

APRUEBA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SUSCRITOS POR  
EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN HONG-KONG Y MACAE  
RAE, Y LA COMPAÑÍA LIMITADA TICK [REDACTED]

RESOLUCIÓN EXENTA N°

**51**

SANTIAGO, 08 ENE 2025

**VISTOS:**

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.722, que aprueba el presupuesto del sector público correspondiente al año 2025; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, proyección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.
5. Que, considerando lo anterior, el Consulado General de Chile en Hong - Kong y Macao Rae, y la Compañía Limitada Yick Lee International Garment, con fecha 14 de marzo de 2018, suscribieron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Unidad 5 del Piso 30 del edificio Enterprise Square Three, N° 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong, China, el cual alberga las oficinas de esa Misión Diplomática, por un periodo de vigencia de tres años, desde el 05

de enero de 2018 y hasta el 04 de enero de 2021, de conformidad a la autorización requerida por esta Subsecretaría de Estado, a través del Oficio Público Digital DIGAD N°13726 de 2017, y otorgada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, por medio del Oficio Ordinario N°2147 de 2017.

6. Que, luego, en consideración al término de la vigencia del contrato de arrendamiento referido, las partes ya individualizadas celebraron un nuevo contrato de arrendamiento, con fecha 11 de febrero de 2021, por el mismo inmueble, por un período de tres años, desde el 05 enero de 2021 y hasta el 04 de enero de 2024, de acuerdo a la autorización requerida por esta Subsecretaría de Estado, a través del Oficio Público Digital DIGAD N°62 de 2020, y otorgada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, por medio del Oficio Ordinario N°2279 de 2020.
7. Que, posteriormente, el Consulado General de Chile en Hong - Kong y Macao Rae, y la Compañía Limitada Yick Lee International Garment, suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento por el inmueble señalado, con fecha 23 de noviembre de 2023, por un periodo de seis años, a contar del 05 de enero de 2024 y hasta el 04 de enero de 2030, de conformidad a la autorización solicitada por esta Subsecretaría de Estado a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N°128 de 2023, y conferida, a través de Oficio Ordinario N°3.393 de 2023.
8. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N°19.880, citada en los vistos, corresponde efectuar la aprobación de los contratos de arrendamiento individualizados, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

**RESUELVO:**

**1.- APRUÉBASE** los contratos de arrendamientos suscritos entre el Consulado General de Chile en Hong - Kong y Macae Rae, y la Compañía Limitada Yick Lee International Garment, de fechas 14 de marzo de 2018, 11 de febrero de 2021 y 23 de noviembre de 2023, cuyos ejemplares se adjuntan como anexo al presente acto administrativo y que se entiende a formar parte del mismo.

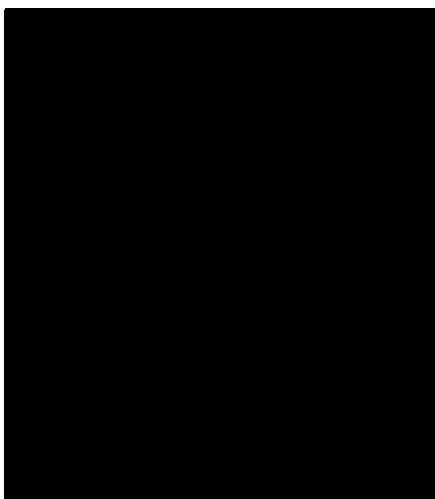
**2.- IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad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

**3.- PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución, para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

**ANÓTESE, REFRÉNDESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE**  
"Por orden de la Subsecretaria"



**Directora General Administrativa**



A16

TRADUCCIÓN

I-127/24

Documento fechado a 30 de noviembre de 2023.

YICK LEE INTERNATIONAL



Y

LA REPÚBLICA DE CHILE

(CONSULADO GENERAL DE CHILE EN LA REGIÓN ADMINISTRATIVA  
ESPECIAL DE HONG KONG Y MACAO)


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

respecto de Unidad 5 en el piso 30 de

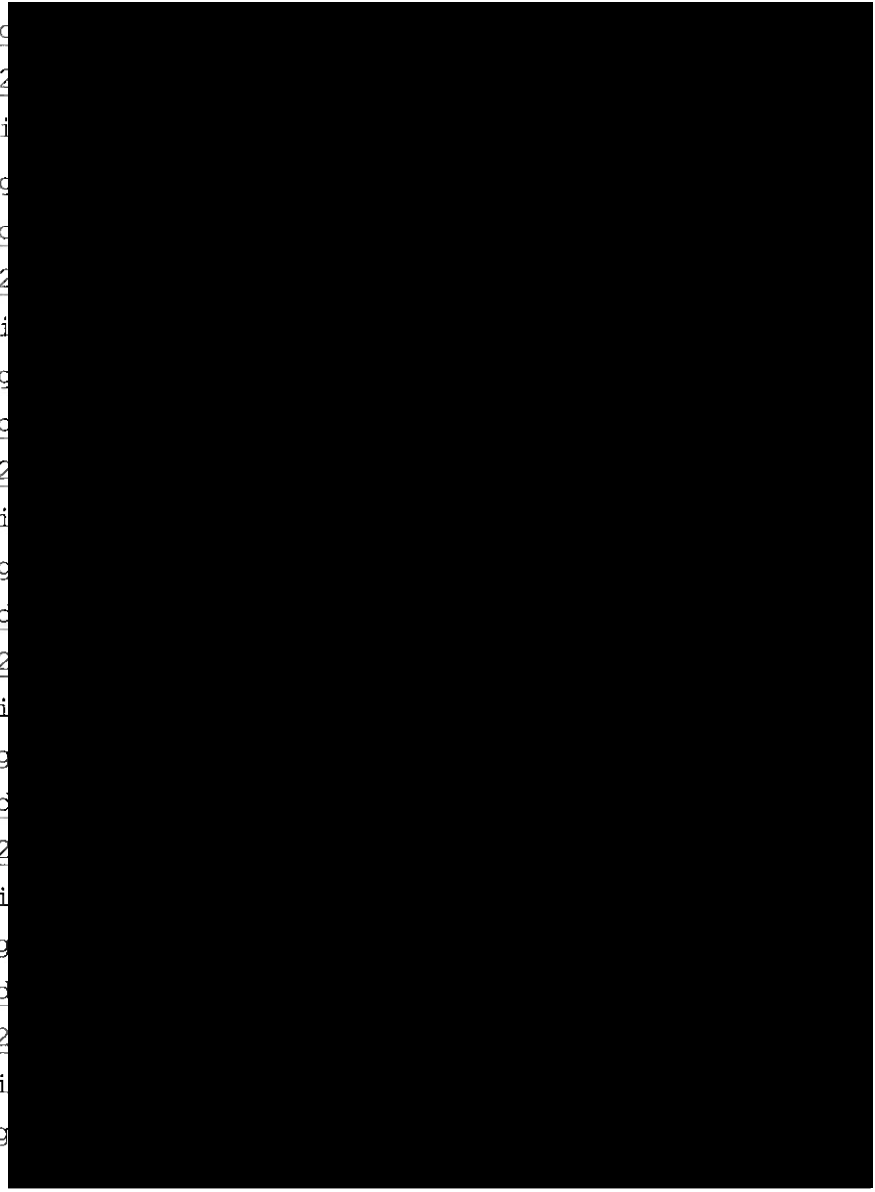
Enterprise Square Three,

nro. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.

LISTA DE DATOS

COLUMNA 1	COLUMNA
Fecha de contrato	23 de noviembre de 2023.
Arrendadora	YICK LEE INTERNATIONAL  cuyo domicilio registrado es 7th Floor, K11 Atelier, Victoria Dockside, 18 Salisbury Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong.
Arrendataria	REPÚBLICA DE CHILE (CONSULADO GENERAL DE CHILE EN LA REGIÓN ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE HONG KONG y MACAO), cuyo domicilio es Unit 5, 30th Floor, Enterprise Square Three, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon.

- // -

Uso permitido	Solo para uso como oficinas.
Inmueble	Unidad 5, Piso 30 de Enterprise Square Three, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.
<del>Vigencia</del>	6 años, desde el 5 de enero de 2024 hasta el 4 de enero de 2030 (ambas fechas inclusive).
Renta de arrendamiento	
Fecha de pago de renta de arrendamiento	Día 5 de cada mes calendario, sin ninguna deducción.
Opción	Renta de arrendamiento mensual: 

ESTE CONTRATO se celebra en la fecha indicada como Fecha de

- // -



- // -

Contrato en la Lista de Datos entre 1) la Arrendadora y 2) la Arrendataria.

POR ESTE ACTO SE CONVIENE en lo siguiente:

DEFINICIONES

1. 1) En este Contrato, las siguientes expresiones tienen el significado que se indica a continuación:

a) Las expresiones en la Columna 1 de la anterior Lista de Datos del presente tendrán el significado que se les asigna en la Columna 2 de dicha Lista.

b) La Arrendadora incluye a sus sucesores.

2) Cuando la Arrendataria sea más de una persona, sus obligaciones serán solidarias.

3) A menos que el contexto exija algo distinto, las palabras en este documento en género masculino, femenino o neutro incluirán a los demás géneros, y las palabras en singular incluirán el plural y viceversa.

4) Los encabezados solo tienen el propósito de orientar y no forman parte de este Contrato, y ninguna de las disposiciones de este Contrato se interpretará mediante referencia a su encabezado ni resultará afectada ni restringida en forma alguna por este.

5) Cualquier referencia a alguna Ordenanza incluye una referencia a esa Ordenanza modificada o reemplazada de tiempo en tiempo, y a la legislación subordinada o reglamento dictado al amparo de esa Ordenanza.

PERÍODO DE ARRENDAMIENTO Y RENTA DE ARRENDAMIENTO

2. La Arrendadora entregará y la Arrendataria tomará en arrendamiento LA TOTALIDAD del inmueble por el Período de Vigencia y pagará por adelantado durante dicho período, libre de

- // -

- // -

toda deducción, la Renta de Arrendamiento (excluidos los impuestos de ocupación, la renta de arrendamiento gubernamental y los derechos de administración) los Días de Pago de Renta de Arrendamiento.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

3. La Arrendataria conviene con la Arrendadora en lo siguiente:

PAGAR LA RENTA DE ARRENDAMIENTO

1) Pagar la renta de arrendamiento en la forma antes mencionada sin compensación ni deducción alguna.

PAGAR LOS IMPUESTOS Y GASTOS

2) Pagar y saldar todos los cargos y gastos anuales o de naturaleza recurrente que se cobren o apliquen con respecto al Inmueble o a la Arrendadora u ocupante en relación con el Inmueble (excepto solo el Impuesto a los Bienes Raíces y los gastos de capital o de naturaleza no recurrente).

3) Pagar y saldar todos los cargos por agua, electricidad, gas, teléfono, aire acondicionado y cualquier otro servicio que se cobre o cargue con respecto al Inmueble, y efectuar todos los depósitos necesarios (si fueran pertinentes) correspondientes a los medidores de esos servicios.

PAGAR LOS DERECHOS DE ADMINISTRACIÓN

4) Pagar y liquidar todos los gastos mensuales de administración de servicios que deba pagar el propietario u ocupante del Inmueble, según lo requerido por la Asociación de Propietarios del Edificio del que forma parte el Inmueble ("el Edificio"), el agente de administración o cualquier otro organismo competente conforme a la Escritura de Pacto Mutuo o

- // -

- // -

cualquier otro Contrato de Administración relacionado con el Edificio, excluido el aporte para el mantenimiento o reparación de cargo de los propietarios del Edificio.

MANTENER EL INMUEBLE EN BUENAS CONDICIONES

5) A expensas de la Arrendataria:

a) mantener limpias, en buen estado y en buenas condiciones de mantenimiento y conservación y pintadas todas las partes no estructurales y el interior del Inmueble, incluido el piso y el enlucido interior u otras terminaciones o recubrimientos de paredes, pisos y cielo raso, y los accesorios de la Arrendadora en el inmueble, incluidas todas las puertas, ventanas, instalaciones de gasfitería y artefactos sanitarios, las instalaciones eléctricas y el cableado (salvo el desgaste normal por el uso, los defectos estructurales patentes y latentes), a expensas de la Arrendataria, y restituir el inmueble a la Arrendadora al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia en las mismas condiciones, salvo lo antes indicado; y

b) pintar el interior del Inmueble o cualquiera de sus partes cuando así lo exijan las Autoridades Gubernamentales.

ASUMIR LA RESPONSABILIDAD POR LOS DESPERFECTOS EN EL INTERIOR

6) Asumir totalmente la responsabilidad por cualquier pérdida, daño o lesión causada a alguna persona, directa o indirectamente, debido a algún desperfecto o daño en alguna parte o instalación en el Inmueble a causa de algún acto o incumplimiento de la Arrendataria, y reparar ese daño o lesión mediante pago o en otra forma, e indemnizar a la Arrendadora por todas las acciones, procesos, reclamaciones y demandas contra la Arrendadora con respecto a cualquier pérdida, daño o lesión y por

- // -

- // -

todos los costos y gastos relacionados, a menos que la pérdida, daño o lesión haya sido a causa de negligencia de la Arrendadora, sus empleados o agentes.

REEMPLAZAR CRISTALES

7) Colocar, a expensas de la Arrendataria, cualquier vidrio de las puertas o ventanas del Inmueble que pueda romperse, por cualquier causa, durante el arrendamiento.

PERMITIR EL ACCESO A LA ARRENDADORA

8) Permitir a la Arrendadora y a todas las personas autorizadas por la Arrendadora, previo aviso y en horarios razonables, salvo en casos de emergencia (o en casos de emergencia o cuando la Arrendadora no reciba ninguna respuesta de la Arrendataria dentro de los siete días posteriores a la entrega de ese aviso), ingresar al Inmueble a fin de:

a) determinar si se han respetado y cumplido las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato y las condiciones de este.

b) ver (y abrir el piso y el cielo raso donde se requiera a fin de poder ver) el estado de mantenimiento y conservación del Inmueble.

c) tomar inventario de los accesorios y artefactos instalados por la Arrendadora y otros artículos en el Inmueble.

d) realizar trabajos o hacer cualquier cosa comprendida en las obligaciones de la Arrendadora conforme a este Contrato.

Se estipula que dicha apertura deberá ser reparada por la Arrendadora, a expensas de esta cuando la misma no revele ninguna violación de los términos o condiciones del presente documento; asimismo, se estipula que la Arrendadora deberá actuar con el

- // -

- // -

cuidado razonable para no provocar perturbaciones o molestias innecesarias para las actividades de la Arrendataria.

REALIZAR LAS REPARACIONES PREVIO AVISO

9) Cumplir de inmediato con cualquier aviso entregado por la Arrendadora en que se especifique alguna reparación o trabajo que la Arrendataria no haya realizado en contravención a los términos del presente; se estipula que si dentro de los catorce días posteriores a la entrega de dicho aviso la Arrendataria no comenzara y procediera diligentemente con la realización de los trabajos o reparaciones especificadas o no los completara dentro de un mes (o cualquier otro período razonable especificado por la Arrendadora), deberá permitir que la Arrendadora ingrese al Inmueble para realizar esas reparaciones o trabajos, y pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo razonable por su realización y todos los gastos razonables (incluidos los honorarios profesionales) en que haya incurrido la Arrendadora.

NO DAÑAR EL INMUEBLE

10) No cortar, mutilar ni dañar, ni permitir ni tolerar que se corte, mutile o dañe alguna puerta, ventana, pared, viga, elemento estructural ni ninguna parte de la estructura del Inmueble, ni ninguna de las instalaciones de gasfitería ni artefactos sanitarios en el inmueble, ni sobrecargar el piso, cielo raso ni las paredes del Inmueble.

NO CEDER

11) No ceder, subarrendar ni entregar sin el consentimiento previo por escrito de la Arrendadora (el que no se denegará injustificadamente) la posesión del Inmueble ni ninguna parte de este en ninguna forma, ya sea mediante subarrendamiento,

- // -

- // -

préstamo, participación u otro medio por el cual alguna o algunas personas que no sean parte de este Contrato obtengan el uso o la posesión del Inmueble o de alguna parte de este, independientemente de que se otorgue alguna renta de arrendamiento u otro pago por ese uso o posesión, y en el caso de transferir, subarrendar, compartir, ceder o desprenderse de la posesión del Inmueble (ya sea a título oneroso o no), este Contrato terminará definitivamente y la Arrendataria deberá desocupar de inmediato el Inmueble luego de recibir un aviso de la Arrendadora para tal efecto. Este arrendamiento será personal para la Arrendataria y, sin limitar en forma alguna la generalidad de lo anterior, los siguientes actos y hechos, a menos que sean aprobados por escrito por la Arrendadora, se considerarán incumplimientos de esta subcláusula:

a) Si el arrendatario es una sociedad, la incorporación de uno o más nuevos socios, ya sea al fallecimiento o retiro de un socio existente o no.

b) Si el arrendatario es una persona natural (incluido un único socio sobreviviente o una sociedad arrendataria), la muerte, demencia o invalidez de esa persona natural no dará ningún derecho a utilizar, poseer, ocupar o disfrutar del Inmueble o de parte él a los albaceas, administradores, representantes personales, parientes más cercanos ni a ningún curador de esa persona natural.

c) Si un arrendatario es una sociedad, cualquier fusión, liquidación o disolución (ya sea voluntaria o a petición de los acreedores) del arrendatario.

d) El otorgamiento por parte de la Arrendataria de un mandato

- // -

- // -

o poder similar conforme al cual el mandatario obtenga el derecho a utilizar, poseer, ocupar o disfrutar del inmueble.

e) El cambio de nombre comercial de la Arrendataria o de la naturaleza del negocio sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

NO GENERAR RUIDOS

12) No generar ni permitir ni tolerar la reproducción de música ni la generación de ruido (incluido el sonido producido por equipos de radiodifusión o por cualquier aparato o equipo que pueda generar, reproducir, recibir o grabar sonidos) en una forma que constituya una molestia o incomodidad para el arrendador o para los ocupantes de otros inmuebles o en el vecindario, o en alguna forma contraria a las leyes o reglamentos de Hong Kong.

NO PROVOCAR MOLESTIAS

13) No realizar ni permitir ni tolerar que se realice algún acto que pueda ser o llegar a ser una molestia o incomodidad para la Arrendadora o para los arrendatarios u ocupantes de otros inmuebles en el vecindario.

INDEMNIZAR

14) Indemnizar a la Arrendadora por todas las acciones, costos, reclamaciones y demandas presentadas ante la Arrendadora o en su contra con respecto a los daños personales o a los bienes de alguna persona causados u originados por alguna violación, inobservancia o incumplimiento de la Arrendataria de alguno de los términos, condiciones y compromisos conforme a los cuales se tenga la posesión del Inmueble.

NO ALMACENAR PRODUCTOS PELIGROSOS

15) No mantener ni almacenar ni permitir o tolerar que se

- // -



- // -

mantengan o almacenen en el Inmueble armas, municiones, pólvora, salitre, queroseno u otros productos o sustancias explosivas, combustibles o peligrosas.

DESTINAR AL PROPÓSITO ASIGNADO

16) No utilizar ni permitir o tolerar que se utilice el Inmueble para algún propósito distinto al Uso Permitido. Sin embargo, la Arrendadora no otorga ninguna garantía en cuanto a si el inmueble es adecuado o apropiado para el citado Usuario.

EVITAR USOS PROHIBIDOS

17) No utilizar ni permitir o tolerar que se utilice el Inmueble para algún propósito ilegal o inmoral.

VICIAR EL SEGURO

18) No utilizar ni permitir o tolerar que se realice en el Inmueble alguna acto que pueda anular alguna o algunas pólizas de seguro con respecto al Inmueble o aumentar alguna prima pagadera por este, e indemnizar a la Arrendadora por todas las pérdidas y daños sufridos a consecuencia de algún incumplimiento de esta subcláusula, y pagar a la Arrendadora cualquier aumento en la prima de seguro del Inmueble debido al incumplimiento de esta subcláusula; la Arrendataria deberá efectuar el pago de dicha prima incrementada a requerimiento, la que podrá cobrarse como renta de arrendamiento en mora.

SEGURO

19) a) Contratar y mantener durante la vigencia de este arrendamiento un seguro que cubra lo siguiente y en los términos establecidos a continuación:

i) Terceros

La responsabilidad de la arrendadora ante terceros y la

- // -

- // -

responsabilidad por pérdidas, lesiones o daños y perjuicios a alguna persona o a la propiedad debido a algún acto, incumplimiento o negligencia de la Arrendataria que pueda dar lugar a una reclamación de indemnización en conformidad con la Cláusula 3 14) del presente documento;

ii) Cristales

Cualquier vidrio en las ventanas, puertas y divisiones que exista ahora o en el futuro en el Inmueble, por su valor total de reemplazo;

iii) Daños provocados por agua

Por daños y perjuicios en el caso de los accesorios y artefactos, por el valor total asegurable, que ocurran en relación con el uso o mal uso del sistema de aspersores contra incendio instalado en el Inmueble o el ingreso de agua a este; y

iv) Artefactos de la Arrendataria

Los accesorios y equipos de la Arrendataria en el Inmueble, contra incendio y riesgos externos, por su valor total de reemplazo.

b) La o las pólizas de seguro deberán ser contratadas con una compañía de seguros debidamente registrada ante la Autoridad de Seguros en conformidad con la Ley de Compañías Aseguradoras, Capítulo 41 de las Leyes de Hong Kong. Por este acto, la Arrendataria se compromete a presentar a la Arrendadora, cuando la Arrendadora lo requiera, dicha o dichas pólizas de seguro, junto con el comprobante del último pago de la prima y un certificado de la compañía de seguros en que conste que la póliza está totalmente pagada y que es válida y está vigente en todos los aspectos; si la Arrendataria en algún momento dejara de

- // -

- // -

mantener asegurado el Inmueble conforme a lo antes indicado, la Arrendadora podrá hacer todo lo necesario para contratar y mantener ese seguro, y todo dinero desembolsado por la Arrendadora para ese propósito deberá ser reembolsado por la Arrendataria a requerimiento, ser recuperado por la Arrendataria a requerimiento y ser recuperado de inmediato por la Arrendadora mediante una acción.

NO OBSTRUIR LAS ÁREAS COMUNES

20) No obstruir ni permitir que se obstruya con cajas, receptáculos de basura, mercancías, productos, máquinas, artículos, embalajes ni obstáculos de ningún tipo o naturaleza, alguna de las entradas, los ascensores, escaleras, rellanos, pasillos, vestíbulos ni otras partes del Edificio, ni ningún lugar que no esté arrendado exclusivamente a la Arrendataria.

RESPETAR OTRAS ESCRITURAS

21) No realizar ni tolerar ningún acto que constituya una violación, un incumplimiento o inobservancia de alguna cláusula de no hacer o restrictiva contenida en el Contrato de Arrendamiento Gubernamental o en las Condiciones conforme a las cuales se tiene la posesión del terreno gubernamental sobre el cual está construido el Edificio, ni de alguna cláusula, término o condición contenida en la Escritura de Compromiso Mutuo y en el Contrato de Administración (si hubiera) y en el Reglamento Interno (si hubiera) con respecto al Edificio.

PAGAR EL COSTO DE DESBLOQUEAR DESAGÜES

22) Pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los costos razonables en que esta incurra para limpiar o despejar alguno de los desagües, tuberías o artefactos sanitarios obstruidos o

- // -

- // -

bloqueados debido al uso negligente, descuidado o inapropiado por parte de la Arrendataria o algún empleado, agente o licenciataria de la Arrendataria.

PROTEGER LOS BIENES

23) Adoptar todas las precauciones razonables para proteger los Bienes y evitar que sean dañados por tormentas, tifones o similares.

PERMITIR VER EL INMUEBLE

24) Permitir en cualquier momento previo aviso con una anticipación razonable y previa cita, durante los últimos seis meses del Período de Vigencia (cualquiera sea la forma en que termine) que la Arrendadora y todas las personas autorizadas por la Arrendadora, incluidos los potenciales compradores y arrendatarios, visiten el Inmueble sin interrupción.

PAGAR LOS COSTOS DE LA ARRENDADORA

25) Pagar todos los costos, cargos y gastos (incluidos los honorarios profesionales) en que incurra la Arrendadora en relación con:

a) cualquier solicitud formulada por la Arrendataria respecto de alguna licencia o consentimiento conforme a este Contrato (independientemente de que se conceda o rechace o de que se ofrezca de manera supeditada a alguna condición); y

b) el cobro o intento de cobro de rentas de arrendamiento en mora u otros montos adeudados por la Arrendataria.

NO MODIFICAR

26) No realizar ni disponer que se realice alguna modificación estructural del Inmueble y no colocar ninguna división estructural ni otra construcción, instalación ni

- // -

- // -

circuito eléctrico en ninguna parte del Inmueble sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora. Si la Arrendadora diera su consentimiento para esa modificación, división o construcción, se dará de manera supeditada a las siguientes condiciones:

a) la Arrendataria no deberá provocar ningún daño al Inmueble ni a ninguna parte de este; además estará sujeta a las demás condiciones que la Arrendadora razonablemente considere apropiado imponer, y

b) se deberá obtener la previa aprobación o consentimiento de la Autoridad del Edificio, del Departamento de Servicios contra Incendio, del Departamento del Trabajo o de cualquier otra autoridad competente respecto de esa modificación o división.

NO DESTINAR EL INMUEBLE A USO DOMÉSTICO

27) No utilizar ni permitir que se utilice el Inmueble ni parte de él mismo como dormitorio ni como inmueble doméstico, y no permitir que ninguna persona permanezca en el Inmueble durante la noche, salvo el vigilante nocturno de la Arrendataria.

NO EXHIBIR LETREROS

28) a) No exhibir en el Inmueble ningún letrero, placa de identificación, aviso publicitario ni otro dispositivo, iluminado o no, que cause molestias a otra persona o que invada la propiedad de otra persona.

b) Con sujeción a la subcláusula c) siguiente, no colocar ningún letrero que no sea uno apropiado que indique el nombre comercial y actividad de la Arrendataria.

e) No adosar, colocar ni exhibir ningún letrero, símbolo, decoración ni ningún otro elemento en el exterior del Inmueble ni

- // -

- // -

en alguna puerta, pared, pilar o ventana, salvo con la aprobación de la Arrendadora (quien no la denegará injustificadamente). La Arrendadora, a su absoluto arbitrio, podrá otorgar o denegar esa aprobación, y cualquier aprobación que se otorgue estará sujeta a las condiciones que la Arrendadora pueda considerar razonablemente apropiadas. La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora de inmediato, a requerimiento, los costos razonables en que incurra la Arrendadora al colocar, reparar o reemplazar, en la medida en que sea necesario, las letras o caracteres del nombre de la Arrendataria en el correspondiente directorio en el Edificio. La Arrendadora tendrá derecho a retirar, a expensas razonables de la Arrendataria, cualquier letrero, símbolo, decoración o elemento adosado, colocado o exhibido sin la previa aprobación de la Arrendadora.

RESTITUIR EL INMUEBLE

29) Al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato, la Arrendataria, exclusivamente a sus expensas, restituirá el Inmueble a su estilo y estándar a satisfacción de la Arrendadora y lo dejará en buenas condiciones de mantenimiento, y entregará la posesión del Inmueble desocupado y de todas las llaves a la Arrendadora.

CUMPLIR CON LAS LEYES

30) A expensas de la Arrendataria, cumplir en todos los aspectos con las disposiciones y requisitos de la Ley de Edificios, Capítulo 123, y la Ley de Planificación Urbana, Capítulo 31, o cualquier modificación legal o repromulgación de esas leyes que esté en vigor a la fecha, y cualquier reglamento u orden dictada conforme a esas leyes en relación con el uso u

- // -

- // -

ocupación por parte del Arrendataria de acuerdo con el presente, e indemnizar a la Arrendadora (después del vencimiento del Período de Vigencia, ya sea o no por el transcurso del tiempo, o durante la vigencia) por todo tipo de obligación, incluidos los costos y gastos relacionados con alguna contravención de dichas disposiciones.

NO BLOQUEAR EL PASO DE LA LUZ

31) No cubrir, obstruir ni oscurecer ventanas ni luces pertenecientes al Inmueble sin haber obtenido el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá ser otorgado sujeto a las condiciones que la Arrendadora pueda imponer a su absoluto arbitrio.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

4. La Arrendadora conviene con la Arrendataria en lo siguiente:

PAGO DEL IMPUESTO A LOS BIENES RAÍCES

1) Pagar el Impuesto a los Bienes Raíces y los gastos de capital o de carácter no recurrente imputables o pagaderos respecto del Inmueble.

GOCE PACÍFICO

2) En tanto la Arrendataria pague la renta de arrendamiento antes indicada y cumpla con los acuerdos, cláusulas, términos y condiciones del presente que debe cumplir y respetar, tendrá el goce pacífico del Inmueble durante el Período de Vigencia sin interrupción alguna por parte de la Arrendadora.

REPARACIONES EXTERIORES

3) Mantener y conservar la estructura principal del Inmueble y cada parte de dicha estructura principal en buenas condiciones

- // -



- // -

(excepto las puertas y ventanas), pero se estipula lo siguiente:

a) la obligación de la Arrendadora conforme al presente no se considerará originada a menos y hasta que la Arrendataria haya dado aviso por escrito de cualquier reparación requerida de esa estructura a la Arrendadora y la Arrendadora no haya adoptado medidas para repararla luego del transcurso de un tiempo razonable.

b) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en esta cláusula, será responsabilidad y obligación de la Arrendataria reparar a sus expensas todos los desperfectos y daños provocados debido al incumplimiento, negligencia u omisión de la Arrendataria y de todas las personas autorizadas o a quienes la Arrendataria permita hacer uso del Inmueble.

c) La Arrendadora no estará obligada a repintar alguna parte exterior del Inmueble, a menos que así lo exija alguna Autoridad Gubernamental o esté contemplado en la Escritura de Compromiso Mutuo en relación con el Inmueble.

#### OTRAS DISPOSICIONES

5. POR ESTE ACTO SE CONVIENE EXPRESAMENTE en lo siguiente: -  
REINGRESO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

1) Si en cualquier momento durante el Período de Vigencia:

a) la renta de arrendamiento en cuyo pago se haya convenido en el presente o alguna parte de esta permaneciera impaga durante catorce días después de su vencimiento (independientemente de que se exija legal o formalmente o no), o

b) la Arrendataria no respetara o no observara o incumpliera alguno de los acuerdos, cláusulas, términos y condiciones del presente que deba respetar, observar y cumplir, o

- // -

- // -

c) la Arrendataria (en el caso de una persona natural) se declarara en quiebra o (en el caso de una sociedad) iniciara un proceso de liquidación obligatoria o voluntaria (excepto la liquidación voluntaria de una empresa solvente para efectos de fusión o reinstalación), o se declarara insolvente o formalizara algún convenio o concordato con los acreedores, o tolerara que se aplique una orden de ejecución del Inmueble o de los bienes de la Arrendataria,

será lícito para la Arrendadora, en cualquiera de esos casos, reingresar en cualquier fecha posterior al Inmueble o parte de este en representación de la totalidad para su recuperación, tras lo cual este arrendamiento cesará y terminará definitivamente, y el Depósito será confiscado por la Arrendadora, pero sin perjuicio de cualquier derecho de la Arrendadora a interponer acciones con respecto a alguna violación, inobservancia o incumplimiento pendiente de alguno de los acuerdos, cláusulas, términos y condiciones del presente que la Arrendataria deba cumplir y respetar, ni del derecho de la Arrendadora a deducir del Depósito pagado por la Arrendataria conforme a la cláusula 7 de este instrumento, todas las pérdidas, daños y perjuicios y gastos en que incurra.

#### INTERESES POR MORA

2) Si no se pagara la renta de arrendamiento o cualquier otro monto que la Arrendataria deba pagar a la Arrendadora en virtud de este Contrato, se deberá pagar interés sobre el monto adeudado a una tasa del 2% anual por sobre la tasa preferencial fijada a la fecha por *Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited*, desde la fecha de vencimiento hasta la fecha efectiva

- // -

- // -

de pago.

AVISO DE REINGRESO Y RECUPERACIÓN DE INMUEBLE

3) Un aviso por escrito que la Arrendadora entregue a la Arrendataria en la forma indicada a continuación y de acuerdo con el cual la Arrendadora ejerza la facultad de reingresar y recuperar el inmueble contemplada en este documento constituirá un ejercicio absoluto y suficiente de dicha facultad sin que la Arrendadora tenga que ingresar y recuperar físicamente el inmueble.

DERECHO IRRENUNCIABLE

4) Ni el hecho de que la Arrendadora acepte la renta de arrendamiento ni ningún acto, omisión o aquiescencia de la Arrendadora se considerará una renuncia de la Arrendadora a algún derecho a proceder en contra de la Arrendataria con respecto a alguna violación, inobservancia o incumplimiento de los acuerdos, cláusulas, términos y condiciones contenidos en el presente y que la Arrendataria deba observar y cumplir.

ARRENDADORA SIN RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS

5) a) La Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna ante la Arrendataria ni ante ningún integrante de la familia de la Arrendataria ni ante ningún empleado, licenciataria, agente, visitante, huésped, cliente o invitado de la Arrendataria, ni ante ninguna persona que reclame algún derecho, título o participación al amparo de la Arrendataria:

i) respecto del pago de alguna exigencia de indemnización que se origine de la operación del presente Contrato o de alguna disposición de este; o

ii) respecto de algún daño o lesión que pueda sufrir la

- // -

- // -

Arrendataria o alguna de las citadas personas debido a algún desperfecto o deterioro del Inmueble o de los accesorios de la Arrendadora en el Inmueble o en algún ascensor o parte de este y, en particular, la Arrendadora no será responsable ante la Arrendataria o alguna de las citadas personas por daños provocados por algún tifón, por filtración de agua de las tuberías o por electricidad proveniente del cableado eléctrico del Inmueble o conectado con este, a menos que dicho daño se deba al incumplimiento de la Arrendadora de una o más de sus obligaciones conforme al presente luego de que se le haya enviado un aviso en que se solicite el cumplimiento de sus obligaciones y estas no se hayan cumplido dentro de un plazo razonable.

b) Respecto de la seguridad o protección del Inmueble o de su contenido y, en particular pero sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, el hecho de que la Arrendadora asigne vigilantes y cuidadores o proporcione algún sistema mecánico o eléctrico de alarma de cualquier naturaleza no creará ninguna obligación de la Arrendadora en cuanto a la seguridad del Inmueble o de su contenido, y la responsabilidad por la protección del Inmueble o de su contenido corresponderá en todo momento a la Arrendataria.

#### ACTOS DE LOS AGENTES DE LA ARRENDATARIA

6) Para los efectos de este Contrato, cualquier acto, incumplimiento, negligencia u omisión de algún huésped, visitante, empleado, agente, licenciataria o invitado de la Arrendataria se considerará un acto, incumplimiento, negligencia u omisión de la Arrendataria.

#### ATRASOS EN EL PAGO DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO

7) La renta de arrendamiento del Inmueble estará y se

- // -

- // -

considerará en mora si no se paga por anticipado en las fechas y en la forma dispuesta en el presente para su pago.

AVISOS RESPECTO DE NUEVO ARRENDAMIENTO

8) Durante los tres meses inmediatamente anteriores al vencimiento del Período de Vigencia (o antes si la renta de arrendamiento o cualquier parte de esta estuviera en mora y se hubiera mantenido impaga por más de un mes calendario), la Arrendadora tendrá libertad para ingresar al Inmueble, previo aviso, y colocar y mantener, sin interferencia, en alguna parte del exterior del Inmueble, un aviso de tamaño razonable que indique que el Inmueble está disponible para arrendamiento o para venta, y las demás información relacionada con ello que la Arrendadora razonablemente requiera.

ENTREGA DE AVISOS

9) Cualquier aviso que deba entregarse conforme al presente estará debidamente entregado, cuando deba entregarse a la Arrendataria, si estuviera dirigido a esta y se hubiera enviado por correo con franqueo pagado o se hubiera entregado en el Inmueble o en el último domicilio comercial conocido de la Arrendataria en Hong Kong; cuando deba entregarse a la Arrendadora, estará debidamente entregado si estuviera dirigido a la Arrendadora y se hubiera enviado por correo con franqueo pagado o se hubiera entregado en el último domicilio comercial conocido de Arrendadora en Hong Kong. Un aviso enviado por correo se considerará entregado a la hora y fecha de su despacho postal.

COSTOS E IMPUESTOS DE TIMBRES Y ESTAMPILLAS

10) La Arrendadora seguirá la política del Gobierno de Hong Kong si este otorga exención fiscal.

- // -

- // -

La Arrendataria acuerda con la Arrendadora lo siguiente:

- Pagar y liquidar la renta de arrendamiento gubernamental, los impuestos gubernamentales y el impuesto de timbres y estampillas del Inmueble y presentar a la Arrendadora los recibos u otros comprobantes de los citados pagos que la Arrendadora pueda solicitar de tiempo en tiempo. Si se incrementara la renta de arrendamiento gubernamental, los impuestos gubernamentales y el impuesto de timbres y estampillas a pagar, la Arrendataria deberá solventar dichos incrementos durante el Período de Vigencia.

- Cada parte asumirá sus propios costos legales; los impuestos de timbres y estampillas pagaderos al respecto serán solventados por las partes en montos iguales.

#### INEXISTENCIA DE GARANTÍA DE USUARIO

11) Ninguna disposición en este Contrato ni en algún consentimiento otorgado por la Arrendadora en conformidad con el presente implicará ni garantizará que el Inmueble puede ser utilizado para el propósito autorizado en este instrumento (o para algún propósito autorizado posteriormente) de acuerdo con alguna ley o reglamento legal.

#### VENTA DE ARTÍCULOS NO RECLAMADOS

12) Si después de que la Arrendataria haya desocupado el Inmueble al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia, cualquier efecto o artículo de la Arrendataria que permanezca en el Inmueble y que la Arrendataria no retire dentro de los siete días posteriores a la solicitud de la Arrendadora para tal efecto, o si luego de hacer los máximos esfuerzos, la Arrendadora no pudiera formular esa solicitud a la Arrendataria

- // -

- // -

dentro de los catorce días posteriores a la fecha en que la Arrendadora lo haya intentado por primera vez:

a) la Arrendadora podrá, como agente de la Arrendataria, vender o enajenar en otra forma ese bien o artículo, pero se estipula que la Arrendataria deberá indemnizar a la Arrendadora por cualquier responsabilidad en que esta última incurra y que se origine de dicha venta o enajenación, o a cualquier tercero en poder de un bien o artículo vendido por la Arrendadora al creer erróneamente y de buena fe (lo que se presumirá a menos que se pruebe lo contrario) que pertenecía a la Arrendataria, y todos los costos y gastos relacionados con esa venta o enajenación serán solventados por la Arrendataria y se deducirán primero del producto de la venta o enajenación;

b) si luego de haber hecho todos los esfuerzos razonables, la Arrendadora no pudiera localizar a la Arrendataria, la Arrendadora tendrá derecho a retener el producto de la venta o enajenación de manera absoluta, a menos que la Arrendataria lo reclame dentro de los tres meses posteriores a la fecha en que la Arrendataria haya desocupado el Inmueble, y

c) la Arrendataria deberá indemnizar a la Arrendadora por cualquier daño ocasionado al Inmueble o al Edificio o a algún inmueble adyacente o colindante de la Arrendadora, por cualquier acción, reclamación, proceso, costo, gasto y demanda en contra de la Arrendadora a causa o en relación con el bien o artículo dejado en el Inmueble.

#### ESTADO DEL INMUEBLE

13) La Arrendataria recibirá el Inmueble con la decoración y en las condiciones en que se encuentra a la fecha.

- // -



- // -

PAGO POR CONCEPTO DE RESERVA

14) La Arrendataria declara expresamente que no ha pagado ninguna prima, derecho de construcción, dinero por concepto de reserva ni otro monto de naturaleza similar a la Arrendadora por la posesión del Inmueble o para la concesión de este arrendamiento, ni a otra u otras personas autorizadas por la Arrendadora.

NUEVO ARRENDAMIENTO

15) El hecho de que la Arrendadora acepte la renta de arrendamiento al vencimiento del Período de Vigencia o luego de este no originará ningún nuevo arrendamiento o renovación o prórroga del arrendamiento existente, a menos que se haya firmado un contrato por escrito entre las partes en que conste lo contrario.

REBAJA DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO

6. Si el Inmueble o parte de él no quedara apto para uso y ocupación o no pudiera accederse a él por alguna causa no imputable a negligencia o incumplimiento del Arrendatario, la renta de arrendamiento o su parte proporcional a la parte no apta para uso y ocupación se rebajará y no será pagadera hasta que el Inmueble esté nuevamente apto para ser ocupado o para acceder a él, sin interés hasta que el Inmueble esté nuevamente apto para habitación, uso o acceso. Se estipula que ninguna disposición en el presente impondrá a la Arrendadora alguna obligación de reparar o restaurar el Inmueble o parte de este, y si no se reparara o restaurara dentro de un período de tres meses a partir del momento en que haya quedado inhabitable o sin acceso, la Arrendataria o la Arrendadora podrán rescindir el Contrato, en

- // -

- // -

cuyo caso la Arrendataria restituirá el Inmueble desocupado a la Arrendadora y la Arrendadora deberá reembolsar a la Arrendataria los depósitos pagados conforme al presente dentro de un plazo de 21 días; a pesar de cualquier disposición legal en contrario, ninguna de las partes tendrá reclamación alguna en contra de la otra parte relativa a indemnización por daños y perjuicios, aparte del derecho a interponer acciones que se haya originado antes de esta terminación del presente Contrato.

#### PAGO Y REEMBOLSO DE DEPÓSITO

7. La Arrendataria, a la firma del presente, pagará a la Arrendadora un Depósito, el que se mantendrá en poder de la Arrendadora durante todo el Período de Vigencia, a fin de garantizar la debida observancia y cumplimiento de la Arrendataria de los acuerdos, cláusulas, términos y condiciones del presente instrumento que la Arrendataria debe observar y cumplir.

El Depósito será retenido por la Arrendadora durante todo el Período de Vigencia, sin que devengue interés para la Arrendataria, y la Arrendadora estará facultada, sin perjuicio de ningún otro derecho a reparación conforme al presente, para deducir del Depósito el monto de cualquier costo, gasto, pérdida o daño sufrido por la Arrendadora como resultado de alguna inobservancia o incumplimiento de la Arrendataria de alguno de dichos acuerdos, cláusulas, términos o condiciones. De manera supeditada a lo antes mencionado y a la cláusula 8 del presente, la Arrendadora reembolsará el Depósito a la Arrendataria dentro de los veintiún días posteriores al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia y a la entrega de la posesión

- // -

- // -

del Inmueble desocupado a la Arrendadora, o dentro de los veintiún días posteriores a la resolución de la última reclamación pendiente de la Arrendadora en contra de la Arrendataria con respecto a algún incumplimiento, inobservancia o incumplimiento de alguno de los acuerdos, cláusulas, términos o condiciones que la Arrendataria debe observar y cumplir; de esos hechos, el que sea posterior.

RENUNCIA A RECLAMACIÓN DE DEPÓSITO

8. a) Se acuerda y declara que si en cualquier momento durante el Período de Vigencia la Arrendadora cediera su derecho a la restitución del inmueble inmediatamente después del Período de Vigencia, y si también transfiriera al cesionario de la restitución del inmueble el Depósito o la parte de este que a la fecha esté en poder de la Arrendadora en conformidad con este Contrato, inmediatamente después de dicha transferencia del Depósito o de parte de este, y siempre que se haya entregado a la Arrendataria un Compromiso firmado por el nuevo propietario y un aviso que contenga los detalles al respecto, la Arrendadora quedará absolutamente liberada y exonerada de su obligación de reembolsar el Depósito a la Arrendataria conforme a la cláusula 7 del presente, y la Arrendataria renunciará a todos sus derechos y reclamaciones en virtud del presente ante la Arrendadora respecto del Depósito.

b) Por este acto, el Arrendataria consiente y autoriza irrevocablemente dicha transferencia del Depósito o de la citada parte de él y se compromete y conviene en celebrar un acuerdo en la forma, con la o las partes y en el momento en que la Arrendadora pueda razonablemente requerirlo para hacer más

- // -

- // -

efectivas las disposiciones de la subcláusula a) anterior.

PERÍODO SIN CARGO DE RENTA DE ARRENDAMIENTO

9. Se otorgará a la Arrendataria el Período Libre de Renta de Arrendamiento SIEMPRE que pague todos los impuestos de ocupación, la renta de arrendamiento gubernamental, los derechos de administración y los demás gastos pagaderos con respecto al Inmueble durante el Período Libre de Renta de Arrendamiento, y cumpla y respete todos los términos y condiciones aquí contenidos, excepto la obligación de pagar la renta de arrendamiento.

OPCIÓN

10. a) Si hubiera pagado debidamente toda renta de arrendamiento especificada en el presente y hubiera observado y cumplido con los términos, condiciones y cláusulas en este instrumento y que deba observar y cumplir hasta el vencimiento del período de vigencia conforme al presente, la Arrendataria tendrá derecho a la renovación del contrato de arrendamiento del Inmueble por un nuevo período de tres años a partir de inmediato tras el vencimiento del período de vigencia del presente, a la renta de arrendamiento mensual que se indica a continuación, con la condición de que la Arrendataria dé a la Arrendadora un aviso por escrito de su intención de renovar el período de vigencia al menos 6 meses antes del vencimiento del período de vigencia del presente:

i) Desde el 5 de enero de 2024 hasta el 4 de enero de 2025:

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos impuestos de ocupación, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

- // -

- // -

ii) Desde el 5 de enero de 2025 hasta el 4 de enero de 2026:

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos impuestos de ocupación, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

iii) Desde el 5 de enero de 2026 hasta el 4 de enero de 2027:

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos impuestos de ocupación, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

iv) Desde el 5 de enero de 2027 hasta el 4 de enero de 2028:

HK\$ [REDACTED]00 por mes calendario (excluidos impuestos de ocupación, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

v) Desde el 5 de enero de 2028 hasta el 4 de enero de 2029:

HK\$ [REDACTED],00 por mes calendario (excluidos impuestos de ocupación, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

vi) Desde el 5 de enero de 2029 hasta el 4 de enero de 2030:

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos impuestos de ocupación, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

b) Al ejercer la opción, el Arrendatario celebrará un nuevo contrato de arrendamiento con la Arrendadora que contendrá los mismos términos y condiciones del presente, excepto la nueva renta de arrendamiento, otros pagos y esta cláusula de renovación, y la Arrendataria pagará a la Arrendadora un nuevo depósito calculado sobre la base de la nueva renta de arrendamiento y los cargos modificados. Si la Arrendataria no ejerciera la citada Opción, este arrendamiento terminará al

- // -

- // -

vencimiento del período de vigencia del presente y, tras el vencimiento, la Arrendataria deberá entregar de inmediato la posesión del Inmueble desocupado en la forma dispuesta en el presente.

OTROS

11. La Arrendataria acepta el Inmueble en las condiciones en que se encuentra y con su actual decoración interior al comienzo del Período de Vigencia. En el caso de que la Arrendataria tenga la intención de realizar trabajos de decoración, divisiones interiores, modificación y equipamiento del Inmueble, los detalles y planos pertinentes deberán ser presentados a la Arrendadora para su aprobación previa. La Arrendataria se compromete a que al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato, restituirá el Inmueble al estilo, forma y estándar de este, a satisfacción de la Arrendadora; se encargará de que esté en buenas condiciones de mantenimiento exclusivamente a sus expensas, y entregará a la Arrendadora el Inmueble desocupado y todas las llaves de este.

12. Al comienzo del Período de Vigencia, existen muebles y enseres en el Inmueble. La Arrendataria reconoce que:

1) la Arrendataria puede disponer de los muebles y enseres y utilizarlos a su arbitrio;

2) la Arrendadora no ha cobrado arrendamiento ni derechos por los muebles y enseres;

3) la Arrendadora no será responsable de mantener, reparar ni reemplazar los muebles ni enseres durante el Período de Vigencia;

4) la Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida ni daño causado por los muebles y enseres ni originado debido a

- // -

- // -

estos; y

5) al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato, no se exigirá a la Arrendataria retirar los muebles y enseres muebles que no hayan sido enajenados.

13. Durante el Período de Vigencia, la Arrendataria pagará cada mes la Renta de Arrendamiento por adelantado a la Arrendadora, en las Fechas de Pago de Renta de Arrendamiento, mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria de la Arrendadora que se indica a continuación:

Banco: [REDACTED]

Número de cuenta: [REDACTED]

Titular de la cuenta: Yick Lee International Garment Company Limited

Como testimonio, las partes del presente estampan sus firmas en la fecha antes indicada.

Firma de la Arrendadora: \_\_\_\_\_

En presencia de: \_\_\_\_\_

Firma de la Arrendataria: (Firma ilegible)

En presencia de: \_\_\_\_\_

Timbre: Consulado General de Chile - Región Administrativa Especial de Hong Kong - República Popular China.

Recibido de la Arrendataria en o antes de la fecha antes indicada:

CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE HONG KONG, correspondiente al Depósito antes citado que la Arrendataria realiza a favor de la Arrendadora (HK\$ [REDACTED])

(Firma ilegible).

En nombre y representación de YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT



- // -

COMPANY LIMITED.

La Arrendadora.

=====



Director de la División de Infraestructura y Logística

TRADUCCIÓN

I-63/21

11 de febrero de 2021

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT [REDACTED]

Y

REPÚBLICA DE CHILE

(CONSULADO GENERAL DE CHILE EN LAS REGIONES ADMINISTRATIVAS  
ESPECIALES DE HONG KONG Y MACAO)

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

con respecto a

Unidad 5 en el piso 30 de

Enterprise Square Three

Nro. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay,

Kowloon, Hong Kong.

\*\*\*\*\*

**LISTA DE DATOS**

COLUMNA 1	COLUMNA 2
Fecha del contrato	11 de febrero de 2021.
Arrendadora	YICK LEE INTERNATIONAL [REDACTED] cuyo domicilio es Of. 1011, Piso 10, King Wan Centre, Nro. 84 To Kwa Wan Road, Kowloon, Hong Kong.
Arrendatario	REPÚBLICA DE CHILE (Consulado General de Chile en las Regiones Administrativas Especiales de Hong Kong y Macao), con domicilio en Unidad 5, Piso 30, Enterprise Square Three, Nro. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.

- // -

Uso permitido	Uso solo para oficinas.
Inmueble	Unidad 5, Piso 30, Enterprise Square Three, Nro. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.
Período de vigencia	3 años, desde el 5 de enero de 2021 hasta el 4 de enero de 2024 (ambas fechas inclusive).
Renta de arrendamiento	Setenta y tres mil sesenta y tres dólares de Hong Kong [REDACTED] por mes calendario.
Día de pago de la renta de arrendamiento	El día 5 de cada mes calendario, sin ninguna deducción.
Opción:	Renta de arrendamiento mensual desde el 5 de enero de 2021 hasta el 4 de enero de 2024:  Desde el 5 de enero de 2021 hasta el 4 de enero de 2022: HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos cargos, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración.  Desde el 5 de enero de 2022 hasta el 4 de enero de 2023: HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos cargos, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración.  Desde el 5 de enero de 2023 hasta el 4 de enero de 2024: HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos cargos, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración.

Este CONTRATO se celebra en la fecha indicada en los Datos entre 1) la Arrendadora y 2) el Arrendatario.

POR ESTE ACTO SE CONVIENE en lo siguiente:

**DEFINICIONES**

1. 1) En este Contrato, las siguientes expresiones tendrán el significado que se indica a continuación:

a) Las expresiones en la Columna 1 de la Lista de Datos precedente tendrán el significado que se les asigna en la Columna 2.

b) El término Arrendadora incluye a sus sucesores.

2) Cuando el Arrendatario sea más de una persona, sus obligaciones serán solidarias.

- // -

- // -

3) A menos que el contexto requiera algo distinto, las palabras en género masculino, femenino o neutro incluyen a los demás géneros, y las palabras en singular incluyen el plural y viceversa.

4) Los títulos solo tienen por objetivo orientar y no forman parte de este Contrato, y ninguna de las disposiciones del presente deberá interpretarse con referencia al título ni resultará afectada ni restringida por este.

5) Cualquier referencia a alguna ley incluye una referencia a esa ley modificada o reemplazada y a la legislación o reglamento subordinado que se dicte conforme a ella.

#### **VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RENTA DE ARRENDAMIENTO**

2. La Arrendadora entregará y el Arrendatario tomará en arrendamiento el inmueble por el período de vigencia y pagará durante este la renta de arrendamiento (excluidos los cargos, la renta de arrendamiento gubernamental y los derechos de administración) por anticipado en la fecha de pago de la renta de arrendamiento, sin ninguna clase de deducción.

#### **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

3. El Arrendatario conviene con la Arrendadora en lo siguiente:

##### **PAGAR LA RENTA DE ARRENDAMIENTO**

1) Pagar la renta de arrendamiento conforme a lo antes indicado, sin ninguna clase de deducción.

##### **PAGAR IMPUESTOS Y GASTOS**

2) Pagar y saldar toda clase de cargos y gastos de naturaleza anual o periódica que se apliquen o cobren en relación con el

- // -



- // -

inmueble o a la Arrendadora o al ocupante con respecto al inmueble (solo con la excepción del impuesto a los bienes raíces y de los gastos de capital o de naturaleza no periódica).

3) Pagar y saldar todas las cuentas de agua, electricidad, gas, teléfono, aire acondicionado y otros servicios de cualquier índole cobrados o cargados con respecto al inmueble y efectuar todos los depósitos necesarios (si correspondiera) por los medidores pertinentes.

#### PAGAR LOS DERECHOS DE ADMINISTRACIÓN

4) Pagar y saldar todos los cargos mensuales por servicios de administración de deba pagar el propietario u ocupante del inmueble, según lo requerido por la Asociación de Propietarios del Edificio ("el Edificio") del que forme parte el inmueble, o el agente de administración o cualquier otra entidad competente en conformidad con el Reglamento de Copropiedad (*Deed of Mutual Covenant*) o cualquier otro Contrato de Administración del Edificio, excluido el aporte para mantenimiento o reparación que deben pagar los propietarios del Edificio.

#### MANTENER EN BUEN ESTADO EL INMUEBLE

5) A expensas del Arrendatario:

a) mantener en buen estado y correctamente preservadas y pintadas (salvo en lo que respecta al desgaste normal por el uso, a fallas o defectos estructurales ocultos) todas las partes no estructurales y el interior del inmueble, incluido el piso y el enlucido interior u otras terminaciones o enlucidos de paredes, pisos y cielo raso y los accesorios de la Arrendadora, incluidas todas las puertas, ventanas, plomería y artefactos sanitarios, el cableado y las instalaciones eléctricas, a expensas del

- // -

- // -

Arrendatario, y restituir el inmueble a la Arrendadora al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia en buenas condiciones, salvo lo antes indicado; y

b) pintar las partes interiores del inmueble cuando lo exijan las Autoridades Gubernamentales.

ASUMIR LA RESPONSABILIDAD POR FALLAS EN EL INTERIOR

6) Asumir la plena responsabilidad por cualquier pérdida, daño o lesión provocada a alguna persona directa o indirectamente debido a alguna parte o instalación defectuosa o dañada en el inmueble a causa de algún acto o incumplimiento del Arrendatario, y adoptar las medidas de subsanación pertinentes mediante pago o en otros términos, e indemnizar a la Arrendadora por todas las acciones legales, procesos y demandas contra la Arrendadora con respecto a esa pérdida, daño o lesión, y por todos los costos relacionados, a menos que la pérdida, daño o lesión haya sido provocado por negligencia de la Arrendadora o de sus empleados o agentes.

REEMPLAZAR VIDRIOS

7) Reemplazar a expensas del Arrendatario cualquier vidrio de alguna puerta o ventana del inmueble que pueda romperse durante el período de arrendamiento, cualquiera sea la causa.

PERMITIR EL ACCESO A LA ARRENDADORA

8) Permitir a la Arrendadora y a todas las personas autorizadas por la Arrendadora, previo aviso y en horarios razonables, salvo en casos de emergencia, ingresar (o en casos de emergencia o cuando la Arrendadora no reciba ninguna respuesta del Arrendatario dentro de un plazo de siete días luego del aviso, ingresar por la fuerza) al inmueble a fin de:

- // -

- // -

a) determinar si se han respetado y cumplido las obligaciones del Arrendatario y las condiciones establecidas en conformidad con el presente;

b) revisar (y levantar el piso o abrir el cielo raso cuando se requiera para poder revisar) el estado y las condiciones del inmueble;

c) hacer una lista o tomar inventario de los artefactos y accesorios instalados por la Arrendadora y otros ítems en el inmueble;

d) realizar trabajos o cualquier cosa que esté comprendida en las obligaciones de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato.

Se estipula que cualquier abertura que se realice deberá ser reparada a expensas de la Arrendadora cuando mediante ella se compruebe que no existe ningún incumplimiento de los términos y condiciones del presente; se estipula además que la Arrendadora deberá actuar con el cuidado razonable a fin de no provocar molestias ni inconvenientes innecesarios en las operaciones del Arrendatario.

REALIZAR REPARACIONES CONFORME A AVISO PREVIO

9) Cumplir de inmediato con lo requerido en cualquier aviso entregado por la Arrendadora en que se especifiquen reparaciones o trabajos que el Arrendatario no haya realizado en contravención a los términos del presente; se estipula que si dentro de un plazo de catorce días luego de la entrega del aviso el Arrendatario no hubiera iniciado y ejecutado diligentemente los trabajos o las reparaciones especificadas o no los completara dentro de un mes (o dentro de cualquier otro plazo razonable especificado por la Arrendadora), permitirá a la Arrendadora

- // -

- // -

ingresar al inmueble a fin de realizar esos trabajos o reparaciones y pagará a la Arrendadora, a requerimiento, el costo razonable pertinente y todos los gastos justificados (incluidos honorarios profesionales) en que haya incurrido la Arrendadora.

NO DAÑAR EL INMUEBLE

10) No cortar, mutilar ni dañar, ni permitir ni tolerar que se corte, mutile o dañe alguna puerta, ventana, pared, viga, parte estructural o algún área de la estructura del inmueble, ni las instalaciones ni los artefactos sanitarios que allí se encuentren, ni sobrecargará el piso, el cielo raso ni las paredes del inmueble.

NO CEDER

11) No ceder, subarrendar ni desprenderse del inmueble ni de parte de este en ninguna forma, ya sea mediante subarrendamiento, préstamo, uso compartido o en otros términos que permitan que una o más personas que no son parte de este Contrato tengan el uso o la posesión del inmueble o parte de él, independientemente de la existencia de alguna renta de arrendamiento u otra forma de pago por ese uso o posesión, sin haber obtenido el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (el que no deberá denegarse injustificadamente), y en caso de cesión, subarrendamiento, uso compartido o entrega de la posesión del inmueble (sea o no a cambio de un pago en dinero), este Contrato terminará definitivamente y el Arrendatario deberá desocupar de inmediato el inmueble tras recibir aviso al respecto de la Arrendadora. Este Contrato de Arrendamiento es un contrato personal con el Arrendatario y, sin limitar la generalidad de lo anterior, los siguientes actos y hechos se considerarán un

- // -



- // -

incumplimiento de esta subcláusula, a menos que hayan sido aprobados por escrito por la Arrendadora:

a) si el Arrendatario fuera una sociedad, la incorporación de uno o más nuevos socios, sea o no al fallecimiento o retiro de un socio existente;

b) si el Arrendatario fuera una persona natural (incluido el único sobreviviente de varias personas que arrienden conjuntamente), el fallecimiento, la incapacidad o demencia de esa persona; el objetivo es que ningún derecho de uso, posesión, ocupación o disfrute del inmueble o parte de él se confiera a algún albacea, administrador, representante de la sucesión, pariente, fiduciario o curador de esa persona natural;

c) si el Arrendatario fuera una sociedad, cualquier fusión, liquidación o disolución (sea voluntaria o a solicitud de los acreedores) del Arrendatario;

d) si el Arrendatario otorgara un mandato o poder similar mediante el cual el mandatario obtuviera el derecho a usar, poseer, ocupar o disfrutar del inmueble;

e) si el Arrendatario cambiara su nombre comercial o el giro de su negocio sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

NO GENERAR RUIDO

12) No reproducir ni permitir ni tolerar que se reproduzca música ni que se genere algún ruido (incluso sonido de radio o de algún aparato o equipo que pueda reproducir, recibir y grabar sonido) que pueda ser una molestia para la arrendadora o los ocupantes de otros inmuebles o del vecindario o que en alguna forma contravenga las leyes o reglamentos de Hong Kong.

- // -

- // -

NO PROVOCAR MOLESTIAS

13) No realizar ni permitir que se realice algún acto que pueda ser o convertirse en una molestia o trastorno para la Arrendadora o los arrendatarios u ocupantes de otros inmuebles del vecindario.

INDEMNIZAR

14) Indemnizar a la Arrendadora por todas las acciones, costos, demandas y reclamaciones en contra de la Arrendadora o que la afecten con respecto a daños provocados a alguna persona o bien de alguna persona debido a violación, inobservancia, o incumplimiento del Arrendatario de alguno de los términos, condiciones y compromisos conforme a los cuales tenga la posesión del inmueble.

NO ALMACENAR ELEMENTOS PELIGROSOS

15) No mantener ni almacenar ni permitir ni tolerar que se mantengan o almacenen en el inmueble armas, municiones, pólvora, salitre, queroseno u otra sustancia o producto explosivo, combustible o peligroso.

USO

16) No utilizar ni permitir ni tolerar que se utilice el inmueble para algún propósito distinto al Uso Permitido. Sin embargo, la Arrendadora no da garantía alguna en cuanto a si el inmueble es apropiado o apto para el usuario.

USOS PROHIBIDOS

17) No utilizar ni permitir ni tolerar que se utilice el inmueble para algún propósito ilegal o inmoral.

VICIO DEL SEGURO

18) No realizar ni permitir ni tolerar que se realice en el

- // -

- // -

inmueble alguna actividad que pueda anular una o más pólizas de seguro del inmueble o incrementar alguna prima pagadera con respecto a este, indemnizar a la Arrendadora por toda pérdida o daño sufrido a consecuencia de alguna violación de esta subcláusula, y pagar a la Arrendadora cualquier incremento de la prima del seguro del inmueble debido a la violación de la presente subcláusula; el Arrendatario deberá efectuar el pago de una prima incrementada a requerimiento y será cobrable como renta de arrendamiento por plazo vencido.

SEGURO

19) a) Contratar y mantener durante la vigencia de este contrato de arrendamiento un seguro que cubra lo siguiente y en los términos que se indican a continuación:

i) Responsabilidad civil

Responsabilidad civil de la Arrendadora y responsabilidad por pérdida, lesión o daño que afecte a alguna persona o bien debido a algún acto, incumplimiento o negligencia del Arrendatario que pueda originar una demanda de indemnización en conformidad con la cláusula 3 14) del presente.

ii) Vidrios

Cualquier vidrio de las ventanas, puertas o divisiones existentes ahora o en el futuro en el inmueble por su valor total de reemplazo.

iii) Daños provocados por agua

Daños provocados a bienes, artefactos y accesorios, por el valor total asegurable, que se originen por el uso o uso indebido del sistema de aspersores contra incendio instalado en el inmueble o por el ingreso de agua al inmueble.

- // -

- // -

iv) Accesorios del Arrendatario

El riesgo de incendio y riesgos externos respecto de los accesorios y equipos del Arrendatario en el inmueble, por su valor total de reemplazo.

b) La o las pólizas de seguro deberán contratarse con una compañía aseguradora debidamente inscrita ante la Autoridad de Seguros en conformidad con la Ley de Compañías de Seguros, Capítulo 41 de las Leyes de Hong Kong. El Arrendatario se compromete por este acto a presentar ante la Arrendadora, en el momento en que esta lo requiera, la o las pólizas de seguro junto con un comprobante del último pago de la prima y un certificado de la compañía aseguradora en que conste que la póliza está íntegramente pagada y vigente y que es válida en todos los aspectos; si en algún momento el Arrendatario no mantuviera los seguros citados respecto del inmueble, la Arrendadora podrá realizar todas las gestiones necesarias para contratar y mantener ese seguro, y los dineros desembolsados por la Arrendadora para tal efecto deberán ser reembolsados por el Arrendatario a requerimiento y podrán ser cobrados de inmediato por la Arrendadora mediante alguna acción.

NO OBSTRUIR LAS ÁREAS COMUNES

20) No bloquear ni obstruir ni permitir que se bloquee u obstruya con alguna caja, receptáculo, mercancía, producto, máquina, artículo, envase u otro objeto de cualquier clase o naturaleza algún lugar de acceso, ascensor, escalera, descanso de escalera, pasillo, vestíbulo u otras áreas del edificio, ni ningún lugar que no sea exclusivamente arrendado al Arrendatario conforme al presente.

- // -

- // -

RESPETAR OTRAS ESCRITURAS

21) No realizar ni tolerar ningún acto que constituya una violación, incumplimiento o inobservancia de alguna cláusula de no hacer o restrictiva contenida en el Contrato de Arrendamiento Gubernamental o en las Condiciones conforme a las cuales se tenga la posesión del terreno del gobierno en el que está construido el edificio, o de alguna otra cláusula, condición o término contenido en el Reglamento de Copropiedad (*Deed of Mutual Covenant*) y en el Contrato de Administración (si hubiera) y en la Normativa Interna (si hubiera) del Edificio.

PAGAR EL COSTO DE DESBLOQUEO DE DESAGÜES

22) Pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los costos razonables en que ella incurra al limpiar o desbloquear algunos de los desagües, tuberías o artefactos sanitarios tapados o bloqueados debido al uso descuidado, indebido o negligente del Arrendatario o de algún empleado o agente del Arrendatario.

PROTEGER EL INMUEBLE

23) Adoptar todas las precauciones razonables a fin de proteger el inmueble de daños debido a tormenta, tifón o hecho similar.

PERMITIR MOSTRAR EL INMUEBLE

24) Permitir, previo aviso con una anticipación razonable, en cualquier momento previa cita, que la Arrendadora y todas las personas autorizadas por la Arrendadora, incluidos potenciales compradores y arrendatarios, vean sin interrupción el inmueble durante los últimos seis meses del período de vigencia (cualquiera sea este).

PAGAR LOS COSTOS DE LA ARRENDADORA

- // -

- // -

25) Pagar todos los costos, cargos y gastos (incluidos honorarios profesionales) en que incurra la Arrendadora en relación con:

a) alguna solicitud formulada por el Arrendatario con respecto a alguna licencia o consentimiento conforme a este Contrato (independientemente de que se apruebe o rechace o de que se ofrezca de manera supeditada a alguna condición); y

b) el cobro o intento de cobro de alguna renta de arrendamiento en mora u otros montos adeudados por el Arrendatario.

NO MODIFICAR

26) No realizar ni disponer ni actuar en connivencia a fin de que se realicen modificaciones estructurales en el inmueble, y no instalar ninguna división estructural ni otra construcción ni sistema, ni realizar alguna instalación eléctrica en alguna parte del inmueble sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora. Si la Arrendadora diera su consentimiento para esa modificación, división o construcción, estará en todo caso sujeta a las siguientes condiciones:

a) el Arrendatario no deberá provocar ningún daño en el inmueble ni en parte de este, y deberá cumplir con las demás condiciones que la Arrendadora razonablemente considere imponer, y

b) asimismo, deberá obtener la previa aprobación o consentimiento de la Autoridad de Edificación, del Departamento de Prevención de Incendios, del Departamento del Trabajo y de cualquier otra autoridad competente con respecto a esa modificación o división.

NO UTILIZAR EL INMUEBLE COMO RESIDENCIA

- // -

- // -

27) No utilizar ni permitir que se utilice el inmueble ni parte de este como habitación o inmueble residencial, y no permitir que ninguna persona permanezca en el inmueble durante la noche, salvo el vigilante nocturno del Arrendatario.

NO EXHIBIR LETREROS

28) a) No exhibir en el inmueble ningún letrero, placa con nombre, aviso ni otro elemento, sea o no iluminado, que provoque molestia a alguna otra persona o que traspase el límite del inmueble de otra persona.

b) De manera supeditada a la subcláusula c) siguiente, no colocar ningún letrero aparte de un letrero apropiado con la razón social y la actividad del Arrendatario.

c) No fijar, colocar ni exhibir ningún letrero, adorno ni otro elemento fuera del inmueble ni en alguna puerta, pared, pilar ni ventana, salvo con la aprobación de la Arrendadora (la que no deberá denegarse injustificadamente). La Arrendadora tendrá arbitrio absoluto para otorgar o denegar su aprobación, y toda aprobación que se otorgue estará sujeta a las condiciones que la Arrendadora considere apropiadas. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora de inmediato, a requerimiento, los costos razonables solventados por la Arrendadora para la colocación, reparación o reemplazo necesario del nombre del Arrendatario en los directorios pertinentes del Edificio. La Arrendadora tendrá derecho a remover, a expensas razonables del Arrendatario, cualquier letrero, adorno o elemento que se instale, coloque o exhiba sin la previa aprobación de la Arrendadora.

RESTITUCIÓN

29) Al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato,

- // -

- // -

el Arrendatario deberá restablecer el estilo, forma y estándar del inmueble a satisfacción de la Arrendadora, dejarlo en buenas condiciones exclusivamente a expensas del Arrendatario, y devolver el inmueble desocupado a la Arrendadora, junto con todas las llaves.

**CUMPLIR CON LAS LEYES**

30) A expensas del Arrendatario, cumplir en todos los aspectos con las disposiciones y exigencias que impone el Capítulo 123 de la Ley de Edificios, el Plano Regulador, Capítulo 31, o con cualquier modificación o repromulgación vigente a la fecha de esas disposiciones legales, y con los reglamentos y normas que se dicten conforme a esas disposiciones en relación con el uso u ocupación por parte del Arrendatario de acuerdo con el presente, e indemnizar (también después del vencimiento del período de vigencia, sea o no por el paso del tiempo, al igual que durante la vigencia) y mantener el compromiso de indemnizar a la Arrendadora por toda clase de obligaciones, incluidos los costos y gastos relacionados con alguna contravención de dichas disposiciones.

**NO OBSTRUIR EL PASO DE LA LUZ**

31) No bloquear, obscurecer ni obstruir ninguna ventana o luminaria perteneciente al inmueble sin haber obtenido el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá otorgarse con sujeción a las condiciones que la Arrendadora pueda imponer a su absoluto arbitrio.

**OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA**

4. La Arrendadora conviene por este acto en lo siguiente con el Arrendatario:

- // -



- // -

PAGO DEL IMPUESTO A LOS BIENES RAÍCES

1) Pagar el impuesto a los bienes raíces y los gastos de capital o de naturaleza no recurrente imputables al inmueble o pagaderos en relación con este.

GOCE PACÍFICO

2) En tanto el Arrendatario pague la renta de arrendamiento conforme a lo antes indicado y respete y cumpla con los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones que se especifican en el presente y que el Arrendatario debe cumplir y respetar, tendrá el goce pacífico del inmueble durante el período de vigencia, sin ninguna interrupción de la Arrendadora.

REPARACIONES EXTERIORES

3) Mantener en buenas condiciones la estructura principal del inmueble y cada parte de esa estructura (salvo las puertas y ventanas), pero se estipula lo siguiente:

a) No se considerará que existe responsabilidad de la Arrendadora conforme al presente a menos y hasta que el Arrendatario le haya entregado un aviso por escrito en que solicite la reparación en cuestión y la Arrendadora no haya adoptado las medidas para realizar esa reparación luego de transcurrido un plazo razonable.

b) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en esta cláusula, será responsabilidad y obligación del Arrendatario arreglar y reparar a sus expensas todos los desperfectos y daños provocados por algún acto, incumplimiento, negligencia u omisión del Arrendatario y de todas las personas autorizadas por el Arrendatario para hacer uso del inmueble.

c) No se exigirá a la Arrendadora volver a pintar alguna

- // -

- // -

parte exterior del inmueble a menos que lo exijan las autoridades de gobierno o conforme al Reglamento de Copropiedad (*Deed of Mutual Covenant*) relativo al inmueble.

**OTRAS CONDICIONES**

5. POR ESTE ACTO SE CONVIENE EXPRESAMENTE en lo siguiente:

**REINGRESO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO**

1) Si en algún momento durante el período de vigencia:

a) no se pagara la renta de arrendamiento convenida en el presente o alguna parte de ella dentro de los catorce días posteriores a su vencimiento (independientemente de que se exija o no legal o formalmente), o

b) si el Arrendatario no cumpliera o respetara alguno de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones del presente que el Arrendatario deba cumplir y respetar, o

c) si el Arrendatario (si fuera una persona natural) llegara a estar en quiebra o (si fuera una sociedad) entrara en un proceso de liquidación obligatoria o voluntaria (salvo la liquidación voluntaria de una sociedad solvente para efectos de fusión o reorganización), o llegara a ser insolvente o formalizara un convenio o concordado con los acreedores o fuera objeto de una ejecución que afecte al inmueble o a los bienes del Arrendatario,

será lícito en ese caso para la Arrendadora en cualquier momento posterior reingresar al inmueble o parte de él en representación del total, tras lo cual este arrendamiento terminará de inmediato y el depósito de garantía será confiscado por la Arrendadora, pero sin perjuicio del derecho de la Arrendadora a interponer acciones con respecto a cualquier

- // -

- // -

violación, inobservancia o incumplimiento de alguno de los acuerdos, estipulaciones, términos o condiciones del presente que el Arrendatario deba cumplir y respetar, y del derecho de la Arrendadora a deducir todas las pérdidas, daños y perjuicios y gastos en que incurra debido a ello del depósito efectuado por el Arrendatario de acuerdo con la cláusula 7 de este instrumento.

#### INTERESES POR MORA

2) Si la renta de arrendamiento u otro monto que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora conforme a este Contrato no se pagara, será pagadero con intereses sobre ese monto a una tasa anual de ■ sobre la tasa preferencial aplicada a la fecha por Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, desde la fecha de vencimiento hasta la fecha efectiva de pago.

#### AVISO DE REINGRESO

3) Un aviso por escrito de la Arrendadora entregado al Arrendatario en la forma especificada más adelante, en que la Arrendadora comunique que por ese acto ejerce la facultad de reingresar al inmueble conforme a lo dispuesto en el presente, será una forma suficiente de ejercer esa facultad sin ingresar real y físicamente al inmueble.

#### INEXISTENCIA DE RENUNCIA

4) No se considerará que la aceptación de la renta de arrendamiento por parte de la Arrendadora o alguna omisión, acto o aprobación de la Arrendadora opera como una renuncia de la Arrendadora a ejercer algún derecho a demandar al Arrendatario con respecto a alguna violación, inobservancia o incumplimiento de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones del presente que el Arrendatario deba cumplir y respetar.

- // -

- // -

LA ARRENDADORA NO SERÁ CULPABLE DE DAÑOS Y PERJUICIOS

5) a) La Arrendadora no tendrá ninguna clase de obligación ante el Arrendatario ni ante algún integrante de la familia del Arrendatario ni ante algún empleado, agente, visitante, huésped, cliente o invitado del Arrendatario ni ante alguna persona que reclame algún derecho, título o participación en nombre del Arrendatario:

i) por el pago de alguna demanda de indemnización que sea de origen de la aplicación de este contrato o de alguna disposición del mismo; ni

ii) por algún daño o lesión que pueda sufrir el Arrendatario o alguna de las citadas personas debido a alguna condición defectuosa o daño del inmueble o de los accesorios de la Arrendadora en el mismo, o de algún ascensor o parte de él y, en particular, la Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario ni ante ninguna de las citadas personas por algún daño que se deba o que en alguna forma sea provocado por algún tifón, alguna filtración de agua o fuga de electricidad en instalaciones del inmueble o conectadas a este en alguna forma, a menos que ese daño se deba al incumplimiento de la Arrendadora de una o más de sus obligaciones conforme al presente y luego de la entrega de un aviso en que se exija su cumplimiento y no haya cumplido con lo requerido dentro de un plazo razonable.

b) En lo relativo a la seguridad o protección del inmueble o de su contenido y, en particular, pero sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, el hecho de que la Arrendadora proporcione servicio de guardias o algún sistema de alarma mecánico o eléctrico de cualquier naturaleza no creará obligación

- // -

- // -

alguna de la Arrendadora en lo que respecta a la seguridad del inmueble o su contenido, y la responsabilidad de ello recaerá en todo momento en el Arrendatario.

#### ACTOS DE LOS AGENTES DEL ARRENDATARIO

6) Para los efectos de este Contrato, cualquier acto, incumplimiento, negligencia u omisión de algún huésped, visitante, empleado, representante o invitado del Arrendatario será considerado un acto, incumplimiento, negligencia u omisión del Arrendatario.

#### RENTA DE ARRENDAMIENTO EN MORA

7) La renta de arrendamiento del inmueble estará y se considerará en mora si no se paga por anticipado en las fechas y en la forma que se establece en este instrumento.

#### AVISOS DE ARRENDAMIENTO

8) Durante los tres meses inmediatamente anteriores al vencimiento del período de vigencia (o antes si la renta de arrendamiento o parte de ella estuviera en mora y se mantuviera impaga por más de un mes calendario), la Arrendadora tendrá libertad, previo aviso, para ingresar al inmueble y colocar y mantener en cualquier parte exterior del inmueble un aviso de un tamaño razonable en que se indique que el inmueble se ofrece en arrendamiento o en venta, más la información pertinente que la Arrendadora razonablemente requiera.

#### ENTREGA DE AVISOS

9) Todo aviso que deba darse conforme al presente se considerará debidamente entregado, en el caso en que deba entregarse al Arrendatario, cuando haya estado dirigido al Arrendatario y se haya entregado en el inmueble o en último

- // -

- // -

domicilio comercial o residencial conocido del Arrendatario en Hong Kong o se haya enviado por correo con franqueo pagado al inmueble o a dicho domicilio; en el caso en que deba entregarse a la Arrendadora, se considerará debidamente entregado cuando haya estado dirigido a la Arrendadora y se haya entregado en el último domicilio comercial o residencial conocido de la Arrendadora en Hong Kong o se haya enviado por correo con franqueo pagado a ese domicilio. Un aviso enviado por correo se considerará entregado a la hora y en la fecha de su despacho postal.

#### COSTOS E IMPUESTO DE TIMBRES Y ESTAMPILLAS

10) La Arrendadora se regirá por las políticas del Gobierno de Hong Kong si este otorgara exención de impuestos.

El Arrendatario conviene en lo siguiente con la Arrendadora:

- Pagar y liquidar la renta de arrendamiento gubernamental, los cargos gubernamentales y el impuesto de timbres y estampillas en relación con el inmueble, y presentar ante la Arrendadora los comprobantes u otras pruebas de esos pagos que la Arrendadora pueda exigir. Si la renta de arrendamiento gubernamental, los cargos gubernamentales y el impuesto de timbres y estampillas que deba pagar se incrementaran, el Arrendatario tendrá que solventar esos incrementos durante el período de vigencia del presente.

- Cada parte solventará sus propios costos legales; el impuesto de timbres y estampillas pagadero sobre estos será solventado por partes iguales.

#### SIN GARANTÍA DE USUARIO

11) Ninguna disposición de este contrato ni de algún consentimiento otorgado por la Arrendadora conforme al presente implica ni garantiza que el inmueble puede utilizarse para el

- // -

- // -

propósito autorizado en este instrumento (o para un propósito autorizado posteriormente) conforme a alguna ley o reglamento.

VENTA DE ARTÍCULOS NO RECLAMADOS

12) Si luego de que el Arrendatario haya desocupado el inmueble al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia, algún artículo del Arrendatario permaneciera en el inmueble y el Arrendatario no lo retirara dentro de un plazo de siete días luego de la solicitud de la Arrendadora al respecto, o si luego de hacer sus mayores esfuerzos la Arrendadora no pudiera presentar la solicitud al Arrendatario dentro de un plazo de catorce días a partir de su primer intento de formularla:

a) la Arrendadora, en calidad de agente del Arrendatario, podrá vender o enajenar en otra forma ese artículo, pero se estipula que el Arrendatario deberá indemnizar a la Arrendadora por cualquier obligación en que esta última incurra a causa de esa venta o enajenación o a cualquier tercero al que la Arrendadora haya vendido ese Artículo con la creencia de buena fe pero equivocada (lo que se presumirá a menos que se pruebe lo contrario) de que el artículo pertenecía al Arrendatario, y todos los costos y gastos de esa venta o enajenación o relacionados con ella serán solventados por el Arrendatario y se deducirán del producto de la venta o liquidación;

b) La Arrendadora, si luego de haber hecho esfuerzos razonables no pudiera ubicar al Arrendatario, tendrá derecho a conservar el producto de la venta o enajenación de manera absoluta, a menos que el Arrendatario lo reclame dentro de un plazo de tres meses a partir de la fecha en que haya desocupado el inmueble; y

- // -

- // -

c) el Arrendatario indemnizará a la Arrendadora por cualquier daño provocado al inmueble, al edificio o a algún inmueble adyacente o colindante de la Arrendadora, y por las acciones, demandas, procesos, costos, gastos y reclamaciones en contra de la Arrendadora debido o en relación con la presencia del artículo en el inmueble.

#### ESTADO DEL INMUEBLE

13) El Arrendatario aceptará el inmueble en las condiciones en que actualmente se encuentra.

#### PAGO DE PRIMA

14) El Arrendatario declara expresamente por este acto que no ha pagado ninguna prima, derecho de reserva ni ningún otro monto de dinero de naturaleza similar a la Arrendadora ni a ninguna otra persona autorizada por la Arrendadora, a fin de obtener la posesión del inmueble o este contrato de arrendamiento.

#### RENOVACIÓN DE CONTRATO

15) Ninguna aceptación de una renta de arrendamiento por parte de la Arrendadora al momento o después del vencimiento del período de vigencia dará origen a un nuevo contrato de arrendamiento o renovación del contrato de arrendamiento existente, a menos que las partes suscriban un contrato por escrito que establezca lo contrario.

#### REBAJA DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO

6. Si el inmueble o parte de él fuera declarado no apto para uso y ocupación o no pudiera accederse a él por alguna causa no imputable a negligencia o incumplimiento del Arrendatario, se rebajará y dejará de ser pagadera la renta de arrendamiento o la proporción de esta correspondiente a la parte del inmueble no

- // -



- // -

apta para uso y ocupación hasta que el inmueble sea declarado nuevamente apto para habitación, uso o acceso. Se estipula que ninguna disposición del presente impondrá a la Arrendadora alguna obligación de reparar o restaurar el inmueble o alguna parte de él, y si el inmueble no fuera reparado o restaurado dentro de un período de tres meses a partir del momento en que haya sido declarado no apto para habitarlo o ingresar al mismo, el Arrendatario o la Arrendadora podrá terminar el contrato, en cuyo caso el Arrendatario deberá restituir el inmueble desocupado a la Arrendadora, la que reembolsará al Arrendatario dentro de un plazo de 21 días los depósitos realizados; a pesar de cualquier disposición legal en contrario, ninguna de las partes tendrá reclamación alguna en contra de la otra por daños y perjuicios ni alguna otra reclamación aparte del derecho a adoptar acciones que se haya devengado antes de dicha terminación del presente contrato.

#### PAGO Y REEMBOLSO DE DEPÓSITO

7. Al momento de la suscripción de este instrumento, el Arrendatario realizará y mantendrá en poder de la Arrendadora en todo momento durante el período de vigencia un depósito a fin de garantizar la debida observancia y cumplimiento del Arrendatario de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones del presente que el Arrendatario deba observar y cumplir.

La Arrendadora mantendrá el depósito durante todo el período de vigencia, sin que devengue intereses para el Arrendatario, y tendrá facultad, sin perjuicio de algún otro recurso del que disponga conforme al presente, para deducir de él el monto de cualquier costo, gasto, pérdida o daño que sufra la Arrendadora

- // -

- // -

como resultado de la no observancia o incumplimiento del Arrendatario de alguno de los citados acuerdos, estipulaciones, términos o condiciones. De manera sujeta a lo anterior y a la cláusula 8 del presente, la Arrendadora reembolsará el depósito al Arrendatario dentro de los veintiún días posteriores al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia y de la entrega del inmueble desocupado a la Arrendadora, o dentro de los veintiún días posteriores a la liquidación de la última reclamación pendiente de la Arrendadora en contra del Arrendatario con respecto a alguna violación, incumplimiento o inobservancia de alguno de los acuerdos, estipulaciones, términos o condiciones que deba cumplir el Arrendatario; de dichos hechos, el que sea posterior.

#### RENUNCIA A RECLAMACIÓN DE DEPÓSITO

8. a) Se acuerda y declara que si en cualquier momento durante el período de vigencia la Arrendadora cediera su derecho a la restitución del inmueble al término del período de vigencia, y si la Arrendadora también transfiriera al cesionario la obligación de restituir el depósito o parte del depósito en poder de la Arrendadora a la fecha conforme a este contrato, inmediatamente después de la cesión del depósito o parte de él y siempre que se haya entregado al Arrendatario un compromiso firmado por el nuevo propietario y un aviso que contenga los detalles pertinentes, la Arrendadora quedará absolutamente liberada y exonerada de la obligación de reembolsar al Arrendatario el depósito contemplado en la cláusula 7 del presente, y el Arrendatario renunciará a todo derecho y reclamación ante la Arrendadora con respecto al depósito.

- // -

- // -

b) El Arrendatario aprueba y autoriza irrevocablemente por este acto la transferencia del depósito o de parte de este, y se compromete a celebrar un contrato en la forma, con la o las partes, y en la fecha que la Arrendadora pueda justificadamente solicitar a fin de hacer efectivas las disposiciones de la subcláusula a) anterior.

#### PERÍODO EXENTO DE RENTA DE ARRENDAMIENTO

9. Se otorgará al Arrendatario un período exento de renta de arrendamiento CON LA CONDICIÓN de que pague todos los cargos, la renta de arrendamiento gubernamental, los derechos de administración y todos los demás gastos relativos al inmueble durante el período exento de renta de arrendamiento y siempre que respete y cumpla con todos los términos y condiciones del presente, salvo la obligación de pagar la renta de arrendamiento.

#### OPCIÓN

10. a) Si el Arrendatario hubiera pagado debidamente toda renta de arrendamiento contemplada en el presente y respetado, cumplido y observado los términos, condiciones y estipulaciones que debe cumplir conforme a este instrumento hasta el vencimiento del período de vigencia, tendrá derecho a renovar el arrendamiento del inmueble por un período adicional de tres años que se iniciará inmediatamente después del vencimiento del presente período de vigencia con la renta de arrendamiento que se indica a continuación, siempre que al menos 6 meses antes del vencimiento del período de vigencia dé aviso por escrito a la Arrendadora de su intención de renovar dicho período:

i) Desde el 5 de enero de 2021 hasta el 4 de enero de 2022:

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos cargos, renta de

- // -

- // -

arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

ii) Desde el 5 de enero de 2022 hasta el 4 de enero de 2023

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos cargos, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

iii) Desde el 5 de enero de 2023 hasta el 4 de enero de 2024

HK\$ [REDACTED] por mes calendario (excluidos cargos, renta de arrendamiento gubernamental y derechos de administración).

b) Luego de ejercer esta opción, el Arrendatario celebrará un nuevo contrato de arrendamiento con la Arrendadora conforme a los mismos términos y condiciones del presente, salvo la nueva renta de arrendamiento y otros pagos y esta cláusula de renovación. Si el Arrendatario no ejerciera su opción conforme a lo indicado, este contrato de arrendamiento terminará al vencimiento del período de vigencia y el Arrendatario deberá restituir de inmediato en ese momento el inmueble desocupado en la forma especificada en este instrumento.

#### OTROS

11. El Arrendatario acepta el inmueble en las condiciones en que se encuentra y con la decoración interior existente al inicio del período de vigencia. Si el Arrendatario tuviera intenciones de realizar decoraciones interiores, divisiones, modificaciones o trabajos de equipamiento en el inmueble, los detalles y planos pertinentes deberán ser presentados a la Arrendadora para su previa aprobación. El Arrendatario se compromete a restablecer el estilo, forma y estándar del inmueble a satisfacción de la Arrendadora al vencimiento o terminación anticipada de este contrato, a dejarlo en buenas condiciones a expensas exclusivas del Arrendatario, y a devolver a la Arrendadora el inmueble

- // -

- // -

desocupado y todas las llaves pertinentes.

12. Al inicio del período de vigencia hay mobiliario en el inmueble. El Arrendatario reconoce lo siguiente:

- 1) el Arrendatario puede disponer o hacer uso del mobiliario a su arbitrio;
- 2) la Arrendadora no ha cobrado renta de arrendamiento ni derechos por el mobiliario;
- 3) la Arrendadora no será responsable de mantener, reparar o reemplazar el mobiliario durante el período de vigencia;
- 4) La Arrendadora no será responsable por ninguna pérdida o perjuicio debido o a causa del mobiliario, y
- 5) al vencimiento o terminación anticipada de este contrato, no se exigirá al Arrendatario retirar el mobiliario que no haya enajenado.

13. Durante el período de vigencia, el Arrendatario pagará, por anticipado la renta de arrendamiento a la Arrendadora en la fecha de pago mensual mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria de la Arrendadora que se indica a continuación:

Banco: The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited.

Número de cuenta: 614-004828-838.

Titular de la cuenta: Yick Lee International Garment Company Limited.

COMO TESTIMONIO, las partes suscriben el presente en la fecha antes indicada.

Firma de la Arrendadora:

(Ilegible).

En nombre y representación de YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED.

- // -

- // -

Firma del Arrendatario:

(Ilegible).

Oswaldo Patricio Álvarez Pérez.

Cónsul General de Chile.

(Timbre respectivo).

Fecha: 11 de febrero de 2021.

\*\*\*\*\*

Yick Lee International Garment Company Limited

11 de febrero de 2021.

Consulado General de Chile en las Regiones Administrativas

Especiales de Hong Kong y Macao

Unit 3005, Enterprise Square Three

39 Wang Chiu Road

Kowloon

Atención: Sr. Álvarez

Estimado señor Álvarez:

Carta complementaria del Contrato de Arrendamiento -  
Respuesta en relación con recomendación legal presentada por el  
Consulado General de Chile concerniente al contrato de  
arrendamiento.

La presente alude al comentario legal recibido del Consulado General de Chile fechado el 31 de diciembre de 2020. La siguiente es nuestra respuesta oficial:

1. La cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", en su número 2), "Pagar impuestos y gastos", establece el pago de impuestos con respecto al inmueble, al igual que en su número 3).

• La Arrendadora se registrará por las políticas del Gobierno de Hong Kong si este otorgara exención de impuestos.

- // -

- // -

2. El borrador del contrato de arrendamiento establece el pago de una serie de indemnizaciones a favor de la arrendadora, como en el caso de la cláusula 3, números 6, 14, 18 y 30, y en la cláusula 5, números 2 y 12, letra e). Cabe destacar que, conforme a la jurisprudencia, la Contraloría General de la República ha establecido que los Servicios Públicos deben abstenerse de convenir en cláusulas conforme a las cuales se obliguen a pagar indemnización en los contratos que celebren, dado que constituyen una evaluación temprana y convencional de los daños y perjuicios y una clara renuncia al derecho de apelación ante los tribunales a fin de que sean estos quienes conozcan y resuelvan las diferencias que puedan surgir entre las partes.

No obstante lo anterior, se sugiere negociar con la Arrendadora a fin de agregar en las cláusulas previamente indicadas la siguiente oración: "... En el caso de que haya alguna contravención de las citadas disposiciones, la Arrendadora tendrá derecho a demandar al Arrendatario ante un tribunal ordinario competente a fin de que este determine si los hechos u omisiones que dieron lugar a los daños y perjuicios son imputables al Arrendatario y fije la indemnización correspondiente".

• Tanto la parte arrendadora como la parte arrendataria podrán iniciar disputas legales y tendrán derecho a demandar si hubiera algún desacuerdo respecto de las sanciones.

3. Con respecto al número 8), "Permitir el acceso a la Arrendadora", de la cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", esta Recomendación Legal sugiere negociar con la arrendadora la incorporación del siguiente nuevo texto en la primera parte del

- // -

- // -

citado número 8:

"8) Permitir a la Arrendadora y a todas las personas autorizadas por la Arrendadora, previo aviso con 48 horas de anticipación, durante el horario de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 08:30 a.m. a 6:30 p.m., ..."

• La arrendadora solo puede "ingresar por la fuerza" en casos de incendio o inundación grave; en todos los demás casos la arrendadora formulará una correcta solicitud de ingreso; además, se permitirá [el ingreso] en cualquier otro caso a la arrendadora y a todas las personas autorizadas por la arrendadora, previo aviso con 48 horas de anticipación, durante el horario de oficina, es decir, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 6:30 p.m.

4. Número 9), "Realizar reparaciones conforme a aviso previo", de la cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario": Se sugiere negociar con la arrendadora y agregar el siguiente texto después de la frase "reparaciones y trabajos": "...que se hayan solicitado y correspondientes a los incluidos en la letra a) del número 5 anterior, ..."

• Los trabajos o reparaciones que son importantes incluyen, entre otros, tuberías, ductos, equipos de aire acondicionado, suministro de agua helada, enchufes y tomacorrientes, despensa, etc.

5. Las letras a), b), c) y e) del número 11, "No ceder", de las cláusulas "Obligaciones del Arrendatario" no rigen en el caso del arrendatario, el Estado de Chile, de modo que se sugiere negociar con la arrendadora a fin de eliminar esta cláusula del contrato.

• Las obligaciones del Arrendatario mencionadas en las letras

- // -



- // -

a), b), c), d) y e) no son aplicables al Estado de Chile en calidad de arrendatario, dado que se trata de una entidad nacional; sin embargo, el Arrendatario no puede subarrendar el inmueble a un tercer arrendatario sin la previa aprobación de la arrendadora, lo que es parte de todo contrato de arrendamiento estándar relativo a inmuebles comerciales en Hong Kong.

6) Esta Recomendación Legal sugiere negociar con la arrendadora un nuevo texto en el número 24), "Autorización de visitas", de la cláusula 3), "Obligaciones de la arrendadora", en el siguiente sentido: "Permitir, previo aviso con 48 horas de anticipación, durante el horario de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 08:30 a.m. a 6:30 p.m., ..."

• Autorización de visitas: Permitir a la Arrendadora y a todas las personas autorizadas por la Arrendadora, incluidos potenciales compradores y arrendatarios, ver el inmueble sin interrupción durante los últimos seis meses del período de vigencia, previo aviso con 48 horas de anticipación, durante el horario de oficina, el cual es de lunes a viernes, de 08:30 a.m. a 6:30 p.m.

7. Con respecto al número 26), "No modificar", de la cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", esta Recomendación Legal señala que, según lo indicado en la letra g) del número 7 de la Circular número 120 ya indicada, la Tesorería de Chile, el arrendatario, no puede hacer reparaciones necesarias en el inmueble arrendado como se indica en el citado número.

• El arrendatario puede presentar una solicitud a la arrendadora a fin de que le permita utilizar a los contratistas aprobados por la arrendadora para realizar cualquier reparación

- // -

- // -

y modificación estructural necesaria en el inmueble, lo que incluye, entre otros, tuberías, ductos, equipos de aire acondicionado, suministro de agua helada, enchufes y tomacorrientes, despensa, etc.

8. El número 28), "No exhibir letreros", de la cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", indica que el Arrendatario no puede, en términos generales, exhibir en el inmueble ningún letrero, placa ni aviso. Dado que el inmueble en cuestión se utilizará como oficina del Consulado General de Chile en Hong Kong, se recomienda, en el caso de que el Consulado lo estime necesario, solicitar a la Arrendadora autorización para utilizar el Escudo de Armas y la bandera de Chile en el inmueble, a menos que por las características del inmueble ello no sea posible.

• El Arrendatario tendrá libertad para exhibir cualquier letrero, placa, bandera o aviso dentro del inmueble, a menos que sea en alguna forma una molestia pública o un elemento que quede fijo de manera permanente dentro del inmueble.

9) En el párrafo 3), "Reparaciones exteriores", de la cláusula 4, "Obligaciones de la arrendadora", esta Recomendación Legal sugiere negociar con la arrendadora la incorporación de la nueva letra b), "La arrendadora estará obligada a mantener el inmueble en buenas condiciones de funcionamiento para el propósito para el que fue arrendado y se compromete a realizar las mejoras necesarias para ese fin, incluidas, entre otras, las mejoras relativas a todos los desperfectos en el edificio y defectos ocultos del inmueble arrendado, y todas las demás mejoras no contempladas en la cláusula 5 letra a), a expensas de la arrendadora.

- // -

- // -

• La arrendadora será responsable de todas las reparaciones necesarias en el exterior del inmueble, excluidas las áreas comunes, durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento del Arrendatario.

10) Igualmente, se sugiere negociar con la arrendadora a fin de incluir un nuevo texto en la letra b) del número 1), "Mora", de la cláusula 5, "Otras condiciones", es decir: "b) si la Arrendadora o el Arrendatario, según corresponda, no cumpliera o respetara alguno de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones de este instrumento que cada una de dichas partes deba cumplir y respetar".

• Todos los términos y condiciones relativos a "Mora" y "Otras condiciones" en el Punto # 12 del documento "Minuta Nro. 16/2018" respecto de las oficinas que arrienda el Consulado General de Chile son términos y condiciones normales en todo contrato de arrendamiento comercial en Hong Kong.

• La única excepción es la modificación del texto "la Arrendadora, en calidad de agente del Arrendatario, podrá vender o enajenar en otra forma" por "la Arrendadora podrá vender o enajenar en otra forma" en el número 12 a).

11. Sobre la base del mismo fundamento antes mencionado, esta Recomendación Legal sugiere negociar con la arrendadora a fin de incluir la siguiente nueva subcláusula 4), "Inexistencia de renuncia", en la cláusula 5, "Otras condiciones": "El Arrendatario tendrá los mismos derechos con respecto a que ningún acto, omisión o consentimiento se considerará una renuncia del Arrendatario a algún derecho a demandar a la Arrendadora con respecto a alguna contravención, violación o incumplimiento de

- // -

- // -

los términos y condiciones contemplados en los acuerdos contenidos en este contrato de arrendamiento y que la Arrendadora deba cumplir y respetar..."

12. El número 6, "Actos de agentes del arrendatario", de la cláusula 5, "Otras condiciones", dispone que "Para los efectos de este Contrato, cualquier acto, incumplimiento, negligencia u omisión de algún huésped, visitante, empleado, representante o invitado del Arrendatario será considerado un acto de incumplimiento, negligencia u omisión del Arrendatario..." Al respecto, este Asesor Legal puede indicar que el Estado de Chile, en calidad de arrendatario, solo será responsable de daños y perjuicios que puedan ser imputables a él, y para que esto suceda, deben ser reconocidos mediante un fallo judicial ejecutable, de modo que se sugiere negociar con la arrendadora que esto se incluya en el número en cuestión.

• Todos los términos y condiciones relativos a "Inexistencia de renuncia", "Otras condiciones", "Resolución de Conflictos", "Actos de agentes del arrendatario" que se exponen en los Puntos #13, #14 y # 17 en la "Minuta No. 16/2018" pueden ser impugnados si se dispone que la parte arrendataria y la parte arrendadora inicien acciones legales si hubiera algún desacuerdo.

13. Cabe hacer notar que la letra I del número 7 de la Circular nro. 120 contempla la incorporación de la denominada Cláusula Diplomática que comúnmente se utiliza en este tipo de contratos, pero esta Recomendación Legal sugiere negociar con la arrendadora la inclusión de un nuevo número 14 denominado "Cláusula Diplomática", con el siguiente tenor: "El Arrendatario tendrá derecho a terminar este contrato por anticipado, mediante

- // -

- // -

aviso por escrito a la Arrendadora para tal efecto, con al menos treinta días de anticipación, cuando deba cerrarse la Embajada de Chile en la República Popular China por razones de naturaleza institucional del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o por la terminación de las relaciones diplomáticas y consulares entre la República Popular China y la República de Chile.

En ese caso, el Arrendatario solo tendrá que pagar la renta de arrendamiento devengada hasta el último día de uso efectivo del correspondiente inmueble, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización por esta terminación anticipada del contrato. Si hubiera rentas de arrendamiento pagadas por anticipado, la arrendadora deberá reembolsar las correspondientes a los meses posteriores a la fecha en que se haga efectiva la terminación anticipada.

• Considerando la "Cláusula Diplomática", el arrendatario tendrá derecho a terminar este contrato por anticipado, mediante aviso por escrito a la arrendadora para tal efecto con al menos 180 días de anticipación, cuando deba cerrarse la Embajada de Chile en la República Popular China por razones de naturaleza institucional del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o por la terminación de las relaciones diplomáticas y consulares entre la República Popular China y la República de Chile. Si hubiera pagos por anticipado a la Arrendadora, esta deberá reembolsar los pagos anticipados correspondientes al período posterior a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

14. Finalmente, la letra n) del número 7 de la Circular

- // -

- // -

No. 120 indica que cada borrador de contrato debe contener la siguiente cláusula: "A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, explícita o implícita, no se considerará que el Arrendatario, al celebrar este contrato con el Arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades de los que disfruta como Estado Soberano reconocido por la República Popular China y las regiones de Hong Kong y Macao, de acuerdo con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

• No se considerará que el arrendatario, como Cónsul General, renuncia a los privilegios e inmunidades de los que disfruta como Estado Soberano reconocido por la República Popular China y las regiones de Hong Kong y Macao, de acuerdo con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

Pago de la renta de arrendamiento

Durante el período de vigencia, la Arrendadora sugiere que el Arrendatario pague trimestralmente mediante cheque o transferencia a la cuenta bancaria de la Arrendadora que se indica a continuación:

Banco: The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited.

Número de cuenta: [REDACTED]

Titular de la cuenta: Yick Lee International Garment Company Limited.

El contenido precedente será la interpretación final de las cláusulas efectivas del Contrato de Arrendamiento. Si hubiera algún conflicto entre esta Carta Complementaria y el Contrato de Arrendamiento, prevalecerá esta Carta Complementaria.

Sírvase firmar y devolver el duplicado de esta carta en señal

- // -

- // -

de conformidad con su contenido. Al firmar esta carta complementaria, el Arrendatario acuerda también firmar el Contrato de Arrendamiento sin ninguna modificación adicional.

Atentamente,

En nombre y representación de Yick Lee International Garments Ltd.:

(Firma ilegible).

Wong [REDACTED] Director.

Confirmado y aceptado en nombre y representación de la República de Chile (Consulado General de Chile en las Regiones Administrativas Especiales de Hong Kong y Macao).

Luis Schmidt Montes.

Embajador de Chile en la República Popular China.

Oswaldo Patricio Álvarez.

Cónsul General.

Hong Kong y Macao.

(Firma ilegible).

(Timbre respectivo).

Fecha: 11 de febrero de 2021.

=====

[REDACTED]

[REDACTED]



TRADUCTORA

T R A D U C C I Ó N

I-70/19

Fechado el 14 de marzo de 2018

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

Y

LA REPÚBLICA DE CHILE

(CONSULADO GENERAL DE CHILE EN

HONG KONG Y MACAO RAE)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

relativo al inmueble ubicado en

Unit 5 on 30<sup>th</sup> Floor

Enterprise Square Three

No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay,

Kowloon, Hong Kong

HON & CO.

Abogados y Notarios

2<sup>nd</sup> Floor, The Chinese General

Chamber of Commerce Building

24-25 Connaught Road Central

Central, Hong Kong

Tel.: 2523 4151 Fax: 2810 6111

Ref: AS/Con/50982/hyl



- // -

LISTA DE ANTECEDENTES

<u>COLUMNA 1</u>	<u>COLUMNA 2</u>
Fecha del Contrato	..... de 2018
Arrendador	YICK LEE INTERNATIONAL [REDACTED] LIMITED, con domicilio local ubicado en Room 1011, 10 <sup>th</sup> Floor, Hing Wah Centre, No. 84 To Kwa Wan Road, Kowloon, Hong Kong.
Arrendatario	REPÚBLICA DE CHILE (CONSULADO GENERAL DE CHILE EN HONG KONG Y MACAO RAE), con domicilio social ubicado en Unit 5 on 30 <sup>th</sup> Floor, Enterprise Square Three, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.
Uso permitido	Uso exclusivo oficinas.
Propiedad	Unit 5 on 30 <sup>th</sup> Floor, Enterprise Square Three, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.
Período de vigencia	3 años a contar del 5 de enero de 2018 y hasta el 4 de enero de 2021 (ambas fechas inclusive).
Arriendo	SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA DÓLARES Y CERO CENTAVOS DE HONG KONG (HK\$ [REDACTED] por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).

- // -

- // -

Días de pago del arriendo	El día 5 de cada mes calendario sin deducción alguna.
Depósito	CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES Y CERO CENTAVOS DE HONG KONG [REDACTED] correspondientes a: [REDACTED] por dos meses de arriendo depositados en garantía; HK\$ [REDACTED] por depósito equivalente a dos meses de gastos de administración; y a HK\$ [REDACTED] por depósito equivalente a dos meses de arriendo gubernamental.
Período exento de arriendo	CUARENTA Y SIETE (47) días de arriendo gratuito entre el 5 de enero de 2018 y el 21 de febrero de 2018 (ambas fechas inclusive).
[REDACTED] ción	Período adicional de 3 años entre el 5 de enero de 2021 y el 4 de enero de 2024 al siguiente arriendo mensual: <u>Del 5 de enero de 2021 al 4 de enero de 2022:</u> HK\$ [REDACTED] por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración). <u>Del 5 de enero de 2022 al 4 de enero de 2023:</u> HK\$ [REDACTED] por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo

- // -

- // -

	<p>gubernamental y gastos de administración).</p> <p><u>Del 5 de enero de 2023 al 4 de enero de 2024:</u></p> <p>HK [REDACTED] por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).</p>
--	--

MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, que ha sido formalizado en la Fecha de Contrato en los Antecedentes ENTRE 1) El Arrendador y 2) el Arrendatario,

SE HA ACORDADO lo siguiente:

DEFINICIONES:

1. 1) En el presente Contrato, las expresiones señaladas a continuación tienen los siguientes significados:

a) las expresiones en la Columna 1 de la Lista de Antecedentes entregada precedentemente tienen los significados que se les ha otorgado en la Columna 2 de ésta,

b) el término Arrendador incluye a sus cesionarios.

2) Cuando el Arrendatario sea más de una persona, sus obligaciones serán solidarias.

3) A menos que el contexto requiera otra cosa, las palabras que en el presente denoten los géneros masculino, femenino o neutro incluirán a los otros, y las palabras que se encuentren en singular incluirán el plural y viceversa.

4) Los títulos son sólo a título de orientación y no

- // -

- // -

forman parte del Contrato, y tampoco ninguna de las disposiciones contenidas en el presente Contrato serán consideradas o interpretadas en referencia a ellos ni se verán de ninguna forma afectadas ni limitadas por los mismos.

- 5) Cualquier referencia a una Ordenanza incluirá una referencia a dicha Ordenanza conforme ésta sea enmendada o reemplazada periódicamente y a la legislación o estatutos subordinados elaborados conforme a la misma.

PERÍODO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MONTO DEL  
ARRIENDO

2. El Arrendador entregará en arrendamiento y el Arrendatario tomará en arrendamiento toda la Propiedad por el Período de vigencia del contrato y pagará por ésta un Arriendo (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración) pagadero por adelantado en los Días de Pago del Arriendo, exento de todas las deducciones que pudieren existir.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

3. El Arrendatario acuerda con el Arrendador lo siguiente:

PAGAR EL ARRIENDO

- 1) Pagar el arriendo conforme a lo señalado precedentemente sin ningún tipo de compensación o deducción de la naturaleza que fuere.

PAGAR LOS IMPUESTOS Y EGRESOS

- 2) Pagar y liberar cualesquiera pagos y salidas de naturaleza anual y recurrente que sean cobrados o

- // -

- // -

impuestos en relación con la Propiedad o sobre el Arrendador u ocupante relativos a ellos (Sólo se exceptúa el Impuesto a los Bienes Raíces de naturaleza capital o no recurrente).

- 3) Pagar y liberar todos los cargos de uso de agua, electricidad, gas, teléfono, aire acondicionado y otros servicios, de la naturaleza que fueren, que sean cobrados o impuestos en relación con la Propiedad, y pagar todos los depósitos necesarios (si los hubiere) para los medidores de éstos.

PAGAR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

- 4) Pagar y liberar todos los gastos de administración de servicios mensuales a pagar por el propietario o el ocupante de la Propiedad, tal como lo requieren los Propietarios Constituidos del Edificio del cual forma parte la Propiedad ("el Edificio") o el agente de administración o cualquier órgano competente en virtud de la Escritura de Acuerdo Mutuo o cualquier otro Acuerdo de Administración relativo al Edificio, excluido el aporte a la mantención o reparación pagadero por parte de los propietarios del Edificio.

MANTENER LA PROPIEDAD EN BUEN ESTADO

- 5) A expensas del Arrendatario:
  - a) Mantener todas las partes no estructurales y el interior de la Propiedad, incluido el piso y estuco interior u otras terminaciones o enfoscados de paredes, pisos y cielos y los artefactos que el Arrendador tenga en ellos, además de todas las

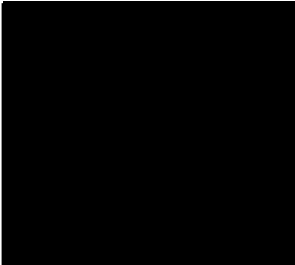
- // -

- // -

puertas, ventanas, gasfitería y aparatos sanitarios, instalaciones eléctricas y cableado, en buen estado de conservación y limpios, adecuadamente preservados y pintados (con desgaste razonable por uso, a excepción de los defectos estructurales inherentes y latentes), mantener los mismos a expensas del Arrendatario y entregar los mismos al Arrendador al momento del vencimiento o antes de la terminación de Período en una condición similar, salvo por lo señalado precedentemente; y

- b) pintar y encalar las partes internas de la Propiedad o cualesquiera partes de las mismas cuando las autoridades gubernamentales requieran hacerlo.

RESPONSABILIZARSE DE LOS DEFECTOS INTERIORES

 Ser totalmente responsable de cualesquiera pérdidas, daños o perjuicios causados a cualquier persona que fuere, ya sea directa o indirectamente, por el estado defectuoso o daño de cualquier parte o cualquier instalación en la Propiedad que sean causados por cualquier acto o incumplimiento del Arrendatario, y reparar los mismos mediante un pago u otro, e indemnizar al Arrendador frente a cualesquiera y todas las acciones, procesos, querellas y demandas efectuadas en contra del Arrendador en relación con cualquiera de tales pérdidas, daños o perjuicios, y todos los costos y gastos relacionados con los mismos, salvo que la

- // -

- // -

pérdida, daño o perjuicio haya sido causado por la negligencia del Arrendador, sus empleados o agentes.

REEMPLAZAR LOS VIDRIOS

- 7) Reemplazar, a expensas del propio Arrendatario, cualquier vidrio de cualesquiera puertas o ventanas de la Propiedad que puedan quebrarse, por cualquier causa que fuere, durante el período del arrendamiento.

PERMITIR EL ACCESO DEL ARRENDADOR

- 8) Permitir al Arrendador y a todas las personas autorizadas por el Arrendador, previo aviso y a horas razonables, salvo en casos de emergencia, ingresar (o en casos de emergencia o cuando el Arrendador no reciba ninguna respuesta del Arrendatario dentro de siete días desde el envío de dicho aviso, forzar el ingreso) a la Propiedad para:

- a) establecer si el Arrendatario ha respetado y cumplido las obligaciones que le asisten conforme a las condiciones del presente Contrato;
- b) revisar (y abrir pisos y cielos donde sea necesario para revisar) el estado de reparación y las condiciones de la Propiedad;
- c) tomar registros o inventarios de mobiliarios y accesorios instalados por el Arrendador y otros ítems de la Propiedad;
- d) llevar a cabo trabajos o efectuar cualquier cosa que incluya las obligaciones del Arrendador en el presente Contrato.

Estipulándose que cualquiera de dichas aperturas se

- // -

- // -

realice a expensas del Arrendador, y cuando esta acción revele que no existe un incumplimiento de los términos y condiciones del presente, estipulándose además que el Arrendatario tendrá un cuidado razonable para no causar una perturbación o molestia innecesaria a las operaciones del Arrendatario.

EJECUTAR REPARACIONES CUANDO LE SEA AVISADO

- 9) Dar cumplimiento inmediato a cualquier aviso dado por el Arrendador especificando cualesquiera trabajos o reparaciones que el Arrendatario no haya ejecutado, infringiendo con ello los términos del presente, estipulándose que, si dentro de catorce días transcurridos desde la entrega de dicho aviso, el Arrendatario no hubiera comenzado los trabajos o si no se hubieran especificado los procedimientos o reparaciones a seguir, o no los hubiera ejecutado dentro de un mes (o dentro de cualquier otro período razonable estipulado por el Arrendador), permitir al Arrendador ingresar a la Propiedad para ejecutar dichos trabajos o reparaciones, y pagar al Arrendador, cuando le sea solicitado, el costo razonable por hacerlo y todos los gastos razonables (incluidos cualesquiera honorarios profesionales) en que haya incurrido el Arrendador.

NO DAÑAR LA PROPIEDAD

- 10) No cortar, cercenar ni dañar o permitir que se corte, cercene ni dañe ninguna puerta, ventana, muros, vigas, elementos estructurales o cualquier parte de la estructura de la Propiedad ni ninguno de los aparatos o

- // -



- // -

instalaciones de gasfitería o sanitarios incluidas en la misma, ni tampoco sobrecargar los pisos, cielos o muros de la Propiedad.

NO CEDER

- 11) Sin contar previamente con la autorización por escrito del Arrendador (autorización que no deberá ser rechazada sin justificación) no ceder, subarrendar ni de otra forma traspasar la posesión de la Propiedad o parte de la misma de manera alguna, ya sea mediante subarrendamiento, arrendamiento, uso compartido u otro, mediante el cual cualquier persona o personas que no sean parte del presente Contrato obtengan el uso o posesión de la Propiedad o cualquier parte de la misma, independientemente de que se haya pagado un arriendo o entregado cualquier otra contraprestación para dicho uso o posesión, y, en caso de que se realice cualquier traspaso, subarrendamiento, uso compartido, cesión o transferencia de la posesión de la Propiedad (ya sea por una contraprestación pecuniaria o no), el presente Contrato terminará de manera absoluta y el Arrendatario deberá abandonar la Propiedad luego de un aviso entregado por el Arrendador para tal efecto. Este arrendamiento es para uso personal del propio Arrendatario y, sin limitar de ninguna forma la generalidad de lo precedente, se considerará que los siguientes actos o eventos, a menos que sean aprobados por escrito por el Arrendador corresponden a incumplimientos de este párrafo:

- // -

- // -

- a) En el caso de un Arrendatario que sea una sociedad, el ingreso de uno o más socios nuevos ya sea por el fallecimiento o jubilación de un socio existente, o por otro motivo.
- b) En el caso de un Arrendatario que sea una sola persona (incluido un arrendatario que sea un único socio sobreviviente o una sociedad), el fallecimiento, problema mental o discapacidad de una persona, al punto que ningún derecho a usar, poseer o gozar la Propiedad ni ninguna parte de esta será otorgada a los albaceas, administradores, representante personales, familiares, fideicomisarios ni gestores de ninguna de dichas personas.
- c) En el caso de un Arrendatario que sea una sociedad, ninguna fusión, liquidación o similares (ya sea voluntaria o por petición de los acreedores) del propio Arrendatario.
- d) El hecho de que el Arrendatario entregue un Poder o autorización similar mediante el cual el beneficiario del Poder obtenga el derecho a usar, poseer, ocupar o gozar el uso de la misma.
- e) El cambio de la razón social del Arrendatario o de la naturaleza del giro del negocio sin contar con la autorización por escrito previa del Arrendador.



NO PRODUCIR RUIDOS

- 12) No producir ni permitir, o estar obligado a producir, ningún tipo de música, ruidos (incluidos los sonidos

- // -

- // -

producidos por transmisiones o por algún aparato o equipos capaces de producir, recibir o registrar sonido) que se conviertan en una molestia para el Arrendador o los ocupantes de otros inmuebles o en el vecindario, o que de cualquier forma vayan en contra de las leyes y regulaciones de Hong Kong.

NO CAUSAR MOLESTIAS

- 13) No realizar ni permitir o procurar que se produzca ningún acto o cosa que pueda ser o convertirse en una molestia o estorbo para el Arrendador, los arrendatarios u ocupantes de otros inmuebles del vecindario.

INDEMNIZACIÓN

- 14) Indemnizar al Arrendador ante cualesquiera acciones, costas, reclamaciones y demandas realizadas a o en contra del Arrendador en relación con daños a una persona o propiedad de cualquier persona causados o que se piense que se originaron de cualquier violación, no observancia, no ejecución e incumplimiento, por parte del Arrendatario, de cualesquiera términos, condiciones y acuerdos conforme a los cuales y en virtud de los cuales se mantenga la Propiedad.

NO ALMACENAR PRODUCTOS PELIGROSOS

- 15) No almacenar ni guardar, ni permitir o procurar que se almacenen o guarden sobre o en la Propiedad ningún tipo de armas o municiones, pólvora, salitre, parafina u otros productos o sustancias explosivas, combustibles o peligrosas.

USUARIO

- // -

- // -

- 16) No usar ni permitir que se use la Propiedad para ningún propósito distinto al Uso Permitido. No obstante, el Arrendador no entrega garantía alguna en cuanto a la conveniencia o idoneidad de la Propiedad para dicho usuario.

USOS PROHIBIDOS

- 17) No usar ni permitir o procurar que la Propiedad se use para ningún uso ilegal o inmoral.

INVALIDACIÓN DEL SEGURO

- 18) No realizar, permitir ni procurar que se realice en la Propiedad ninguna cosa que pueda invalidar cualquier póliza o pólizas de seguro de la Propiedad, o aumentar cualquier prima pagadera por las mismas, e indemnizar al Arrendador ante cualquier pérdida o daño sufrida/o como consecuencia de cualquier violación de esta sub-cláusula, y pagar al Arrendador cualquier aumento en la prima del seguro atribuible a la Propiedad por cualquier violación de esta sub-cláusula, cuyo pago de la prima aumentada que deberá ser efectuado por el Arrendatario o solicitado y recuperable en forma de arriendo atrasado.

SEGURO

- 19) a) Contratar y mantener durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento cobertura de seguro en relación con lo siguiente y en las condiciones señaladas a continuación:

i) Tercero

En relación con un seguro de responsabilidad de terceros del arrendador y de

- // -

- // -

responsabilidad por la pérdida, daño o perjuicio causados a cualquier persona o propiedad de la naturaleza que fueren mediante o a causa de cualquier acto, falta o negligencia del Arrendatario que pudiera generar un derecho a presentar una demanda de indemnización conforme a la Cláusula 3 14) del presente;

ii) Vidrios

Cualquier vidrio en las ventanas, puertas y divisiones que se encuentren ahora o en el futuro en la Propiedad, por el valor de reemplazo total;

iii) Daños por agua

En contra de cualquier daño a los accesorios o dispositivos por todo el valor asegurable que se produzca por el uso o mal uso del sistema de rociadores contra incendios instalados en la Propiedad o el ingreso de agua en la misma;  
y

iv) Accesorios del Arrendatario

Los accesorios y equipos del Arrendatario ubicados dentro de la Propiedad para combatir incendios y peligros externos, por todo el valor de reemplazo.

- b) La póliza o pólizas de dichos seguros serán contratadas con una compañía de seguros debidamente registrada con la Autoridad de Seguros conforme a la

- // -

- // -

Ordenanza de Compañías de Seguro, Capítulo 41, de las Leyes de Hong Kong. Mediante el presente, el Arrendatario se compromete a presentar al Arrendador, conforme y cuando lo requiera el Arrendador, dicha política o políticas de seguro junto con el recibo del último pago de la prima y un certificado de la compañía de seguros que señale que la póliza se encuentra completamente pagada y en todos los aspectos se encuentra válida y vigente. Si en cualquier momento el Arrendatario no cumpliera con mantener la Propiedad asegurada según lo señalado precedentemente, el Arrendador podrá realizar todo lo que sea necesario para contratar y mantener dicho seguro, y cualesquiera dineros gastados por el Arrendador para tales efectos serán reembolsados por el Arrendatario cuando le sea solicitado y recuperables por el Arrendatario cuando le sea solicitado, y ser recuperables inmediatamente por acción del Arrendador.

NO OBSTRUIR LAS ÁREAS COMUNES

- 20) No recargar ni obstruir, ni permitir que se recarguen u obstruyan, las áreas comunes con cajas, basureros, mercaderías, productos, máquinas, artículos, paquetes u otro elemento de cualquier forma o naturaleza que pueda obstruir cualesquiera entradas, ascensores, escaleras, descansos y pasillos, recepciones u otras partes del Edificio, o en cualquier lugar que no estén entregados en arrendamiento exclusivamente al Arrendatario.

- // -

- // -

OBSERVAR OTROS ACUERDOS

- 21) No realizar ni efectuar ningún acto que equivalga a una violación, incumplimiento o no observancia de ningún acuerdo negativo o restrictivo contenido en el Contrato de Arrendamiento Gubernamental o Condiciones conforme al cual se haya erigido el Edificio sea retenido del Gobierno o de cualquier término o condición de un acuerdo contenido en la Escritura de Acuerdo Mutuo y Contrato de Administración (si los hubiera) y las Normas Internas (si las hubiera) en relación con el Edificio.

PAGAR EL COSTO DE LIMPIAR LOS DRENAJES

- 22) Pagar al Arrendador, cuando le sea solicitado, todos los costos razonables en que haya incurrido el Arrendador para lavar o limpiar cualesquiera drenajes, cañerías o aparatos sanitarios o de gasfitería que se encuentren tapados u obstruidos como resultado del uso inadecuado y descuido del Arrendatario o de cualquier empleado, agente o concesionario del Arrendatario.

PROTEGER LA PROPIEDAD

- 23) Adoptar todas las precauciones razonables para proteger la Propiedad contra daños provocados por tormentas, tifones o similares.

PERMITIR LAS VISITAS

- 24) Permitir, previo aviso razonable, en cualquier momento y sin cita previa, durante los últimos seis meses del Período de vigencia (como sea que se determine) al Arrendador y a todas las personas autorizadas por el Arrendador, incluidos potenciales compradores y

- // -

- // -

arrendatarios, ver la Propiedad sin interrupción.

PAGAR LOS COSTOS DEL ARRENDADOR

- 25) Pagar todos los costos, cargos y gastos (incluidos cualesquiera honorarios profesionales) en que haya incurrido el Arrendador en relación con o relativos a:
- a) cualquier solicitud efectuada por el Arrendatario para obtener una autorización o consentimiento conforme al presente Contrato (ya sea que ésta sea autorizada o rechazada con sujeción a cualquier condición); y
  - b) la recuperación o intento de recuperación de pagos atrasados del arriendo u otras sumas adeudadas por el Arrendatario.

NO MODIFICAR

- 26) No efectuar ni procurar que se efectúe o lleve a cabo ninguna modificación estructural de la Propiedad, ni instalar ninguna división estructural u otra instalación o circuito eléctrico en ninguna parte de la Propiedad sin contar con la autorización por escrito del Arrendador. Si el Arrendador entregara su consentimiento para dicha modificación, división o remodelación, en todo momento ello estará sujeto a:
- a) la condición de que el Arrendador no causará ningún daño a la Propiedad ni a ninguna parte de ésta además de aquellas condiciones que el Arrendador considere que es razonable imponer; y
  - b) además, a la condición de que se obtenga la aprobación o consentimiento previo de parte de la

- // -



- // -

Autoridad de Edificios, el Departamento de Servicio de Bomberos, el Departamento del Trabajo o de cualquier autoridad pertinente para dicha modificación o división.

NO USAR COMO INMUEBLE HABITACIONAL

- 27) No usar ni permitir que la Propiedad o cualquier parte de ésta sea usada para dormir o con fines habitacionales, y no permitir que ninguna persona pernocte en la Propiedad por la noche salvo por el guardia nocturno del Arrendatario.

NO EXHIBIR NI MOSTRAR LETREROS

- 28) a) No exhibir ni mostrar sobre o en la Propiedad ningún letrero, placa con nombre, publicidad u otro dispositivo, ya sea iluminado o no que pueda causar molestias a otra persona o invadir la propiedad de otras personas.
- b) Con sujeción a la sub-cláusula c) señalada más abajo, no instalar ningún letrero aparte de una placa apropiada que muestre el nombre comercial y operación del Arrendatario.
- c) No fijar ni instalar o mostrar ningún letrero, placa, decoraciones u otros elementos de cualquier naturaleza que fuere en el exterior de la Propiedad o en cualquier puerta, muro, pilar o ventana salvo mediante la aprobación del Arrendador (el Arrendador no deberá rehusarse injustificadamente). El Arrendador tendrá el absoluto criterio de otorgar o rechazar dicha aprobación, y cualquier aprobación

- // -

- // -

que otorgue estará sujeta a las condiciones que el Arrendador considere razonablemente adecuadas. El Arrendatario pagará inmediatamente al Arrendador, cuando le sea solicitado, los costos razonables en que haya incurrido el Arrendador para fijar, reparar o reemplazar conforme sea necesario, el nombre del Arrendatario en letras o caracteres en los directorios correspondientes en o sobre el Edificio. El Arrendador tendrá derecho a retirar, a expensas y costo razonable del Arrendatario, cualquier letrero, placa, decoración u otro elemento que sea fijado, instalado o exhibido sin el consentimiento previo del Arrendador.

DEVOLUCIÓN

- 29) Al momento del vencimiento o terminación anticipada del presente Contrato, el Arrendatario volverá la Propiedad al estilo, forma y estándar que satisfaga al Arrendador, y en buen estado de reparaciones y condiciones a expensas y costo exclusivo del Arrendatario, y a entregar al Arrendador la posesión de la Propiedad vacía y todas las llaves de la Propiedad.

CUMPLIR CON LAS LEYES

- 30) A expensas del Arrendatario, cumplir en todos los aspectos las disposiciones y requerimientos de la Ordenanza de Edificios, Capítulo 123, y la Ordenanza de Urbanismo, Capítulo 31, o cualquier modificación o nueva promulgación reglamentaria de las mismas que a la fecha se encuentren en vigor y cualesquiera regulaciones u

- // -

- // -

órdenes emitidas conforme a éstas relativas al uso u ocupación que corresponde al Arrendatario en virtud del presente, e indemnizar (así como también después del vencimiento del Período por vencimiento del plazo o durante su continuación) y mantener al Arrendador exento de cualquier responsabilidad que fuere incluidos cualesquiera costos y gastos relativos a cualquier contravención de las mismas.

NO OBSTRUIR LA LUZ

- 31) No bloquear, oscurecer u obstruir cualesquiera ventanas o luces pertenecientes a la Propiedad sin haber obtenido la autorización por escrito expresa del Arrendador, consentimiento que se podrá entregar con sujeción a las condiciones que el Arrendador pueda imponer conforme a su absoluto criterio.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

4. El Arrendador acuerda lo siguiente con el Arrendatario:

PAGAR EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD

- 1) Pagar el Impuesto a la Propiedad y los gastos de naturaleza capital y no recurrente atribuibles a o pagaderos en relación con la Propiedad.

GOCE TRANQUILO

- 2) El Arrendatario que está pagando el arriendo señalado precedentemente, observando y cumpliendo con las estipulaciones, términos y condiciones contenidas en el presente contrato, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario, deberá obtener y gozar pacíficamente la Propiedad durante el Período sin

- // -

- // -

ninguna interrupción por parte del Arrendador.

REPARAR EL EXTERIOR

3) Mantener y conservar la estructura principal de la Propiedad y todas las partes de dicha estructura principal de forma adecuada y en un buen estado y condición para arriendo (salvo por puertas y ventanas)

ESTIPULÁNDOSE QUE:

- a) No se considerará que ha surgido la responsabilidad del Arrendador conforme al presente a menos y hasta que el Arrendatario haya dado al Arrendador cualquier aviso por escrito sobre la necesidad de dichas reparaciones, y el Arrendador no haya cumplido con tomar las medidas para reparar las mismas luego de transcurrido un tiempo razonable.
- b) Independientemente de cualquier disposición en contrario contenida en la presente cláusula, será responsabilidad y obligación del Arrendatario reparar a sus propias expensas todos los defectos, necesidades de reparación y daños causados por los actos, faltas, negligencia u omisión del Arrendatario y de todas las personas que a quienes el Arrendatario autorice o permita usar la Propiedad.
- c) No se solicitará al Arrendador volver a pintar o encalar ninguna parte exterior de la Propiedad a menos que ello sea requerido por cualesquiera autoridades gubernamentales o conforme a la Escritura de Acuerdo Mutuo relativa la Propiedad.

- // -

- // -

OTRAS ESTIPULACIONES

5. MEDIANTE EL PRESENTE SE ACUERDA EXPRESAMENTE lo siguiente:

REINGRESO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

- 1) Si en cualquier momento durante el Período de Vigencia:
- a) el arriendo que se acuerde pagar en virtud del presente, o cualquier parte del mismo, permaneciera impago durante catorce días después de que venza la fecha de pago (ya sea que sea requerido de manera legal y formal, o no), o
  - b) el Arrendatario no cumpla o deje de observar o cumplir con los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente y que deban ser observados y cumplidos por parte del Arrendatario, o
  - c) el Arrendatario (siendo una persona) sea declarado en bancarrota o (siendo una sociedad) sea liquidado, ya sea en forma obligatoria o voluntaria (salvo en el caso de una liquidación voluntaria de una sociedad solvente para efectos de una fusión o reestructuración) o que se otro modo sea declarado insolvente o llegue a un acuerdo o convenio con sus acreedores o que se ejecute cualquier gravamen sobre la Propiedad o de otra forma sobre los bienes del Arrendatario,

entonces, y en cualquiera de dichos casos, será lícito que el Arrendatario, en cualquier momento a contar de dicha fecha, pueda reingresar a la Propiedad o a

- // -

- // -

cualquier parte de ésta en representación del todo, sobre la base de lo cual este arrendamiento cesará y terminará absolutamente, y el Depósito será retenido por el Arrendador, pero sin perjuicio de cualquier derecho de acción de parte del Arrendador respecto de cualquier violación, no observancia o incumplimiento de cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario, y respecto de los cuales el Arrendador tenga a deducir todas las pérdidas, daños y gastos pertinentes incurridos en función de ello, del Depósito pagado por el Arrendatario de conformidad con la cláusula 7 del presente.

INTERESES POR ATRASOS

- 2) Si no se pagare el arriendo o cualquier otra suma pagadera por parte del Arrendatario al Arrendador conforme al presente Contrato antes de su vencimiento, éste será pagado con intereses a una tasa anual de 2% por sobre la tasa preferencial estipulada por el Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited al momento correspondiente desde la fecha de su vencimiento hasta la fecha en que fue efectivamente pagado.

AVISO DE REINGRESO

- 3) Una notificación por escrito enviada por el Arrendador al Arrendatario de la forma mencionada más adelante en el presente en el sentido de que el Arrendador está ejerciendo la facultad de reingresar contenida en el presente será un ejercicio pleno y suficiente de dicha

- // -

- // -

facultad sin que haya un ingreso físico real de parte del Arrendador.

IRRENUNCIABILIDAD

- 4) No se considerará que la aceptación del arriendo, o cualquier acto, omisión o consentimiento por parte del Arrendador significa de alguna forma que operará como una renuncia por parte del Arrendador de ningún derecho a proceder en contra del Arrendatario en relación con cualquier violación, no observancia o incumplimiento de cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario.


EL ARRENDADOR NO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS

- 5) a) El Arrendador no tendrá ninguna responsabilidad ante el Arrendatario ni ante ningún miembro de la familia del Arrendatario ni empleado, cesionario, agente, visita, huésped, cliente o invitado del Arrendatario, ni ante ninguna persona que reclame algún derecho o interés relativo al Arrendatario:
- i) por el pago de cualquier demanda de compensación que surja de la operación del presente Contrato de Arrendamiento o de cualquier disposición de éste; o
  - ii) por cualquier daño o perjuicio que pueda sufrir el Arrendatario o cualquiera de las personas o persona señaladas precedentemente en razón del estado defectuoso o condición de daños de la Propiedad o de los artefactos que

- // -

- // -

el Arrendador tenga en ellos, o del ascensor o cualquier parte de éstos, y, en particular, el Arrendador no será responsable ante el Arrendatario o ante cualquiera de las personas o persona señaladas precedentemente por ningún daño causado por, mediante o que de alguna forma se deba a cualquier filtración de agua causada por un tifón o problemas con la corriente eléctrica causados por las cañerías de agua o cableado eléctrico situados en la Propiedad o que se relacionen de alguna forma con ésta, a menos que dicho daño sea causado por la violación por parte del Arrendador de una o más obligaciones impuestas de conformidad con el presente, luego de haber enviado una notificación en que se requería dicho cumplimiento y ello no hubiera sucedido dentro de un período de tiempo razonable.

- 
- b) Para seguridad de la Propiedad o de cualesquiera contenidos de la misma y en particular, pero sin perjuicio de la generalidad de lo señalado precedentemente, la disposición por parte del Arrendador de guardias y cuidadores, o de cualesquiera sistemas de alarma eléctricos o mecánicos, de cualquier naturaleza que fuere, si los hubiera, no creará una obligación por parte del Arrendador respecto de la seguridad de la Propiedad o de cualesquiera contenidos de la misma, y la

- // -



- // -

responsabilidad por la seguridad de la Propiedad o de cualquier contenido de ésta recaerá en todo momento sobre el Arrendatario.

ACTOS DE LOS AGENTES DEL ARRENDADOR

- 6) Para efectos del presente Contrato, se considerará cualquier acto, falta, negligencia u omisión de cualquier huésped, visita, empleado, agente, cesionario o invitado del Arrendatario es el acto, falta, negligencia u omisión del Arrendatario.

ATRASOS EN EL PAGO DEL ARRIENDO

- 7) Se considerará que el arriendo pagadero en relación con la Propiedad está y se encuentra atrasado si no se paga por adelantado en las fechas y de la forma en que se estipula el pago en el presente.

NOTIFICACIONES DE NUEVO ARRIENDO

- 8) Durante los tres meses inmediatamente precedentes al vencimiento del Período de vigencia (o antes si el arriendo o cualquier parte de éste se encontrare atrasado e impago por más de un mes calendario) el Arrendador tendrá la libertad, mediante un aviso previo, de ingresar a la Propiedad, y fijar y mantener sin interferencia en cualquier parte exterior de la Propiedad un letrero de tamaño razonable que señale que la Propiedad está disponible para arriendo o venta y entregue otras informaciones relacionadas con ello, según lo requiera razonablemente el Arrendador.

ENTREGA DE NOTIFICACIONES

- 9) Se considerará que cualquier notificación que se deba

- // -

- // -

entregar en virtud del presente, si se tuviera que entregar al Arrendatario, ha sido entregada de manera suficiente si está remitida a nombre del Arrendatario y enviada por correo con franqueo prepagado o entregada en la Propiedad o en el último domicilio social o residencia conocido del Arrendatario en Hong Kong y, de ser entregada al Arrendador, se considerará que es suficiente entrega si se encuentra remitida al Arrendador y es enviada por correo con franqueo prepagado o entregada en el último domicilio social o residencia conocido del Arrendador en Hong Kong. Se considerará que una notificación enviada por correo ha sido entregada en la hora y fecha del envío por correo.

COSTOS Y DERECHOS DE ESTAMPILLAS

- 10) a) El Arrendador y el Arrendatario solventarán sus propios costos y desembolsos relativos a y relacionados con el presente Contrato.
- b) El derecho de estampillas asociado al presente Contrato y los aranceles de inscripción (si los hubiera) de su contraparte serán solventados absolutamente por el Arrendatario.

SIN GARANTÍA DEL USUARIO

- 11) Ninguna disposición contenida en el presente Contrato ni en ningún consentimiento otorgado por el Arrendador conforme al presente Contrato implicará o garantizará que la Propiedad se pueda usar para el propósito autorizado en el mismo (o para cualquier propósito autorizado posteriormente) conforme a cualesquiera

- // -

- // -

legislaciones o regulaciones estatutarias.

VENTA DE ARTÍCULOS NO RECLAMADOS

12) Si luego de que el Arrendatario haya dejado la Propiedad al vencimiento o terminación anticipada del Período de arrendamiento, cualesquiera efectos o artículos del Arrendatario continuaran en o sobre la Propiedad, y el Arrendatario no los retirara dentro de siete días luego de que el Arrendador le solicitara hacerlo, o si después de realizar sus mejores esfuerzos el Arrendador no pudiera entregar dicha solicitud dentro de catorce días desde el primer intento en ese sentido realizado por el Arrendador:

- a) el Arrendador podrá, en calidad de agente del Arrendatario, vender o enajenar de otra forma dicho efecto o artículo, estipulándose que el Arrendatario indemnizará al Arrendador por cualquier responsabilidad en que haya incurrido el Arrendador en dicha venta o enajenación, o a cualquier tercero cuyo efecto o artículo pudo haber sido vendido por el Arrendador con la creencia errónea de buena fe (que se presumirá a menos que se pruebe lo contrario) de que dicho efecto o artículo pertenecía al Arrendatario y que todos los costos y gastos de y relacionados con cualquier venta o enajenación será solventada por el Arrendatario y serán deducidos primero de las ganancias obtenidas por tales ventas o enajenaciones,
- b) si el Arrendador, luego de haber hecho esfuerzos

- // -

- // -

razonables, no pudiera localizar al Arrendatario, el Arrendador podrá retener absolutamente todas las ganancias de la venta o enajenación, a menos que el Arrendatario reclame las mismas dentro de tres meses a contar de la fecha en que el Arrendatario haya dejado la Propiedad, y

- c) el Arrendatario deberá indemnizar al Arrendador contra cualquier daño ocasionado a la Propiedad o el Edificio, o a cualesquiera inmuebles adyacentes o cercanos del Arrendador, y contra cualesquiera acciones, demandas, procesos, costas, gastos y exigencias efectuadas en contra del Arrendador por o en relación con la presencia del efecto o artículo en o sobre la Propiedad.

ESTADO DE LA PROPIEDAD

- 13) El Arrendatario tomará la Propiedad en el estado y condición que se encuentra en la actualidad.

DINERO CLAVE

- 14) Mediante el presente, el Arrendatario declara expresamente que no ha pagado ninguna prima, arancel de construcción, dinero clave u otra suma de dinero de naturaleza similar al Arrendador u otra persona o personas autorizadas por el Arrendador para la posesión de la Propiedad o para el otorgamiento del presente arrendamiento.

NUEVO ARRENDAMIENTO

- 15) Cualquier aceptación del arriendo por parte del Arrendatario en o después del vencimiento del Período de

- // -

- // -

vigencia no creará ningún arrendamiento nuevo, ni renovación o extensión del arrendamiento existente a menos que las partes del presente hayan firmado un acuerdo por escrito señalando otra cosa.

REDUCCIÓN DEL ARRIENDO

6. Si la Propiedad o parte de ésta ya no fuera adecuada para uso y ocupación, o no se pudiera acceder a ella por cualquier causa que no fuera atribuible a la negligencia o falta del Arrendatario, el arriendo o parte de éste proporcional a la parte que no se puede usar y ocupar será reducido y se dejará de pagar hasta que la Propiedad esté nuevamente apta para ser ocupada o se pueda acceder a ella sin intereses, hasta que la propiedad esté nuevamente apta para ocupación o acceso. Estipulándose que nada de lo dispuesto en el presente impondrá ninguna obligación sobre el Arrendador para que éste repare o devuelva la Propiedad o cualquier parte de ésta, y si la Propiedad no fuera reparada o devuelta dentro de un período de tres meses desde que la Propiedad se volvió no apta para ocupación o acceso, el Arrendatario o el Arrendador podrán terminar el Contrato, en cuyo caso el Arrendatario deberá entregar la Propiedad vacía al Arrendador y los depósitos pagados en virtud del presente serán devueltos por el Arrendador al Arrendatario dentro de 21 días; independientemente de cualquier disposición regulatoria en contrario, ninguna de las partes tendrá reclamación alguna en contra de la otra por daños, compensación u otro aparte de los

- // -

- // -

derechos de acción que ya se hayan acumulado antes de la terminación del presente Contrato.

PAGO DEL DEPÓSITO Y DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO

7. Al momento de firmar el presente, el Arrendatario deberá pagar a y mantener en todo momento durante el Período de vigencia con el Arrendador el depósito entregado para garantizar la debida observancia y cumplimiento, por parte del Arrendatario, de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que el Arrendatario deba observar y cumplir. El Depósito será retenido por el Arrendador durante el Período de vigencia exento de cualquier interés para el Arrendatario y con facultad para el Arrendador, sin perjuicio de cualquier otro derecho de reparación existente en virtud del presente para deducir de ése el monto de cualquier costo, gasto, pérdida o daño sufrido por el Arrendador como resultado de cualquier no observancia o incumplimiento, por parte del Arrendatario, de cualquiera de dichos acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones. Con sujeción a lo señalado precedentemente y a la Cláusula 8 del presente, el Depósito será devuelto al Arrendatario por el Arrendador dentro de veintiún días desde el vencimiento o terminación anticipada del Período de vigencia y entrega de la Propiedad vacía al Arrendador, o dentro de veintiún días desde la resolución de la última demanda pendiente del Arrendador en contra del Arrendatario en relación con cualquier violación, no

- // -

- // -

observancia o incumplimiento de cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario, cualquiera de ellos sea posterior.

RENUNCIA A LA DEMANDA DEL DEPÓSITO

8. a) Se acuerda y declara que, si en cualquier momento durante el Período de vigencia, el Arrendador asignará la participación del Arrendador en la reversión inmediatamente después del Período de vigencia, y si el Arrendador también transfiriera al cesionario de la reversión el Depósito o la parte de ése que esté en posesión del Arrendador conforme al presente Contrato, inmediatamente luego de la transferencia del Depósito o de la parte del mismo, como se señaló precedentemente, y estipulándose que el nuevo propietario firme un Entendimiento y se haya enviado al Arrendatario una notificación que contenga la información del mismo, el Arrendador quedará absolutamente exento y libre de la obligación que le asiste al Arrendador de devolver el Depósito al Arrendatario señalado en la cláusula 7 del presente, y el Arrendatario renunciará a todos los derechos y reclamaciones que le correspondan conforme al presente en contra del Arrendador respecto del Depósito.
- b) Mediante el presente, el Arrendatario consiente y autoriza irrevocablemente la transferencia de dicho

- // -

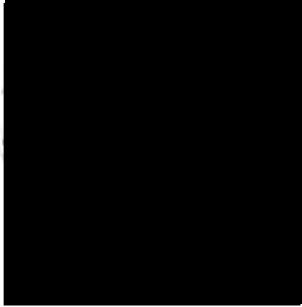
- // -

depósito o parte del mismo, tal como se señaló precedentemente, y se compromete y acuerda suscribir un acuerdo en la forma, con la parte o partes y en la fecha que el Arrendador pudiera requerir justificadamente para dar mejor efecto a las disposiciones de la sub-cláusula a) precedente.

PERÍODO EXENTO DEL PAGO DE ARRIENDO

9. El Arrendatario recibirá un Período Exento del Pago de Arriendo, ESTIPULÁNDOSE EN TODO MOMENTO que el Arrendador deberá pagar todas las tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración, y todos los otros egresos pagaderos con respecto a la Propiedad durante el Período Exento del Pago de Arriendo, y que deberá cumplir y observar todos los términos y condiciones contenidos en el presente, salvo y a excepción de la obligación de pagar el arriendo.

OPCIÓN

- 
- a) Si el Arrendatario hubiera pagado todo el arriendo señalado en el presente y hubiera respetado, observado y cumplido con los términos, condiciones y estipulaciones contenidos en el presente, y que éste deba respetar, observar y cumplir hasta el término del período contemplado en el presente, el Arrendatario podrá tomar nuevamente la Propiedad en arrendamiento por un nuevo período de tres años que comenzará a regir inmediatamente luego del vencimiento del período contemplado en el presente conforme al siguiente arriendo mensual,

- // -



- // -

estipulándose que el Arrendatario deberá enviar al Arrendador una notificación por escrito respecto de su deseo de asumir el nuevo período con no menos de 6 meses de anticipación al vencimiento del período contemplado en el presente:

- i) Del 5 de enero de 2021 al 4 de enero de 2022  
HK\$ [REDACTED] por año calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).
- ii) Del 5 de enero de 2022 al 4 de enero de 2023  
HK\$ [REDACTED] por año calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).
- iii) Del 5 de enero de 2021 al 4 de enero de 2022  
HK\$ [REDACTED] por año calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).

- b) Luego de ejercida esta Opción, el Arrendatario suscribirá un nuevo contrato de arrendamiento con el Arrendador que contenga los mismos términos y condiciones del presente, salvo y excepto por el nuevo arriendo y otros pagos y por esta cláusula de renovación, y el Arrendatario deberá pagar al Arrendador un nuevo depósito calculado con referencia al nuevo arriendo y cargos revisados. Si el Arrendatario no hubiera ejercido la Opción señalada precedentemente, el presente arrendamiento terminará al momento del vencimiento del período



- // -

- // -

contenido en el presente, y el Arrendatario, deberá inmediatamente después de tal vencimiento entregar el Inmueble vacío de la forma estipulada en el presente.

OTROS

11. El Arrendatario acepta la Propiedad y la decoración interior de ésta "tal como está" al comienzo del Período de vigencia. Si el Arrendatario pretendiera llevar a cabo cualquier trabajo de decoración interna, división, remodelación y adecuación en la Propiedad, los detalles y planos de éstos deberán ser enviados al Arrendador para su aprobación previa. El Arrendatario se compromete a que al vencimiento o terminación anticipada del presente Contrato, el Arrendatario volverá la Propiedad al estilo, forma y estándar que sean satisfactorios para el Arrendador, y en buen estado de reparación y adecuada para ser arrendada al costo y expensas exclusivas del Arrendatario, y entregar al Arrendador la Propiedad vacía y todas las llaves de la Propiedad.

12. Al comienzo del Período de vigencia, hay muebles y enseres en la Propiedad. El Arrendatario reconoce que:

- 1) el Arrendatario podrá enajenar o usar los muebles y enseres a su discreción;
- 2) el Arrendador no ha cobrado ningún arriendo ni arancel por los muebles y enseres;
- 3) el Arrendador no será responsable de mantener, reparar ni reemplazar los muebles y enseres durante el Período de vigencia;

- // -

- // -

- 4) el Arrendador no será responsable de ningún daño causado o generado por dichos muebles y enseres; y
- 5) al vencimiento o terminación anticipada del presente Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario no estará obligado de sacar los muebles y enseres que no haya enajenado.
13. Durante el Período de vigencia, el Arrendador deberá pagar el Arriendo al Arrendador por adelantado en los Días de Pago del Arriendo cada uno y todos los meses depositando o realizando una transferencia a la cuenta bancaria del Arrendador conforme a los siguientes datos:

Banco: The Hong Kong and Shanghai  
Banking Corporation Limited.

Cuenta No.:

Titular de la Cuenta: Yick Lee International  
Garment Company Limited.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes del presente han suscrito el Contrato en el día y año señalado en primer lugar en el presente.

FIRMADO por el Arrendador : Por y en representación de  
YICK LEE INTERNATIONAL  
GARMENT COMPANY LIMITED

Firma ilegible

Signatario autorizado

En presencia de : Firma ilegible

Ng Ta Sze

K76219144

FIRMADO por el Arrendatario : Firma ilegible

- // -

- // -

José M. González S.

Cónsul General de Chile

Timbre: CONSULADO GENERAL DE  
CHILE - HONG KONG RAE - R.P.  
CHINA

En presencia de : Firma ilegible

14 de marzo de 2018.

HK\$

RECIBIDO por el Arrendatario el o antes del día y el año  
señalado en primer lugar en el presente.

CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES  
Y CERO CENTAVOS DE HONG KONG, monto que corresponde al  
Depósito que el Arrendatario pagó al Arrendador.

Por y en representación de YICK LEE INTERNATIONAL  
GARMENT COMPANY LIMITED

Firma ilegible

Signatario autorizado

El Arrendador.

-----  
YICK LEE

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

14 de marzo de 2018

Consulado General de Chile en Hong Kong y Macao RAE  
Unit 3005, Enterprise Square Three  
39 Wang Chiu Road,

- // -

- // -

Kowloon

Atención: Sr. González

Carta complementaria al Contrato de Arrendamiento - Respuesta a asesoría legal del Consulado General de Chile relativa al contrato de arrendamiento.

La presente hace referencia al comentario legal recibido del Consulado General de Chile con fecha 31 de enero de 2018. La siguiente es nuestra respuesta oficial:

1. El borrador del contrato de arrendamiento que es materia de estudio establece que el "Período exento de pago" es que 47 días entre el 5 de enero y el 21 de febrero, ambas fechas inclusive. De esta forma, si contamos los días entre las fechas señaladas precedentemente, se trata de 48 días y no de 47, como lo señala el borrador del contrato, lo que se sugiere corregir con el Arrendador.

• El Período exento de pago será ajustado a 48 días, incluidos los días 5 de enero y 21 de febrero.

2. La Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", en su numeral (2), "Pagos y reembolsos de impuestos", establece el pago de impuestos relativos a la propiedad, de la misma forma que en el numeral (3).

• El Arrendador se regirá por la política del Gobierno de Hong Kong si la exención tributaria está siendo otorgada por el Gobierno de Hong Kong.

3. El borrador del contrato de arrendamiento establece el pago de una serie de indemnizaciones en favor del Arrendador, como en el caso de la Cláusula 3, numerales 6, 14, 18 y 30, y la Cláusula 5, numerales 2 y 12 letra c). Se debería observar

- // -

- // -

que la jurisprudencia de la Oficina del Contralor General de la República ha sostenido que el Servicio Público debería de abstenerse de acordar cláusulas en virtud de las cuales se vean obligados a indemnizar (Cláusula Penal), en los contratos celebrados por ellos, puesto que constituyen una evaluación y determinación anticipada de daños y una clara renuncia al derecho a apelar ante los tribunales, de modo que sea el tribunal quien conozca y resuelva las diferencias que pudieran surgir entre las partes.

No obstante lo señalado precedentemente, se sugiere negociar con el Arrendador para agregar a las cláusulas señaladas la siguiente frase: "... En caso de que se produzca una contravención de las disposiciones señaladas precedentemente, el Arrendador tendrá el derecho de demandar al Arrendatario ante un tribunal ordinario competente para que el tribunal determine si los hechos u omisiones que causaron el daño son atribuibles al Arrendatario, y fije la compensación correspondiente.

• Tanto la parte del arrendador como la parte del arrendatario podrán entablar acciones judiciales y tendrán derecho a demandar en caso de que haya cualquier diferencia relativa a las penas.

4. En referencia al numeral (8), "Permitir el acceso al Arrendador", de la Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador la incorporación del siguiente nuevo texto a la primera parte del numeral (8) señalado precedentemente:

"Permitir al Arrendador y a todas las personas autorizadas

- // -

- // -

por el Arrendador, con aviso previo de 48 horas, durante horario de oficina, es decir, de lunes a viernes entre las 08:30am. y las 6:30pm."

- El arrendador sólo puede "ingresar forzosamente" en casos de incendio o grave inundación, y, para cualesquiera otros casos de ingreso, el arrendador deberá presentar la solicitud de ingreso correspondiente; y, para cualesquiera otros casos, permitirá el ingreso al arrendador y a todas las personas autorizadas por el arrendador, con un aviso previo de 48 horas, durante horario de oficina, que es de lunes a viernes de 8:30am a 6:30pm.
5. En el numeral 9), "Ejecutar reparaciones cuando le sea avisado", cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", se sugiere negociar con el arrendador para que agregue el siguiente texto luego de la frase "trabajos o reparaciones": "que sean solicitados específicamente, y los cuales son aquellos incluidos en la letra a) del numeral 5) precedente, ...".
- Los trabajos o reparaciones importantes incluyen, entre otras cosas, cañerías, ductos, componentes del aire acondicionado, abastecimiento de agua fría, entradas y salidas eléctricas, despensas, etc.
6. Las letras a), b), c) y e) del numeral 11, "No ceder", de las cláusulas "Obligaciones del Arrendatario" no se aplican en el caso del Arrendatario-Estado de Chile, por lo tanto se sugiere negociar con el Arrendador para eliminar esta cláusula del contrato.
- Las Obligaciones del Arrendatario mencionadas en las

- // -

- // -

letras a), b), c), d), e) no son aplicables al Arrendatario-Estado de Chile puesto que se trata de una entidad nacional; no obstante, el Arrendatario no puede subarrendar el inmueble a otro arrendatario sin la aprobación previa del arrendador, que es parte de cualquier contrato de arrendamiento estándar para las propiedades comerciales de Hong Kong.

7. Esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador una nueva redacción para el numeral 24), "Autorización de visitas", de la Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendador", en el siguiente sentido: "Permitir, luego de un aviso previo de 48 horas, durante horario de oficina, es decir, de lunes a viernes entre 08.30am y 18:30pm ...".

• Autorización de visitas: Permitir al arrendador y a todas las personas autorizadas por el arrendador, incluidos posibles compradores y arrendatarios, ver la propiedad sin interrupciones durante los últimos seis meses del período de arrendamiento, previo aviso de 48 horas, durante horario de oficina, es decir, de lunes a viernes entre las 8:30am y las 6:30pm.

8. En relación con el numeral 26), "No modificar" de la Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", esta Asesoría Legal advierte que, tal como se señala en la letra g) del numeral 7) de la Circular No. 120 señalada precedentemente, el arrendatario-Tesorería de Chile no puede realizar las reparaciones necesarias a la propiedad arrendada, como se señala en el numeral que se está revisando.

- // -



- // -

- El arrendatario podrá solicitar al arrendador que le permita usar a los subcontratistas aprobados por el arrendador para que lleven a cabo las modificaciones estructurales al inmueble, incluidas, entre otras cosas, cañerías, ductos, componentes del aire acondicionado, abastecimiento de agua fría, entradas y salidas eléctricas, despensas, etc.
10. (sic) El numeral 28), "No exhibir ni mostrar letreros" de la cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", señala que el arrendatario no puede, en términos generales, exhibir ni mostrar sobre o en la Propiedad ningún letrero, placa o publicidad. Dado que la propiedad en cuestión será usada como oficina principal del CongeChile en Hong Kong, se recomienda, en caso de que el Consulado lo estime necesario, solicitar autorización al Arrendador para usar el escudo de armas y la bandera chilena en dicha propiedad. Esto se solicita en caso de que lo anterior no se pueda realizar dadas las características de la propiedad.
- El arrendatario podrá exhibir cualquier letrero, placa, bandera o publicidad dentro del inmueble A MENOS QUE de alguna forma constituyan una molestia pública o sean elementos que no puedan ser removidos permanentemente del inmueble.
11. En el párrafo 3), "Reparaciones del Exterior", de la cláusula 4, "Obligaciones del Arrendador", esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador sobre la incorporación de una nueva letra b) "El Arrendador está

- // -

- // -

obligado a mantener la propiedad en buen estado de operación para los efectos que fue arrendada, comprometiéndose a efectuar las mejoras necesarias que lleven a ese propósito, incluidos, entre otras cosas, todos los defectos del edificio, defectos escondidos de la propiedad arrendada y otras las otras mejoras que no estén contempladas en la cláusula 5, letra a), siendo todos estos gastos asumidos por el arrendador.

- El arrendador será responsable de todas las reparaciones necesarias en el exterior del inmueble, excluidas las áreas comunes durante el período de vigencia del arrendamiento.

12. Del mismo modo, se sugiere negociar con el arrendador para incluir una nueva redacción para la letra b), numeral 1), "Recurrencia de atrasos", de la cláusula 5, "Otras estipulaciones", a saber: "b) el Arrendador o el Arrendatario, conforme sea pertinentes, deje de cumplir u observar cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente instrumento y que deben ser cumplidos y observados por el Arrendador o el Arrendatario respectivamente".

- Todos los términos y condiciones relativos a la "Recurrencia de atrasos" y "Otras estipulaciones" efectuadas en el Punto No. 12 del documento "Minuta No. 16/2018" relativa a las oficinas arrendadas en el Consulado General de Chile corresponden a términos y condiciones normales que se encuentran en todos los contratos de arrendamiento de oficinas comerciales en

- // -

- // -

Hong Kong.

- La única excepción es la siguiente enmienda de la declaración "(el Arrendador podrá, en calidad de agente del Arrendatario, vender o de otra forma enajenar )" a "el Arrendador podrá vender o de otra forma enajenar" conforme a la sección 12 a).
13. Sobre la base del mismo fundamento mencionado precedentemente, esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador para incluir la siguiente sub-cláusula 4), "Irrenunciabilidad", de la Cláusula 5, "Otras estipulaciones": "Los mismos derechos tendrá el Arrendatario en el sentido de que cualquier acto, omisión o consentimiento no se considerará como una renuncia por parte del Arrendatario de cualquier derecho a proceder en contra del Arrendador en relación con cualquier violación, no observancia o incumplimiento de los términos y condiciones estipulados en los acuerdos contenidos en el presente contrato de arrendamiento, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendador...".
14. El numeral 6), "Actos de los agentes del Arrendatario", de la cláusula 5, "Otras estipulaciones", señala que "Para efectos del presente Contrato, se considerará cualquier acto, falta, negligencia u omisión de cualquier invitado, visita, empleado, representante, cesionario o invitado del Arrendatario es el acto, falta, negligencia u omisión del Arrendatario...". En este sentido, esta Asesoría Legal puede señalar que el

- // -

- // -

arrendatario-Estado de Chile sólo debería ser responsable de los daños que puedan ser atribuibles a éste, y para que ello suceda, éstos deberían de haber sido acreditados mediante una resolución judicial ejecutiva, por lo tanto se sugiere que negocien con el arrendador para que esto se incluya en el numeral que está siendo revisado.

- Todos los términos y condiciones relativos a la "Irrenunciabilidad", "Otras estipulaciones", "Solución de controversias", "Actos de los agentes del Arrendador" señalados en los puntos Nos. 13, 14 y 17 del documento "Minuta No. 16/2018" se podrían recusar en caso de que la parte del arrendatario y la parte del arrendador entren en controversias legales por cualquier desacuerdo.

16. (sic) Se debería observar que la letra i) del numeral 7) de la Circular No. 120 contempla la incorporación de la denominada Cláusula Diplomática que se usa comúnmente en este tipo de contratos, pero esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador la inserción de un nuevo numeral 14 denominado "Cláusula diplomática", el cual se debería expresar en los siguientes términos: "El Arrendatario podrá terminar el presente contrato por adelantado, mediante comunicación por escrito enviada al arrendador para dicho efecto y con por lo menos treinta días de anticipación a la fecha efectiva, cuando, por razones de naturaleza institucional del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o por

- // -

- // -

la terminación de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Popular China y la República de Chile, se deba cerrar la Embajada de Chile en la República Popular China.

En dicho caso, el Arrendatario sólo tendrá que pagar el arriendo que se acumule hasta el último día del uso efectivo de la propiedad respectiva, sin que el arrendador tenga derecho a recibir una compensación por esta terminación anticipada del contrato. Si hay arriendos pagados por adelantado, el arrendador deberá devolver los pagos correspondientes a las cuotas mensuales posteriores a la fecha en que operará la terminación anticipada.

- En consideración a la "Cláusula diplomática", el arrendatario tendrá derecho a terminar anticipadamente el presente contrato, mediante una comunicación por escrito enviada al arrendador para tal efecto, y con 180 días de antelación a la fecha en que se hará efectiva, cuando, por razones de naturaleza institucional del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o por la terminación de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Popular China y la República de Chile, se deba cerrar la Embajada de Chile en la República Popular China. Si hay arriendos pagados por adelantado, el Arrendador deberá devolver los pagos adelantados efectuados con posterioridad a la fecha en que haya terminado el período de vigencia del arrendamiento.

- // -

- // -

18. (sic) Finalmente, la letra n), número 7, de la Circular No. 120, señala que cualquier borrador de contrato debe contener la siguiente cláusula: "Independientemente de cualquier disposición en contrario, presente implícita o explícitamente en el presente contrato, no se considerará que el Arrendatario, para celebrar el presente contrato con el Arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades que le corresponden en calidad de Estado Soberano reconocido como tal por la República Popular China y la Provincia de Hong Kong y Macao, de conformidad con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

- No se considerará que el arrendatario, en calidad de Cónsul General, ha renunciado a los privilegios e inmunidades que le corresponden en calidad de Estado Soberano reconocido como tal por la República Popular China y la Provincia de Hong Kong y Macao, de conformidad con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

Pago del arriendo

Durante el Período de vigencia, el Arrendador sugiere que el Arrendatario pague cada trimestre, mediante cheque o transferencia a la cuenta bancaria del Arrendador, que se señala a continuación:

Banco: 

Cuenta No.: 

Titular de la Cuenta: Yick Lee International Garment Company Limited.

- // -

- // -

El contenido señalado precedentemente será la interpretación definitiva de las cláusulas reales del Contrato de Arrendamiento; en caso de existir un conflicto entre la Carta Complementaria y el Contrato de Arrendamiento, prevalecerá la Carta Complementaria.

Sírvase firmar y devolver el duplicado de la presente carta para expresar su acuerdo con el contenido de esta carta. Al firmar esta carta adjunta, el arrendatario también acuerda firmar el Contrato de Arrendamiento sin ninguna enmienda adicional.

Atentamente,

Por y en representación de Yick Lee International  
Garment Company Ltd.

Por y en representación de:

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

Firma ilegible

(Firma autorizada)

V

Director

Confirmado y aceptado por:

Por y en representación de la República de Chile (Consulado  
General de Chile en Hong Kong y Macao, RAE)

Jaime Chomali Garib

Embajador de Chile

República Popular China

José Miguel E. Gonzalez Serrano

Ministro Consejero

Cónsul General de Chile

- // -

- // -

Hong Kong y Macao RAE

Firma ilegible

Fecha: 14 de marzo de 2018.

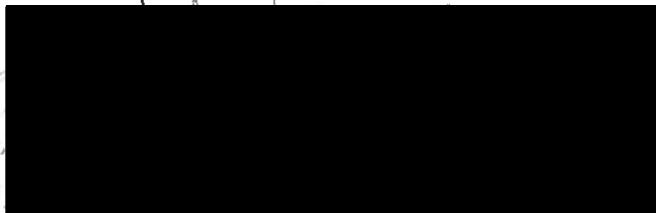
Timbre: CONSULADO GENERAL DE CHILE - HONG KONG RAE - R. P.

CHINA

=====



SANTIAGO, CHILE, a 15 de abril de 2019.



TRADUCTORA