todas las ordenanzas y reglamentos del gobierno local con jurisdicción sobre el Edificio o de cualquier departamento o agencia de dicho gobierno, y con las exigencias contempladas en todas las leyes y reglamentos de las autoridades gubernamentales aplicables y de cualquier departamento o agencia de dichas autoridades. Todas las instalaciones adicionales, equipos, accesorios no comerciales, accesorios incorporados (lo que incluye, entre otros, lavaplatos y luminarias industriales (no arquitectónicas) e independientemente de que estén o no incorporadas), recubrimiento de paredes, alfombrado y otros recubrimientos de pisos, repisas incorporadas o adosadas, armarios y espejos, y todas las mejoras temporales o permanentes en el Edificio, independientemente de que sean colocadas por el Arrendatario o por la Arrendadora, se convertirán -a menos que la Arrendadora solicite su remoción al momento de aprobar su instalación- en propiedad de la Arrendadora y permanecerán en el Edificio a la terminación de este Contrato de Arrendamiento, ya sea por el transcurso del tiempo o en otros términos, sin indemnización, descuento o crédito para el Arrendatario. Si a solicitud de la Arrendadora el Arrendatario no retirara esas instalaciones adicionales, equipos, accesorios no comerciales, accesorios incorporados y mejoras, la Arrendadora podrá retirarlos y el Arrendatario deberá pagar el costo de ese retiro a la Arrendadora a requerimiento. El Arrendatario no permitirá que se constituya ningún derecho de retención sobre el



- // -

- // -

Edificio ni sobre alguna mejora durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento en relación con algún trabajo de construcción y, en el caso de que se inscribiera algún derecho de retención, el Arrendatario realizará de inmediato el pago del mismo o proporcionará a la Arrendadora una garantía o indemnización por concepto de título, la que deberá ser razonablemente aceptable para la Arrendadora en cuanto a forma, fondo y monto. Si se mantuviera el incumplimiento de pago al respecto durante treinta (30) días luego del aviso por escrito de la Arrendadora al Arrendatario sobre el particular, la Arrendadora tendrá el derecho y privilegio, conforme a su opción, de efectuar ese pago o una parte del mismo sin indagar con respecto a su validez, y todos los montos pagados, incluidos gastos e intereses, constituirán Renta Adicional adeudada a la Arrendadora por el Arrendatario, la que deberá ser reembolsada de inmediato a la Arrendadora contra la presentación de la factura pertinente.



14. Uso del Inmueble

A. El arrendatario ocupará y utilizará el inmueble durante el período de vigencia para el Uso Permitido antes especificado y para ningún otro propósito. El Arrendatario no venderá bebidas alcohólicas en el Inmueble. El Arrendatario conviene en que no utilizará ni permitirá que se utilice el Inmueble para ningún propósito que sea ilegal o que, conforme a la opinión exclusiva de la Arrendadora, origine alguna molestia o pueda incrementar el costo de cobertura del seguro con respecto al Proyecto. La Arrendadora se reserva el derecho a otorgar a cualquier persona el derecho exclusivo a realizar algún negocio o prestar algún servicio en el Edificio; este derecho exclusivo no operará como

- // -

- // -

un impedimento para que el Arrendatario utilice el Inmueble con el objeto de realizar el tipo de negocios que él realice en el Inmueble a la fecha en que la Arrendadora otorgue ese uso exclusivo.

B. El Arrendatario no exhibirá, venderá, ni ofrecerá en venta en el Inmueble ni en el Edificio algún ítem o artículo sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, salvo aquellos relacionados esencialmente con el uso permitido del Inmueble.

C. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realice algún uso del Inmueble que, directamente o indirectamente, esté prohibido por la ley pública, alguna ordenanza o reglamento gubernamental, o que pueda ser peligroso para la vida, la integridad física o los bienes, o que pueda invalidar o incrementar la prima de alguna póliza de seguro contratada para el Edificio o que cubra sus operaciones.

D. El Arrendatario no pintará, exhibirá, mantendrá ni colocará en ninguna parte del Edificio algún letrero, placa, imagen, nombre, aviso, leyenda, dirección, figura ni publicidad, salvo según lo indicado por la Arrendadora y en los paneles del directorio, y con el o los nombres y el asunto, y en el color, tamaño, estilo, lugar y material que haya sido previamente aprobado por escrito por la Arrendadora.

E. El Arrendatario no publicitará el negocio, la profesión ni las actividades que el Arrendatario realiza en el Edificio en alguna forma que viole el espíritu de algún código de ética adoptado por alguna asociación u organización reconocida respecto de ese negocio, profesión o actividad, no utilizará el nombre del

- // -



- // -

Edificio para ningún propósito que no sea como domicilio comercial de Arrendatario, y nunca utilizará alguna imagen del Edificio en alguna circular, aviso, publicidad o correspondencia sin el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora.

F. El Arrendatario no obstruirá ni utilizará para almacenamiento -ni para ningún propósito que no sea entrar o salir- las aceras, ascensores, pasillos, patios, corredores, vestíbulos ni escaleras del Edificio.

G. No se deberá ingresar ni se permitirá en el Edificio ni en parte del mismo ningún perro (salvo como guía de discapacitados), ni otro animal ni ave.

H. El Arrendatario no hará ni permitirá ningún ruido ni generará ningún olor en el Inmueble que sea inaceptable para los demás ocupantes del Edificio, ni creará trastornos, ni molestará ni hará campañas entre los ocupantes del Edificio, y no realizará ningún acto que pueda dañar la reputación del Edificio.

I. El Arrendatario no instalará ningún piano, fonógrafo ni instrumento musical en el Edificio, ni ninguna antena u otro equipo dentro ni fuera del Edificio sin obtener en cada caso la previa aprobación por escrito de la Arrendadora. Su uso estará supeditado al control de la Arrendadora con el fin de que ello no provoque molestias a terceros.

J. El Arrendatario no colocará ni permitirá que se coloque ningún tipo de artículo en los alféizares de las ventanas ni en las paredes exteriores, y no lanzará ni permitirá que se lance o deje caer algún artículo desde alguna ventana del Edificio.

K. El Arrendatario no deberá regular el termostato y no deberá malgastar agua al no cerrar alguna llave.

- // -



- // -

L. No deberá colocar ninguna cerradura adicional ni otro dispositivo similar en las puertas o ventanas. No deberá obtener ninguna llave de alguna puerta además de las proporcionadas por la Arrendadora. Si el Arrendatario requiriera más de dos llaves para una cerradura, la Arrendadora podrá proporcionarlas previo pago del Arrendatario. Al finalizar este Contrato de Arrendamiento o la posesión del Inmueble por parte del Arrendatario, éste deberá devolver todas las llaves del Inmueble y deberá informar a la Arrendadora todas las combinaciones de las cerraduras de las cajas fuertes, armarios y bóvedas.

M. El Arrendatario será responsable de cerrar con llave las puertas y de cerrar las ventanas del Inmueble.

N. Si el Arrendatario deseara algún servicio telegráfico, telefónico o de alarma contra robo, la Arrendadora, previa solicitud, dispondrá el lugar y la forma para la instalación de las conexiones y del cableado para esos servicios. Sin esas instrucciones, no se permitirá ninguna instalación de cables.

O. Si el Arrendatario lo deseara y la Arrendadora lo permitiera, se proporcionarán, instalarán y mantendrán persianas, toldos u otras formas de cortinas interiores o exteriores, sistemas de ventilación o dispositivos similares en las ventanas, a expensas del Arrendatario, los que deberán ser de una forma, color, material y marca que la Arrendadora haya aprobado.

P. Se podrá exigir a todas las personas que ingresen o salgan del Edificio entre las 6:00 p.m. y las 7:00 a.m., de lunes a viernes, o en cualquier horario los sábados, domingos o festivos, que se identifiquen ante el guardia mediante un registro o en otra forma y que establezcan su derecho a ingresar o salir del

- // -



- // -

Edificio. También se exigirá a todas las personas que ingresen o salgan del Edificio dentro de ese horario que presenten sus tarjetas de ingreso al Edificio. La Arrendadora podrá impedir el acceso o expulsar al cualquier vendedor, promotor o mendigo en cualquier momento.

Q. El Arrendatario no deberá sobrecargar el piso. La Arrendadora podrá disponer la ruta y ubicación de cajas fuertes y otros artículos pesados. Las cajas fuertes, muebles y todos los artículos de gran tamaño deberán ingresarse al Edificio y al Inmueble en los horarios y en la forma que la Arrendadora pueda disponer y bajo la responsabilidad y a riesgo exclusivo del Arrendatario. El Arrendatario deberá hacer una lista de todos los muebles, equipos y artículos similares que hayan de retirarse del Edificio, y la lista deberá ser aprobada por la Arrendadora antes de que los empleados del Edificio permitan el retiro de algún artículo.



R. A menos que la Arrendadora dé previamente su consentimiento por escrito en cada caso, el Arrendatario no instalará ni operará ningún motor a vapor ni de combustión interna, caldera, maquinaria, equipo de refrigeración (salvo el refrigerador para la cocina) o de calefacción o aire acondicionado en el Inmueble, no realizará ninguna actividad mecánica ni utilizará el Inmueble para alojar o pernoctar; no cocinará en su interior, salvo mediante horno de microondas; no utilizará ninguna iluminación que no sea luz eléctrica, ni utilizará ni permitirá que se ingrese al Edificio ninguna sustancia peligrosa, lubricantes o fluidos inflamables, como gasolina, keroseno o bencina, ni explosivos ni otros artículos

- // -

- // -

que se consideren extremadamente peligrosos para la vida, la integridad física o los bienes.

S. El Arrendatario no colocará ni permitirá que haya junto a los vidrios, divisiones o puertas del Inmueble algo que pueda reducir la luz o que se vea antiestético desde los vestíbulos o corredores.

T. El Arrendatario no instalará en el Inmueble ningún equipo que utilice una cantidad considerable de electricidad sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. El Arrendatario deberá consultar a la Arrendadora la cantidad máxima de electricidad que puede utilizarse de manera segura en el Inmueble considerando la capacidad de la instalación eléctrica del Edificio y del Inmueble y las necesidades de los demás arrendatarios del Edificio, y no deberá sobrepasar esa capacidad. El consentimiento de la Arrendadora para la instalación de equipos eléctricos no liberará al Arrendatario de la obligación de no consumir electricidad por sobre esa capacidad segura.

U. El Arrendatario no deberá colocar revestimiento vinílico, cerámica ni otro revestimiento similar para el piso de modo que quede en contacto directo con el piso del Inmueble, y si se utilizara linóleo u otro revestimiento similar, se deberá colocar primero sobre el piso un fieltro amortiguador pegado con una pasta u otro material soluble al agua. Está prohibido el uso de cemento u otros materiales similares.

V. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora un monto igual al aumento de la o las primas de seguro que se origine por la realización de las actividades del Arrendatario en el Inmueble. Aparte de todas las demás obligaciones por

- // -



- // -

incumplimiento de alguna cláusula de este Artículo 14, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora todos los daños provocados directamente por ese incumplimiento, y deberá pagar además a la Arrendadora un monto igual a cualquier aumento de las primas de seguro a causa de dicho incumplimiento.

W. El Arrendatario será responsable de instalar y mantener todas las líneas telefónicas y computacionales del Edificio requeridas para el Inmueble. Dichas líneas deberán ser instaladas en las áreas que designe la Arrendadora, y el Arrendatario será responsable -y conviene en indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por toda obligación que se origine al respecto- por los daños a otras líneas telefónicas y computacionales o a los sistemas del Edificio en los que se haya interferido como resultado de la instalación o mantenimiento por parte del Arrendatario de sus líneas telefónicas o computacionales.

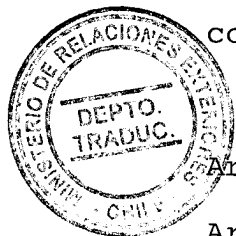
X. La violación de alguna cláusula de este Artículo 14 o del Artículo 12, además de cualquier otro recurso del que disponga la Arrendadora debido al incumplimiento de una cláusula de este Contrato de Arrendamiento, podrá evitarse mediante una medida cautelar.

Y. El Arrendatario conviene en obtener certificados de seguro respecto de todos los vendedores contratados mensualmente en que se mencione a la Arrendadora como asegurada adicional.

15. Reparaciones

De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 12, el Arrendatario, a sus expensas, mantendrá el Inmueble en buenas condiciones durante el Período de Vigencia y de manera que cumpla

- // -



- // -

con todos los códigos y reglamentos gubernamentales. Si el Arrendatario no realizara las reparaciones con prontitud y de manera adecuada, la Arrendadora podrá hacer las reparaciones, pero no necesariamente, y el Arrendatario deberá pagar el costo de las mismas.

16. Inhabitabilidad

A. El Arrendatario deberá dar aviso de inmediato a la Arrendadora en caso de algún incendio u otro daño que afecte al Inmueble. Si a) el Inmueble se dañara y los daños correspondieran a un treinta por ciento (30%) o más del costo de reemplazo o b) el Edificio se dañara y los daños correspondieran a un treinta por ciento (30%) o más del costo de reemplazo, independientemente de que se haya dañado o no el Inmueble, la Arrendadora, en cualquiera de esos casos, tendrá el derecho y la opción de anular este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al Arrendatario dentro de un plazo de noventa (90) días después de la fecha del aviso de ese hecho, y tras ello este Contrato de Arrendamiento finalizará y terminará con el mismo vigor y efecto que si esa fecha fuera la fecha fijada para el vencimiento del Período de Vigencia. En ese caso, el Arrendatario deberá desocupar y restituir el Inmueble a la Arrendadora y la obligación del Arrendatario de pagar la Renta de Arrendamiento y otros cargos especificados en este instrumento, excluidas sus obligaciones de indemnización, cesarán a partir de la fecha en que el inmueble o el edificio quede inhabitable, y la Arrendadora hará el reembolso equitativo de cualquier Renta de Arrendamiento u otros cargos que no se hayan devengado y que el Arrendatario haya pagado por anticipado. El Arrendatario conviene en pagar a



- // -

- // -

la Arrendadora el producto del seguro pagadero al Arrendatario con respecto a las mejoras conforme a las pólizas de seguro mencionadas en el Artículo 20, obligación que subsistirá al vencimiento del Período de Vigencia. A menos que sea terminado por la Arrendadora conforme a lo antes indicado, este Contrato de Arrendamiento se mantendrá con pleno vigor y efecto, las partes renuncian a cualquier disposición en contrario contenida en alguna ley, y la Arrendadora y el Arrendatario convienen en que el Inmueble será reparado y restituido, con la debida diligencia, sustancialmente al estado del mismo inmediatamente antes de ese daño o destrucción. La obligación de la Arrendadora de reparar y restaurar se limitará al monto del producto del seguro que reciba. En ningún caso se exigirá a la Arrendadora reemplazar o restaurar instalaciones adicionales, mejoras o modificaciones realizadas en el Inmueble por el Arrendatario o a sus expensas (incluido el trabajo de construcción por sobre los estándares establecidos del Edificio), a menos que la Arrendadora haya recibido el producto de las pólizas de seguro mencionadas en el Artículo 20. La Arrendadora no tendrá ninguna obligación de reemplazar o restituir muebles o equipos de oficina, accesorios de uso comercial, mercancías, muestras, suministros u otros ítems de propiedad del Arrendatario en el Edificio. Si debido al incendio o siniestro el Inmueble fuera declarado totalmente inhabitable y ese incendio o siniestro no hubiera sido provocado por el Arrendatario, sus agentes, trabajadores, empleados, huéspedes, concesionarios o invitados, la Renta de Arrendamiento se rebajará, o si solo se hubiera dañado parcialmente, la Renta de Arrendamiento se rebajará proporcionalmente de acuerdo con la



- // -

- // -

parte del Inmueble declarada inhabitable, en cualquiera de los casos, hasta que el Inmueble sea sustancialmente reparado y restaurado o hasta que las operaciones del Arrendatario se restablezcan considerablemente en todo el Inmueble; de ambas cosas, la que ocurra primero.

B. Si debido al daño el Inmueble quedara inhabitable en su totalidad o en parte, y si según el criterio de la Arrendadora ese daño no pudiera justificadamente repararse y restaurarse dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días (más cualquier tiempo adicional durante el cual la Arrendadora pueda estar impedida de completar las reparaciones por las causas descritas en el Artículo 36 T y por los ajustes del seguro), cualquiera de las partes tendrá derecho a anular y terminar este Contrato de Arrendamiento, a partir de la fecha de ese daño, mediante aviso por escrito a la otra parte dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora dé al Arrendatario el aviso en que informe ese plazo estimado (quedando entendido que la Arrendadora podrá, si opta por ello, dar aviso de terminación junto con el aviso respecto del citado plazo estimado); sin embargo, se estipula que el Arrendatario no podrá optar por terminar este Contrato de Arrendamiento si el daño hubiera sido provocado por un acto o negligencia del Arrendatario, sus agentes, trabajadores, empleados, huéspedes, concesionarios o invitados.

C. En ningún caso la Arrendadora será responsable ante el Arrendatario por pérdidas de utilidades, daños y perjuicios indirectos, especiales o consecuentes derivados de la destrucción o daño parcial o total del Inmueble o del Edificio debido a



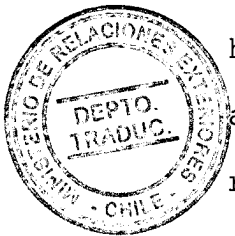
- // -

- // -

incendio u otro siniestro.

17. Dominio emitente

Si el Edificio o alguna parte del mismo que incluya una parte sustancial del Inmueble o que impida el funcionamiento del Edificio fuera expropiado por alguna autoridad competente para algún uso o propósito público o fuera vendido en lugar de ello, el Período de Vigencia terminará en la fecha, y no antes, en que se adquiriera la posesión de esa parte para ese uso o propósito, y sin que se distribuya el producto de la expropiación. La Renta de Arrendamiento vigente se prorrateará a la fecha de terminación. Si se iniciara un proceso de expropiación con el propósito de tomar posesión o destruir alguna parte del Edificio o del terreno en que éste se encuentra o que se utilice para sus operaciones, o si el nivel de alguna calle adyacente al Edificio fuera modificado por alguna autoridad competente y ese cambio de nivel hiciera necesario o conveniente remodelar el edificio para ajustarse al nivel modificado, la Arrendadora tendrá derecho a rescindir este Contrato de Arrendamiento mediante aviso al menos noventa (90) días antes de la fecha de rescisión indicada en el aviso. La Arrendadora no tendrá que efectuar ningún pago de dinero ni otra contraprestación al Arrendatario debido al derecho de rescisión, y el Arrendatario no tendrá ningún derecho a recibir parte del producto de la expropiación o del pago conforme a alguna sentencia por daños y perjuicios provocados por la expropiación, lo que incluye, entre otros, alguna reclamación por el valor de su participación en el arrendamiento. Ninguna disposición contenida en este Artículo 17 será considerada un impedimento para que el Arrendatario ejerza su derecho a formular



- // -

- // -

alguna demanda que pueda tener en contra de la autoridad expropiadora por daños y perjuicios o a fin de obtener alguna asignación por el monto del traslado u otros gastos, o cualquier otro derecho que la autoridad expropiadora conceda al Arrendatario. En el caso de que la Arrendadora decidiera no poner término al Período de Vigencia según lo dispuesto precedentemente, este Contrato de Arrendamiento se mantendrá y la Arrendadora restaurará el Inmueble o el Edificio. Durante el período de restauración del Inmueble, la Renta de Arrendamiento especificada en este Contrato se rebajará sobre una base diaria, y la rebaja corresponderá a un monto cuya proporción respecto del monto total de la Renta de Arrendamiento de ese período será igual a la proporción correspondiente a la parte inhabitable del Inmueble respecto del total del Inmueble.

18. Sustancias peligrosas

A. Cumplimiento de las leyes y reglamentos. El Arrendatario declara, garantiza y acuerda ante la Arrendadora que todas las operaciones o actividades en el Inmueble y la ocupación o uso del mismo o parte de él que realice el Arrendatario y cualquier arrendatario, subarrendatario u ocupante del Inmueble o de alguna parte de éste cumplirán en todos los aspectos, durante todo el Período de Vigencia, con todas las leyes del estado, federales y locales, y con los reglamentos que regulen o que se relacionen en alguna forma con la generación, manejo, fabricación, tratamiento, almacenamiento, uso, transporte, derrame, filtración, vertido, descarga o eliminación (sea legal o ilegal, accidental o intencional) de alguna sustancia, material o desecho tóxico o peligroso, lo que incluye, entre otros, sustancias, materiales o



- // -

- // -

desechos especificados como sustancias peligrosas en la Lista del Departamento de Transporte de Estados Unidos (Artículo 172.101, Título 49 del Código de Normas Federales), o de la Agencia de Protección del Medio Ambiente (Parte 302, Título 40 del Código de Normas Federales) y sus modificaciones, o las sustancias, materiales o desechos regulados por alguna ley aplicable local, de estado o federal ("Sustancias Peligrosas"), y que ni el Arrendatario ni ningún otro arrendatario, subarrendatario u ocupante del Inmueble o de alguna parte del mismo hará ni permitirá en ningún momento que se viertan, descarguen, eliminen, derramen o filtren (sea en forma legal o ilegal, accidental o intencional) Sustancias Peligrosas en el Inmueble ni en parte del mismo ni en sus alrededores.

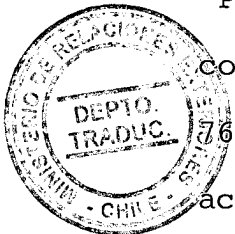
B. Eliminación de PCB. Para los efectos de este artículo, "PCB" significa cualquier lubricante u otra sustancia que contenga bifenilo policlorado (según se define en el Artículo 761.3, Título 40 del Código de Normas Federales). El Arrendatario acuerda por este acto ante la Arrendadora que, durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, no permitirá la presencia de PCB en el Inmueble ni en parte del mismo ni en transformadores u otros equipos existentes en el Inmueble.

C. Remoción o aislación de asbesto. El Arrendatario acuerda ante la Arrendadora que, durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, no permitirá la presencia de asbestos en el Inmueble ni en parte del mismo, ni estructuras, accesorios, equipos u otros objetos o materiales que contengan asbesto.

D. Indemnización, trabajos de reparación

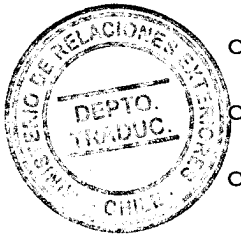
i) El Arrendatario conviene en indemnizar, proteger,

- // -



- // -

defender (mediante un abogado razonablemente aprobado por la Arrendadora) y en liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a los directores, ejecutivos, accionistas, empleados y agentes de la Arrendadora, por todas las demandas (lo que incluye, entre otros, demandas de terceros por lesiones personales o daños a bienes muebles e inmuebles), acciones legales, procesos administrativos (incluidos procesos informales), sentencias, daños y perjuicios, indemnizaciones punitivas por daños y perjuicios, multas, sanciones, costos, obligaciones (incluidos montos pagados por concepto de transacción de demandas), intereses o pérdidas, honorarios y gastos razonables de abogados y asistentes jurídicos (lo que incluye los honorarios y gastos en que se incurra al exigir el cumplimiento de este Contrato o al cobrar los montos adeudados conforme al mismo), honorarios de consultores, honorarios de peritos, junto con todos los demás costos y gastos de cualquier clase o naturaleza (en forma colectiva, los "Costos") que se originen directa o indirectamente o en relación con la existencia o liberación, por parte del Arrendatario, sus ejecutivos, agentes, contratistas, empleados, subarrendatarios o cesionarios, de alguna Sustancia Peligrosa al aire, suelo, aguas superficiales, aguas subterráneas o vapor del suelo en los alrededores, por debajo o dentro del Edificio o de parte del mismo. En el caso de que la Arrendadora solventara o incurriera en esos Costos, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento de ésta, el total de los Costos que haya solventado o en que haya incurrido la Arrendadora. Sin limitar la generalidad de lo anterior, la indemnización contemplada en este Artículo 18 D. i) cubrirá específicamente

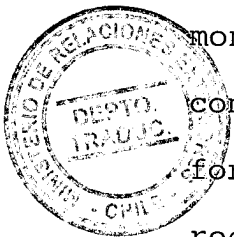


- // -

- // -

Costos, incluidos costos de capital, operación y mantenimiento, solventados en relación con alguna investigación o monitoreo de las condiciones del sitio, trabajos de limpieza, contención, subsanación, remoción o reparación exigidos o realizados por alguna agencia gubernamental federal, del estado o local, o alguna subdivisión política, o realizados por alguna persona o entidad no gubernamental debido a la presencia o liberación por parte del Arrendatario de alguna Sustancia Peligrosa en el aire, suelo, aguas subterráneas, aguas superficiales o vapor del suelo en los alrededores, en, por debajo o dentro del Edificio (o parte del mismo), y demandas de terceros por pérdidas o daños provocados por esa Sustancia Peligrosa.

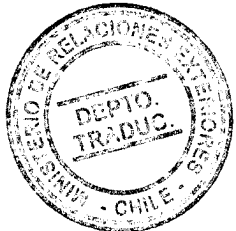
ii) En el caso de que se exija alguna investigación o monitoreo de las condiciones del sitio, alguna limpieza, contención, restauración, retiro u otro trabajo de reparación (en forma colectiva, "Trabajo de Reparación") conforme a alguna ley o reglamento federal, del estado o local que sea aplicable, por orden judicial o de alguna entidad gubernamental, o a fin de cumplir con algún acuerdo debido a algún suceso o hecho descrito en el Artículo 18. D. i) anterior o en relación con el mismo, el Arrendatario deberá realizar o disponer que se realice el Trabajo de Reparación en conformidad con esa ley, reglamento, orden o acuerdo; se estipula que el Arrendatario podrá abstenerse de cumplir con esto sobre la base de alguna disputa de buena fe respecto de la aplicación, interpretación o validez de la ley, reglamento, orden o acuerdo. Todo el Trabajo de Reparación deberá ser realizado por uno o más contratistas seleccionados por el Arrendatario y aprobados previamente por escrito por la



- // -

- // -

Arrendadora, y bajo la supervisión de un ingeniero consultor seleccionado por el Arrendatario y aprobado previamente por escrito por la Arrendadora. Todos los costos y gastos de ese Trabajo de Reparación deberán ser pagados por el Arrendatario, incluidos, entre otros, los cargos de los contratistas y/o del ingeniero consultor, y los honorarios y costos razonables de abogados y asistentes jurídicos de la Arrendadora en que se incurra en relación con la supervisión o revisión de ese Trabajo de Reparación. En el caso de que el Arrendatario no iniciara o no dispusiera oportunamente el inicio del Trabajo de Reparación o no prosiguiera diligentemente para lograr su finalización, la Arrendadora podrá, pero no se le exigirá, disponer la realización del Trabajo de Reparación, y todos los costos y gastos del mismo o en que se incurra al respecto, serán Costos conforme a lo dispuesto en el Artículo 18 D. i) anterior. Todos esos Costos serán exigibles y pagaderos a requerimiento de la Arrendadora.



E. Subsistencia. Cada una de las cláusulas, acuerdos, obligaciones, declaraciones y garantías del Arrendatario en el Artículo 18 subsistirá al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

F. Obligaciones de la arrendadora en materia ambiental. En el caso de que la Arrendadora u otra persona que aduzca actuar en nombre de la Arrendadora realizara alguna actividad en el Edificio que implique la presencia de alguna Sustancia Peligrosa que afecte el Inmueble o el uso del mismo por parte del Arrendatario, la Arrendadora conviene en lo siguiente: i) hacer sus máximos esfuerzos a fin de disponer que esa actividad se lleve a cabo de acuerdo con todas las leyes y reglamentos sobre

- // -

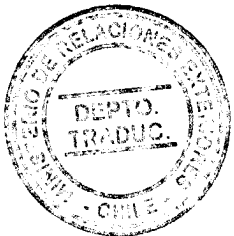
- // -

medio ambiente; ii) si esa actividad fuera realizada por la Arrendadora, ésta conviene en realizar todo el Trabajo de Reparación requerido.

19. Recursos de la arrendadora

Todos los derechos y recursos de la Arrendadora enumerados en el presente serán acumulativos, y ninguno excluirá algún otro derecho o recurso permitido por ley.

A. Si se presentara en contra del Arrendatario o de algún Garante alguna solicitud de quiebra, insolvencia, reorganización o el nombramiento de un síndico o administrador de la totalidad o parte de sus bienes ante algún tribunal, en conformidad con alguna ley de Estados Unidos o de algún estado, y dentro de los treinta (30) días posteriores el Arrendatario no lograra la desestimación de esa solicitud, o si el Arrendatario presentara voluntariamente esa solicitud o efectuara una cesión en beneficio de los acreedores, o solicitara la celebración de un convenio, o si este Contrato de Arrendamiento fuera objeto de una orden de ejecución (lo que en adelante se denomina "Proceso de Quiebra"), se considerará que el Arrendatario ha incurrido en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y la Arrendadora, a su arbitrio y conforme a su opción, podrá, en la medida en que la ley lo permita, optar por rescindir y terminar este Contrato de Arrendamiento. Tras la rescisión y terminación de este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con lo dispuesto en este Artículo 19 A), la Arrendadora, además de todos los recursos que le confiere la ley, tendrá derecho a ejercer los recursos contemplados en este Artículo 19. Si este Contrato de Arrendamiento fuera asumido o cedido por un administrador en



- // -