



D I R A S A D  
TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-354/12

ESTA ESCRITURA se celebra con fecha 1 de octubre de 2002 entre MERRION PROPERTY GROUP LIMITED, con domicilio registrado en 82 Merrion Square, Dublin 2 (en adelante denominada "la Arrendadora", por una parte, y la República de Chile (en adelante denominada "la Arrendataria"), por la otra parte.

CONSTE LO SIGUIENTE:



A. EN ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en sus Anexos (salvo cuanto el contexto requiera o implique algo distinto), los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que respectivamente se les asigna conforme al presente:

A.1 "La Arrendadora" incluye a la citada Arrendadora y, cuando el contexto lo permita o requiera, incluye a sus sucesores y cesionarios y al o a los propietarios a la fecha de restitución del inmueble al cumplirse el período de vigencia estipulado en este instrumento presente.

A.2 "La Arrendataria" incluye a la citada Arrendataria y, cuando el contexto lo permita o requiera, incluye a sus sucesores y cesionarios permitidos.

A.3 "El inmueble arrendado" significa el inmueble que conforme al presente la Arrendadora entrega en arrendamiento a la Arrendataria, según se describe más específicamente en el

- // -

Primer Anexo de este instrumento y, cuando el contexto lo permita, incluye todas las servidumbres, derechos y privilegios pertinentes y todas las construcciones del mismo.

A.4 "Canon de arrendamiento" significa el canon de arrendamiento pagadero de acuerdo con el presente, independientemente de que sea el monto inicialmente fijado o un monto incrementado conforme a las disposiciones contenidas más adelante o en algún Anexo de este contrato.

A.5 "Riesgos asegurados" significa todas y cualquiera de las pérdidas o daños o potenciales pérdidas o daños provocados por incendio, inundación, rompimiento de cañerías de agua, tormenta, tempestad, rayo, explosión, terremoto, impacto, aeronave y artículos desprendidos de aeronaves, daños dolosos, conmoción civil, disturbios, responsabilidad civil y otros riesgos o peligros relacionados con el inmueble arrendado, y los accesorios y artefactos de la Arrendadora, incluido cristal (pero excluidas placas de cristal), y los honorarios, gastos, cargos y dineros por concepto de reconstrucción, reparación o pérdida (sea total o no) del inmueble arrendado o parte de él, y respecto de los cuales la Arrendadora pueda considerar conveniente contratar un seguro, lo que incluye (entre otros):

A.5.01 Pérdida del canon de arrendamiento de dos años pagadero por el inmueble arrendado o según lo estimado razonablemente conforme a este contrato de arrendamiento.

A.5.02 Gasto o gasto previsto en relación con la demolición y despeje del inmueble arrendado.

A.5.03 Todos los impuestos de timbres y estampillas

- // -



- // -

pagaderos con respecto a algún contrato de construcción o similar de acuerdo con las disposiciones de alguna Ley vigente a la fecha o en el futuro, y que pueda celebrarse en relación con la reconstrucción, restauración o reparación íntegra o parcial del inmueble arrendado debido a la destrucción, siniestro o daño del mismo, o a causa de alguno de los citados riesgos o peligros.

A.5.04 Un monto equivalente al 12,5% del costo total de reemplazo y restauración del inmueble arrendado (determinado en la forma dispuesta más adelante) con respecto al calculista de materiales y costos de los Arquitectos y sus honorarios profesionales y honorarios de consultoría.

A.6 "Leyes de construcción" significa las Leyes (de construcción y urbanización) del Gobierno Local de 1963 a 1980, y cualquier otra Ley vigente a la fecha que modifique, amplíe o reemplace dichas leyes, y las Normas, Reglamentos u Ordenanzas emitidas en conformidad con dichas Leyes, o cualquier Ley vigente a la fecha que modifique o reemplace dichas disposiciones legales.

A.7 "Mes" significa mes calendario, y las palabras derivadas de "mes" tendrán el correspondiente significado.

B. Todos los derechos de ingreso que la Arrendadora pueda ejercer se harán extensivos a los arquitectos, ingenieros, calculistas, trabajadores, contratistas, agentes, concesionarios y empleados de la Arrendadora.

C. Los diversos Anexos de este instrumento se considerarán incorporados y parte constitutiva del presente, y sus disposiciones regirán y se aplicarán en los mismos términos

- // -



- // -

que si estuvieran íntegramente reproducidas en este contrato.

1. Considerando el canon de arrendamiento y todos los demás pagos y obligaciones de la Arrendataria que se estipulan a continuación, la Arrendadora entrega por este acto en arrendamiento a la Arrendataria la totalidad del inmueble descrito en el Primer Anexo, SALVO los derechos, participaciones y servidumbres que se reservan a la Arrendadora, sus arrendatarios, concesionarios y todas las demás personas autorizadas por la Arrendadora, según lo especificado en el Segundo Anexo de este instrumento; la Arrendataria tendrá la posesión del inmueble por un período de vigencia de 25 años a contar de la fecha del presente, en tanto pague mediante orden de pago bancaria a la cuenta de la Arrendadora, o en la forma que la Arrendadora pueda disponer para tal efecto, el canon de arrendamiento, el cual será de \$9.500 al año durante los primeros cinco años del período de vigencia, pero podrá incrementarse de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Tercer Anexo del presente; dicho canon de arrendamiento se pagará por anticipado en forma trimestral, sin ningún descuento, los días 1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre de cada año, y de manera proporcional en el caso de cualquier período menor a un trimestre.

2. La Arrendataria, con el objeto de que las obligaciones estipuladas en el presente (salvo que se indique algo distinto) se mantengan durante todo el período de vigencia estipulado en este instrumento, conviene con la Arrendadora en lo siguiente:

- // -



- // -

2.01 OBLIGACIÓN DE PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO,  
DERECHOS Y GASTOS

2.01.01 Pagará el canon de arrendamiento y el canon de arrendamiento incrementado según lo dispuesto en el presente, y todos los demás montos estipulados, en las fechas y en la forma especificada en el Cláusula 1, sin ningún descuento, compensación ni contrarreclamación.

2.01.02 Pagará y liquidará todos los derechos municipales, impuestos, cargos, gravámenes y gastos, y todos los derechos actuales y futuros de cualquier índole, sean parlamentarios, provinciales, locales o de cualquier otra naturaleza que puedan aplicarse, imponerse, cobrarse, exigirse o ser pagaderos a la fecha o en cualquier momento con respecto al inmueble arrendado o parte de él, o al propietario u ocupante de dicho inmueble o parte de él, o respecto de cualquier canon de arrendamiento derivado del inmueble o parte de él, o si la Arrendadora fuera responsable de pagar y pagara alguno de dichos derechos municipales, impuestos, cargos, gravámenes y gastos, la Arrendataria, a requerimiento, reembolsará a la Arrendadora el o los montos que ésta haya pagado, y pagará todas las cuentas por su consumo de electricidad, agua, gas (u otros combustibles o servicios) en el inmueble arrendado, salvo aquellos que se originen de recibos de cánones de arrendamiento o como resultado de alguna negociación en relación con el derecho de reversión de la Arrendadora. Sin embargo, se estipula que la cláusula precedente no será vinculante para la Arrendataria en la medida en que pueda estar legalmente exenta del pago de alguno de esos montos por



- // -

- // -

el hecho de tener inmunidad diplomática.

2.01.03 Pagará y saldará todas las cuentas de su consumo de electricidad, agua o gas (u otro combustible o servicio) en el inmueble arrendado.

2.02 CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE LAS AUTORIDADES LOCALES

2.02.01 La Arrendataria, a sus expensas, respetará y cumplirá en todos los aspectos con las disposiciones y requisitos de cualquier disposición legal vigente a la fecha o cualquier ordenanza o reglamento existente al amparo de dichas disposiciones legales vigentes a la fecha, y realizará y ejecutará, o dispondrá que se realicen o ejecuten todos los trabajos que conforme a dicha disposición legal, ordenanza o reglamento deba o requiera llevar a cabo en el inmueble arrendado o en relación con el mismo o parte de él, ya sea el propietario, la Arrendadora, la Arrendataria u ocupante, e indemnizará en todo momento a la Arrendadora por todas las demandas, reclamaciones y obligaciones al respecto y, sin limitar la generalidad de lo anterior, cumplirá con los requerimientos de cualquier autoridad local o legal y con la o las órdenes de algún tribunal competente.

2.02.02 En todo momento durante el citado período de vigencia, cumplirá con todas las recomendaciones o exigencias de la autoridad competente, independientemente de que sea notificada o comunicada a la Arrendadora o a la Arrendataria (quien notificará de inmediato a la otra parte) en relación con las normas de prevención de incendio, y los costos de ello serán compartidos entre la Arrendataria y la Arrendadora al

- // -



- // -

cumplir con esas recomendaciones o exigencias, y no impedirá el acceso al inmueble arrendado ni obstruirá la operación de algún aparato o dispositivo instalado a la fecha en el inmueble.

2.02.03 Realizará todos los trabajos que puedan ser necesarios para mitigar cualquier molestia en conformidad con algún aviso legítimamente notificado por una autoridad local o pública o de acuerdo con una orden judicial.

2.03 OBLIGACIONES EN MATERIA DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO

2.03.01 En todo momento durante el citado período de vigencia mantendrá en buenas condiciones, en el mismo estado en que se encuentra actualmente, la totalidad del inmueble arrendado y todas y cada una de sus partes interiores y exteriores; mantendrá en buen estado todas las edificaciones existentes ahora o que se construyan en el futuro y cada una de sus partes (cualquiera sea su condición actual) y todas las construcciones adicionales; asimismo, sin perjuicio de la generalidad de lo antes indicado, mantendrá en buenas condiciones los accesorios y artefactos de la Arrendadora en el inmueble y todas las tuberías, desagües, instalaciones eléctricas, cables, medidores, canales, sumideros, artefactos sanitarios y de agua, y todas las demás instalaciones y otros elementos en el inmueble arrendado, todas las paredes y cercas, estructuras del techo, fundaciones, elementos de madera, vigas y viguetas del piso y cielo raso, cañón de chimenea, canaletas, puertas, cerraduras, placas de vidrio y otros elementos de las ventanas, y deberán estar en las mismas buenas condiciones al momento de la restitución y traspaso del

- // -



- // -

inmueble arrendado al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia establecido en el presente.

2.03.02 En todo momento durante el citado período de vigencia, mantendrá el inmueble arrendado en forma prolija y ordenada, en buen estado en su totalidad, siempre con un aspecto limpio y atractivo durante la vigencia de este arrendamiento.

2.03.03 No interferirá ni dañará y, cuando sea necesario, reparará y reemplazará el sistema de calefacción (si hubiera), la instalación de electricidad, las conexiones de red húmeda o mangueras contra incendio en cualquier parte del inmueble arrendado.

2.03.04 No ingresará ni mantendrá ni permitirá que se ingrese o mantenga en el inmueble arrendado ni en parte alguna del mismo basura, residuos, desechos ni elementos que en opinión de la Arrendadora sean o puedan ser antihigiénicos, antiestéticos, ofensivos, peligrosos o puedan desmerecer la calidad o prestigio del inmueble arrendado, y con la frecuencia que sea necesaria o conveniente retirará del inmueble arrendado todos los desperdicios, basura y desechos que puedan acumularse o dejarse en el Inmueble.

2.03.05 Mantendrá el terreno que forma parte del inmueble arrendado y que no está construido, y el césped, jardín, árboles, arbustos y setos en forma limpia y ordenada, y las zanjas, arroyos, alcantarillas y cursos de agua limpios y sus orillas en buen estado.

2.03.06 No colocará ni depositará ni permitirá que se coloque o deposite para venta u otro propósito ningún

- // -





- // -

producto, artículo ni elemento que pueda obstruir o hacer que se obstruya el patio delantero del inmueble arrendado.

2.03.07 Una vez cada cinco años (al menos) del citado período de vigencia y el último año de dicho período (debido a terminación por vencimiento u otra razón), pintará de manera correcta y profesional todas partes de madera, metal y demás partes interiores del inmueble arrendado y de todas las construcciones adicionales que habitualmente se pinten o que requieran o deban pintarse, con al menos tres capas de pintura al óleo de buena calidad y con los colores aprobados previamente por la Arrendadora, quien no podrá denegar ni postergar injustificadamente su aprobación, y estucará, barnizará, pulirá, pintará al temple, dará una mano de pintura, empastará, blanqueará de manera correcta y profesional, y reempapelará todas las partes interiores del inmueble arrendado sólo si son partes ya empapeladas, y todas las partes adicionales del inmueble que habitualmente sean tratadas o requieran o deban ser tratadas en esa forma, con materiales apropiados y con el o los colores que apruebe previamente la Arrendadora, quien no podrá denegar ni tardar injustificadamente en dar esa aprobación.

2.03.08 Una vez cada cinco años (al menos) del citado período de vigencia y el último año de dicho período (debido a terminación por vencimiento u otra razón), pintará de manera correcta y profesional todas partes de madera, metal y demás partes exteriores del inmueble arrendado y de todas las construcciones adicionales que habitualmente se pinten o que requieran o deban pintarse, con al menos tres capas de pintura

- // -



- // -

al óleo de buena calidad y con los colores aprobados previamente por la Arrendadora, quien no podrá denegar ni postergar injustificadamente su aprobación, y estucará, barnizará, pulirá, pintará al temple, dará una mano de pintura, empastará y blanqueará de manera correcta y profesional todas las partes exteriores del inmueble arrendado y todas las partes adicionales del inmueble que habitualmente sean tratadas o requieran o deban ser tratadas en esa forma, con materiales apropiados y con el o los colores que apruebe previamente la Arrendadora, quien no podrá denegar ni postergar injustificadamente su aprobación.

2.03.09 Simultáneamente con el pintado exterior, lavará y limpiará todos los elementos exteriores del inmueble arrendado que habitual o normalmente se traten en esa forma.

2.03.10 Limpiará y tratará las superficies exteriores e interiores de las ventanas del inmueble arrendado al menos una vez cada dos meses.

2.03.11 Con la frecuencia que sea necesaria, limpiará y tratará todos los azulejos, ladrillos vidriados, ventanas de aluminio, puertas y superficies lavables similares.

2.04 OBLIGACIÓN DE NO REALIZAR MODIFICACIONES SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA ARRENDADORA

2.04.01 No realizará ni permitirá que se realice ninguna edificación ni construcción en el inmueble arrendado, ni modificará, ni hará construcciones adicionales, cortes, mutilaciones ni provocará daños, ni permitirá que se modifique, se realicen construcciones adicionales, cortes, mutilaciones ni que se provoquen daños en el inmueble

- // -



- // -

arrendado ni en parte alguna del mismo, lo que incluye, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, cualquier parte del cielo raso, techo, paredes, pisos, partes de madera, o cables eléctricos, interruptores, empalmes, tomacorrientes, tuberías, llaves de agua u otros aparatos del inmueble arrendado; no realizará ni permitirá que se realice en el Inmueble ningún cambio estructural, construcción adicional ni modificación; no hará ni permitirá que se efectúe ningún cambio, construcción adicional ni modificación en el diseño interior, ni modificará ni cambiará ni permitirá que se modifique o cambie el plano, fachada o decoración arquitectónica del inmueble; no modificará, complementará, cortará, mutilará, dañará, ni cambiará ni permitirá que se modifique, complemente, corte, mutile, dañe ni cambie ningún accesorio, artefacto ni aparato de la Arrendadora en el inmueble arrendado sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (quien no podrá denegar ni aplazar injustificadamente su consentimiento), y presentará a la Arrendadora los planos, dibujos y especificaciones que razonablemente puedan exigirse al considerar las modificaciones o complementos propuestos o con respecto a las modificaciones o complementos para las cuales se haya otorgado el consentimiento por escrito de la Arrendadora; si la Arrendadora lo solicitara, al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia estipulado en el presente restituirá el inmueble arrendado a las condiciones en que haya estado previamente.

2.04.02 No instalará ninguna división provisional sin el

- // -



- // -

previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (quien no podrá denegar ni aplazar injustificadamente su consentimiento). SIN EMBARGO, SE ESTIPULA que cuando dicho consentimiento se otorgue por escrito, la Arrendataria deberá cumplir con todas las exigencias legales o de cualquier autoridad local, reguladora, pública u otra y, en particular, con las exigencias de las Autoridades Locales de Prevención y Combate de Incendios.

2.04.03 No realizará ni permitirá que se realice en el inmueble arrendado, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora (quien no podrá denegarlo ni aplazarlo injustificadamente), ningún trabajo de urbanización según se define en la Ley de Construcción; no hará ni omitirá ni permitirá que se realice ni omita ninguna gestión en relación con el inmueble arrendado cuando la acción u omisión contravenga la Ley de Construcción o algún aviso, orden, licencia, consentimiento o permiso que se haya entregado, dado u otorgado conforme a dicha ley o a cualquier disposición legal que la reemplace; indemnizará a la Arrendadora (luego del vencimiento del citado plazo o durante su vigencia) y mantendrá el derecho a indemnización de la Arrendadora por todas las acciones, procesos, daños, multas, costos, cargos, demandas y reclamaciones que se deriven de esos actos y omisiones, y por los costos de cualquier solicitud de permiso de construcción y por los trabajos y gestiones que se realicen para la obtención de ese permiso.

2.04.04 Indemnizará a la Arrendadora por todas las acciones, procesos, daños, multas, costos, cargos, demandas y

- // -



- // -

reclamaciones con respecto a esos actos y omisiones, y por los costos de cualquier solicitud de permiso de construcción y por los trabajos y gestiones que se realicen para la obtención del mismo.

2.04.05 En el caso de que la Arrendadora diera su consentimiento por escrito para alguna materia conforme a las disposiciones de este contrato de arrendamiento y en el caso en que el permiso de alguna Autoridad de Construcción conforme la Ley de Construcción fuera necesario para alguna construcción adicional, modificación o cambio en el inmueble arrendado o para efectuar un cambio de uso del inmueble, solicitará a sus expensas ante las Autoridades Locales y de Construcción todos los consentimientos y permisos que puedan requerirse en relación con ello; asimismo, dará aviso a la Arrendadora del otorgamiento o denegación (según corresponda) de esos consentimientos y permisos inmediatamente después de haber sido informada al respecto.



2.05 OBLIGACIÓN DE ENTREGAR TODOS LOS AVISOS A LA ARRENDADORA

2.05.01 Comunicará de inmediato a la Arrendadora cualquier aviso, orden o proposición que se entregue a la Arrendataria conforme a las Leyes de Construcción, y si la Arrendadora lo solicitara, presentará los instrumentos requeridos, y si el aviso se notificara debido a algún acto u omisión de la Arrendataria a solicitud de la Arrendadora a fin de presentar o participar en la presentación de objeciones o declaraciones con respecto a ese aviso, orden o proposición que la Arrendadora pueda solicitar, los costos serán compartidos

- // -

- // -

entre la Arrendadora y la Arrendataria.

2.06 REPARACIÓN DE ALGÚN INCUMPLIMIENTO

2.06.01 A solicitud por escrito de la Arrendadora o de sus agentes, retirará de inmediato cualquier edificación, construcción, modificación o instalación adicional realizada en contravención a alguna de las citadas estipulaciones, y si alguna parte del inmueble arrendado se hubiera modificado o retirado en contravención a dichas estipulaciones, restaurará, reemplazará o reconstruirá de inmediato, a requerimiento por escrito, el inmueble arrendado de acuerdo con los planos y dibujos originales.

2.07 OBLIGACIÓN DE NO PROVOCAR MOLESTIAS

2.07.01 No ingresará ni permitirá que se ingrese al inmueble arrendado ningún equipo, artículo, sustancia ni otro elemento -salvo lo requerido justificadamente para mantener y reparar el inmueble arrendado- que pueda provocar ruidos o vibraciones o que pueda ser peligroso o causar molestias a la Arrendadora o a los propietarios u ocupantes vecinos, o a alguna otra parte o al vecindario.

2.07.02 No realizará ni permitirá que se realice en el inmueble arrendado ni en parte de él ni en relación con el mismo algo que pueda ser o convertirse en un peligro, fastidio, molestia, inconveniente o trastorno para la Arrendadora.

2.07.03 Pagará todos los costos, cargos y gastos en que pueda incurrir la Arrendadora para eliminar algún peligro, fastidio, molestia, inconveniente o trastorno en relación con el inmueble arrendado.

- // -



- // -

2.08 OBLIGACIÓN DE NO SOBRECARGAR EL INMUEBLE ARRENDADO

2.08.01 No ingresará ni permitirá que se ingrese al inmueble arrendado algún equipo, artículo, sustancia ni otro elemento que en opinión de la Arrendadora pueda provocar daños en la estructura del inmueble arrendado o de algún inmueble adyacente o ejercer algún peso o presión superior a lo que el inmueble arrendado puede soportar con un apropiado margen de seguridad y, en particular, no sobrecargará el piso, las instalaciones eléctricas ni otros servicios suministrados al inmueble arrendado, ni suspenderá ningún peso excesivo desde el cielo raso, de los montantes de las paredes ni de su estructura.

2.09 OBLIGACIÓN RESPECTO DE SEGURO

2.09.01 Contratará una póliza de seguro a nombre de la Arrendadora y de la Arrendataria en conjunto, y mantendrá dicha póliza vigente durante todo el período de vigencia por un monto de al menos un millón de libras irlandesas (€ 2.000.000) o el monto superior que la Arrendadora pueda exigir con respecto al inmueble arrendado por responsabilidad civil, lesiones o fallecimiento de alguna persona o daños a la propiedad; ambas pólizas (por riesgos asegurados y por responsabilidad civil) deberán contener una disposición que establezca que la póliza no podrá anularse ni podrá permitirse su caducidad sin dar aviso por escrito a la Arrendadora con treinta días de anticipación.

2.09.02 Presentará ante a la Arrendadora, previa solicitud, la póliza, los detalles de la cobertura y las condiciones relativas a los seguros especificados previamente,

- // -



- // -

y el comprobante de la prima a la fecha cuando así lo exija la Arrendadora en cualquier año calendario. Si la Arrendataria por cualquier razón no pagara alguna prima del seguro o no proporcionara a la Arrendadora los detalles de la póliza y de la prima anual, la Arrendadora tendrá derecho a pagar la misma y a cobrar a la Arrendataria todos los montos que haya pagado, los se cobrarán como indemnización por daños y perjuicio liquidados.

2.09.03 Si el inmueble arrendado o parte de él se destruyera o dañara debido a alguno de los riesgos asegurados, y la Arrendadora no pudiera recuperar la totalidad o parte del dinero del seguro pertinente exclusivamente o en parte debido a alguna acción u omisión de la Arrendataria, en ese caso, la Arrendataria pagará de inmediato a la Arrendadora la totalidad (según corresponda) una proporción justa del costo de reconstrucción y restauración del inmueble arrendado y de cualquier otro inmueble con respecto al cual el seguro de la Arrendadora resulte viciado debido a la acción u omisión de la Arrendataria.

2.09.04 Pagará a la Arrendadora la prima total adeudada con respecto al seguro del inmueble arrendado que la Arrendadora haya pagado en conformidad con la cláusula 3.01.02 del presente, contra la presentación ante la Arrendataria de un extracto de la póliza del seguro y una copia del comprobante de la última prima o de la solicitud de los corredores de seguro respecto de la prima del año en curso.

2.10 OBLIGACIÓN DE DAR AVISO A LA ARRENDADORA DE CUALQUIER DEMANDA QUE AFECTE AL INMUEBLE

- // -





- // -

2.10.01 Dará de inmediato aviso a la Arrendadora de cualquier demanda que afecte al inmueble arrendado o parte de él.

2.11 OBLIGACIÓN CON RESPECTO A CESIONES

2.11.01 No cederá, transferirá, subarrendará ni compartirá la posesión u ocupación del inmueble arrendado ni de parte alguna del mismo sin el consentimiento de la Arrendadora (el que no podrá aplazarse ni denegarse injustificadamente), ni permitirá que alguna persona ocupe el inmueble arrendado o parte de él en calidad de concesionario; A PESAR DE LO ANTERIOR, la Arrendadora no denegará injustificadamente su consentimiento para una cesión, transferencia o subarrendamiento de la totalidad del inmueble arrendado a un cesionario o subarrendatario de solvencia comprobada.

2.11.02 En las siguientes subcláusulas y en esta cláusula 11, la palabra "cesión" incluye cualquier transferencia, subarrendamiento, ocupación o posesión compartida del inmueble arrendado, y la palabra "cesionario" deberá interpretarse en concordancia con esto.

2.11.03 La Arrendataria, antes de cualquier cesión, solicitará el consentimiento de la Arrendadora y le entregará toda la información razonable que la Arrendadora pueda requerir respecto del cesionario propuesto.

2.11.04 El consentimiento de la Arrendadora para la cesión deberá otorgarse por escrito.

2.11.05 En el caso de un subarrendamiento (salvo en caso de Hipoteca), el subarrendatario, si la Arrendadora lo exigiera, celebrará un acuerdo directo con la Arrendadora en

- // -



- // -

que se comprometa a cumplir y respetar todas las cláusulas (excepto la relativa al pago del canon de arrendamiento estipulado en el presente), y las condiciones contempladas en este instrumento, y todo contrato de subarrendamiento estará también supeditado a las siguientes condiciones, las que deberán estar contenidas en el mismo:

a) una cláusula en que el subarrendatario se comprometa incondicionalmente a no ceder, transferir, subarrendar ni compartir la posesión u ocupación de parte del inmueble arrendado conforme a ese instrumento;

b) una cláusula en que el subarrendatario se comprometa a no ceder, transferir, subarrendar ni compartir la posesión ni ocupación de la totalidad del inmueble arrendado conforme a ese instrumento sin obtener previamente el consentimiento por escrito de la Arrendadora;

c) una cláusula, condición o disposición conforme a la cual el canon de arrendamiento estipulado en el contrato de subarrendamiento será revisado en las mismas oportunidades y en la misma forma contemplada en este contrato de arrendamiento;

d) una cláusula, condición o disposición conforme a la cual el canon de arrendamiento pagadero de acuerdo con el contrato de subarrendamiento no será inferior al canon de arrendamiento pagadero conforme al presente;

e) una cláusula que establezca que cualquier contrato de subarrendamiento otorgado al amparo del contrato de subarrendamiento, ya sea directa o indirectamente, deberá contener disposiciones similares a las indicadas previamente



- // -

- // -

en este párrafo 2.11.05;

f) cláusulas y condiciones en los mismos términos que las contenidas en este contrato de arrendamiento en la medida en que las circunstancias lo permitan.

2.12 OBLIGACIÓN DE NO ELIMINAR SUSTANCIAS NOCIVAS

2.12.01 No obstruirá, bloqueará ni dañará, ni permitirá que se obstruya, bloquee o dañen los desagües, alcantarillas, canaletas, tuberías, canales y cursos de agua del inmueble arrendado ni permitirá que se depositen en los mismos aceites, grasas ni otras materias ni sustancias nocivas o perjudiciales, y en el caso de que esas instalaciones se obstruyan, bloqueen o dañen, reparará a la brevedad posible todos esos daños y aquellos provocados debido a ello en el inmueble arrendado.

2.12.02 No liberará ni permitirá que se liberen gases, vapores ni sustancias nocivas ni perjudiciales desde el inmueble arrendado, ni depositará ninguna materia sólida en los desagües o alcantarillas, ni descargará ni permitirá que se descarguen allí líquidos venenosos o nocivos de cualquier clase o naturaleza.

2.13 OBLIGACIÓN DE NO HACER PUBLICIDAD

2.13.01 No colocará no exhibirá, ni permitirá que se coloque o exhiba en el inmueble arrendado, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse ni postergarse injustificadamente, ningún letrero, afiche, cartel ni aviso publicitario de ningún tipo que sea visible desde el exterior del inmueble arrendado, salvo los ya existentes y que sean justificadamente necesarios en relación

- // -



- // -

con el negocio o actividad que legítimamente se desarrolle en el inmueble. SIN EMBARGO, SE ESTIPULA QUE ninguna disposición del presente constituye un consentimiento para colocar, exhibir o mantener en el inmueble arrendado algún letrero, afiche, cartel o aviso publicitario sin el permiso, aprobación o consentimiento que pueda requerirse en conformidad con las Leyes de Construcción.

2.14 OBLIGACIÓN DE PERMITIR A LA ARRENDADORA COLOCAR AVISOS DE ARRENDAMIENTO O VENTA DEL INMUEBLE

2.14.01 Permitirá a la Arrendadora, durante los seis meses inmediatamente anteriores al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia estipulado, colocar y mantener avisos de arrendamiento o venta del inmueble sin que interfieran en ninguna parte del inmueble arrendado.

2.14.02 En todo horario diurno razonable y conveniente, previo aviso con setenta y dos horas de anticipación, permitirá que todos los potenciales compradores o corredores de propiedades de la Arrendadora, mediante una orden por escrito de la Arrendadora o sus agentes, visiten el inmueble arrendado sin interrupción, pero sin interferir indebidamente en las actividades de la Arrendataria.

2.15 OBLIGACIONES EN CALIDAD DE USUARIO

2.15.01 No utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble arrendado ni parte de él, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, para un propósito distinto al de oficinas y de manera supeditada a las condiciones especificadas en el párrafo 2.15.02 c), y no utilizará ni permitirá su uso para ningún otro propósito sin el

- // -



- // -

consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse ni aplazarse injustificadamente.

2.15.02 Sin perjuicio de la generalidad de las disposiciones anteriores:

a) no utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble arrendado (excluido su piso superior) ni parte alguna del mismo como residencia, ni permitirá que alguna persona pernocte en el inmueble arrendado, ni utilizará ni permitirá que se utilice para fines institucionales o de beneficencia pública, ni en una forma no concordante con las exigencias vigentes de las Leyes de Construcción;

b) no mantendrá ni permitirá que se mantenga en el inmueble arrendado ningún animal, salvo en la medida en que pueda ser necesario para la protección del inmueble, y no utilizará el inmueble para ningún propósito ilegal, ni mantendrá ni permitirá que se realice en él ninguna subasta (incluye subasta de vehículos motorizados de cualquier descripción);

c) no mantendrá ni permitirá que se mantenga en el inmueble arrendado, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, ningún material peligroso, explosivo, combustible (incluido petróleo), nocivo ni ofensivo, ni ningún material cuyo mantenimiento pueda constituir legalmente una molestia o que requiera autorización de alguna autoridad pública local u otra entidad.

2.15.03 En tanto el inmueble arrendado o parte de él se utilice para efectos de venta minorista o depósito de venta de una empresa minorista, cumplirá con todas las exigencias de la

- // -



- // -

Leyes Industriales y la Ley de Inmuebles de Oficinas, y la o las leyes que las modifiquen, amplíen o reemplacen, con las normas y reglamentos que se dicten al amparo de dichas leyes, y con todas las demás obligaciones que imponga la legislación al inmueble arrendado y a la realización de las actividades comerciales que a la fecha se desarrollen en el inmueble arrendado, e indemnizará a la Arrendadora por todas las obligaciones derivadas de alguna contravención de esas exigencias.

2.15.04 Si la Arrendataria solicitara el consentimiento de la Arrendadora a fin de utilizar el inmueble arrendado o parte de él para la venta de artículos al detalle, deberá presentar a la Arrendadora la Autorización de la Autoridad local para el cambio de uso del inmueble, y si la Arrendataria utilizara el inmueble para ese uso modificado, deberá pagar el canon de arrendamiento incrementado del inmueble acordado por las partes y, en caso de desacuerdo, ese canon de arrendamiento será fijado por un tasador designado por la Arrendadora, tras lo cual el canon de arrendamiento incrementado reemplazará el canon de arrendamiento pagadero originalmente y estará supeditado a modificación al vencimiento de cada período de cinco años del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, en la misma forma que el canon de arrendamiento original haya estado sujeto a variación y en los mismos términos en todos los aspectos que el canon de arrendamiento original.

2.16 OBLIGACIÓN DE EVITAR NUEVAS SERVIDUMBRES

2.16.01 No permitirá deliberadamente servidumbres

- // -



- // -

adicionales en el inmueble arrendado ni la adquisición de algún nuevo derecho de luz, paso, desagüe ni otra servidumbre, y si se materializara o fuera inminente la materialización de alguna nueva servidumbre o derecho de paso, dará aviso a la Arrendadora y adoptará, sobre la base de costos compartidos entre la Arrendataria y la Arrendadora, todas las acciones que puedan ser convenientes o necesarias a fin de evitar la materialización de esa servidumbre o derecho de paso; SE ESTIPULA QUE si la Arrendataria no adoptara o faltara a su deber de adoptar esas acciones, la Arrendadora estará legítimamente facultada para ingresar al inmueble arrendado con el fin de lograr la protección del mismo.

2.17 OBLIGACIÓN DE PAGAR EL I.V.A., LOS IMPUESTOS DE TIMBRES Y ESTAMPILLAS, Y LOS DERECHOS DE REGISTRO DE BIENES RAÍCES

2.17.01 Pagará el impuesto al valor agregado por la formalización de este contrato de arrendamiento, los impuestos de timbres y estampillas de los ejemplares del presente contrato, y los costos de inscripción del mismo en el Registro de Bienes Raíces; además, pagará todo impuesto al valor agregado u otro impuesto sustitutivo similar adeudado sobre cualquier canon de arrendamiento pagadero conforme al presente, e indemnizará a la Arrendadora por dichos impuestos. Sin embargo, se estipula que la cláusula precedente no será vinculante para la Arrendataria en la medida en que esté legalmente exenta del pago y liquidación de esos montos en virtud de su inmunidad diplomática.

2.18 OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR A LA ARRENDADORA

- // -

- // -

2.18.01 Indemnizará a la Arrendadora por todos los gastos, costos, reclamaciones, demandas, daños y perjuicios y demás obligaciones razonables de cualquier naturaleza con respecto a lesiones o fallecimiento de alguna persona o daños a la propiedad, independientemente de que se originen directa o indirectamente de:

- a) la condición o estado en que se encuentre el inmueble arrendado;
- b) la existencia de alguna modificación del inmueble o de la condición o estado en que se encuentre esa modificación;
- c) el uso del inmueble arrendado;
- d) algún trabajo que haya realizado o que esté realizando en el inmueble arrendado el Arrendataria, sus trabajadores, agentes o subarrendatarios;
- e) algún elemento que exista a la fecha o que se coloque en el futuro o sobresalga del inmueble arrendado, o cualquier otra causa originada en el inmueble arrendado.



2.19 EXCLUSIÓN DE ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

2.19.01 No almacenará ni mantendrá en el inmueble arrendado ni en parte alguna del mismo ninguna sustancia explosiva, especialmente inflamable o peligrosa, o que pueda incrementar el riesgo de incendio o explosión, o que pueda provocar corrosión o filtrarse y afectar en alguna forma al inmueble arrendado, o cuyo mantenimiento o uso pueda contravenir alguna ley o reglamento u ordenanza local, y no albergará ni operará ni permitirá que se albergue u opere en el inmueble arrendado ni en parte del mismo ninguna clase de equipo o maquinaria -salvo las máquinas habituales

- // -



- // -

relacionadas con las actividades o negocios de la Arrendataria- que provoque vibración excesiva o molestias o alteraciones a los demás arrendatarios u ocupantes de algún inmueble vecino o contiguo.

2.20 ACCESO DE LA ARRENDADORA

2.20.01 Permitirá a la Arrendadora (previo aviso a la Arrendataria con una anticipación razonable) en todo horario apropiado, ingresar al inmueble arrendado con el propósito de ver el estado o la condición del mismo y para tomar inventario de los accesorios de la Arrendadora en el inmueble y asegurarse de que no se haya realizado nada que constituya una violación de alguna de las cláusulas del presente. Sin embargo, se estipula que solo la Arrendadora ejercerá este derecho de ingreso (en tanto la Arrendataria goce de inmunidad diplomática), sin perjuicio de los derechos extraterritoriales de la Arrendataria, y que mantendrá confidencialidad absoluta en todo momento. Si la Arrendadora requiriera ingresar a alguna parte del inmueble arrendado que la Arrendataria considere particularmente reservada (lo que incluye, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, algún área en que se transmitan códigos), solo podrá accederse a ese lugar previo aviso por escrito de la Arrendadora con al menos 7 días de anticipación (salvo en caso de emergencia), y solo si un representante de la Arrendataria está presente o tiene la oportunidad de estar presente.

2.20.02 Permitirá que la Arrendadora subsane, restaure y repare cualquier falla, defecto y desperfecto del que la Arrendataria sea responsable conforme al presente y respecto

- // -



- // -

del cual la Arrendadora deba dar aviso por escrito a la Arrendataria y que ésta tenga la obligación de subsanar, restaurar o reparar en conformidad con las cláusulas de este instrumento dentro de un plazo de dos meses calendario luego de la entrega de ese aviso. Si la Arrendataria incurriera en cualquier momento en incumplimiento de las cláusulas de este contrato o con respecto a la reparación, mantenimiento o decoración del inmueble arrendado, la Arrendadora o los agentes y trabajadores de la Arrendadora podrán legítimamente, pero sin perjuicio del derecho de reingreso al inmueble contemplado en el presente, ingresar al inmueble arrendado y subsanar, restaurar, reparar el inmueble y realizar trabajos de mantenimiento del mismo, y todos los gastos en que se incurra justificada y correctamente para dichos propósitos (incluidos honorarios de calculistas y otros profesionales) constituirán una deuda de la Arrendataria, quien deberá efectuar el reembolso a la Arrendadora a requerimiento de ésta; si no se efectuara el pago, la Arrendadora podrá cobrar la deuda como indemnización por daños y perjuicios liquidados. Se estipula que la Arrendadora deberá provocar los menores daños e inconvenientes posibles, y reparar los daños que ocasione.

2.20.03 Permitirá a la Arrendadora o a los agentes y trabajadores de la Arrendadora (si estuvieran autorizados por la Arrendadora), a los arrendatarios y ocupantes de algún inmueble contiguo o adyacente, o a sus respectivos agentes y trabajadores, en cualquier momento previo aviso por escrito a la Arrendataria con una anticipación razonable (salvo en casos de emergencia), ingresar al inmueble arrendado a fin de

- // -



- // -

realizar reparaciones o modificaciones relacionadas con el inmueble contiguo o adyacente, o para reparar, mantener, renovar, conectar o limpiar alguna tubería, desagüe, canal, curso de agua, alcantarilla, instalación eléctrica o cableado perteneciente o proveniente o destinado a ese inmueble contiguo. (La Arrendadora o la persona que ingrese deberá reparar todos los daños provocados a la Arrendataria, pero sin indemnización por alguna molestia o inconveniente provocado a la Arrendataria).

2.20.04 El hecho de que la Arrendadora ejecute alguna reparación en conformidad con las disposiciones precedentes no implicará ni se considerará que implica alguna obligación de la Arrendadora de realizar alguna clase de reparación en el inmueble arrendado ni reducirá ni mitigará en forma alguna las obligaciones de la Arrendataria de realizar todas las reparaciones en el inmueble arrendado, las que son y serán en todo momento de responsabilidad de la Arrendataria.

2.21 DERECHO A INDEMNIZACIÓN DE LA ARRENDADORA

2.21.01 Indemnizará total y efectivamente a la Arrendadora por el incumplimiento o inobservancia de la Arrendataria de alguna de las cláusulas y condiciones del presente, y por las acciones, costos, demandas, gastos y reclamaciones de cualquier naturaleza originadas en relación o como consecuencia (directa o indirecta) de dicho incumplimiento o inobservancia.

2.22 RESTITUCIÓN

2.22.01 Restituirá a la Arrendadora el inmueble arrendado al vencimiento o terminación anticipada del período de

- // -



- // -

vigencia estipulado en el presente, junto con todas las llaves y accesorios de toda naturaleza del inmueble arrendado o que durante el período de vigencia puedan haberse colocado o instalado en el mismo, salvo los accesorios de la Arrendataria (o que estén legítimamente en su poder), que previamente se hayan retirado (incluidas las divisiones y puertas instaladas por la Arrendataria con el consentimiento por escrito de la Arrendadora), y reparará todos los daños provocados por el retiro de accesorios; se exceptúan los artículos que se vendan a un nuevo arrendatario.

3.00 OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

3.01 La Arrendadora asume por este acto las siguientes obligaciones ante la Arrendataria:

3.01.01 En tanto la Arrendataria efectúe el pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el presente y cumpla y respete los compromisos y acuerdos que le corresponden en conformidad con este instrumento, tendrá el goce pacífico del inmueble arrendado durante el citado período de vigencia, sin ninguna interrupción de la Arrendadora ni de ninguna otra persona que legítimamente actúe en representación de la Arrendadora.

3.01.02 Asegurará en nombre de la Arrendadora y de la Arrendataria en conjunto, con un asegurador de prestigio en Irlanda, el inmueble arrendado y todos los accesorios y artefactos de la Arrendadora en el inmueble, y las modificaciones o mejoras realizadas por la Arrendataria, y mantendrá esos bienes asegurados por el costo total de reemplazo (el que será determinado por la Arrendadora o su

- // -



- // -

tasador); dicho monto se incrementará anualmente de acuerdo con la variación del Índice Precios al Consumidor; estos aumentos deberán ser aprobados por la Arrendadora y la Arrendataria por todos los riesgos asegurados.

3.01.03 Si en cualquier momento durante el período de vigencia el inmueble arrendado o parte de él se destruyera o dañara a causa de alguno de los riesgos asegurados, y no quedara en condiciones aptas para ser ocupado o utilizado, y la o las pólizas pertinentes del seguro contratado por la Arrendadora no estuvieran viciadas o no se denegara en su totalidad o en parte el pago del seguro debido a algún acto, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria o de alguna parte que actúe en su nombre, la Arrendadora procederá a ocupar el dinero del seguro en la reparación, reconstrucción y/o restauración del Inmueble Arrendado, en forma profesional, con la debida diligencia, y (de manera supeditada a la obtención de las aprobaciones, permisos y autorizaciones necesarias de la Autoridad o de un tercero), conforme a las mismas especificaciones existentes a la fecha.

4.00 NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

4.01.01 SE ESTIPULA y se conviene por este acto en que si en cualquier momento se incurriera en mora en el pago del canon de arrendamiento o canon adicional y el pago no se efectuara dentro de los veintiún días posteriores a su vencimiento (independientemente de que se exija o no legalmente), o si la Arrendataria iniciara un proceso de liquidación o administración a través de un síndico o, en caso de ser una persona natural o una empresa, se declarara o fuera

- // -



- // -

declarada en quiebra o celebrara algún convenio o concordato con sus acreedores, o si no cumpliera o respetara alguna condición o acuerdo conforme a este instrumento, regirán las siguientes disposiciones en cada uno de esos casos:

a. Será legítimo que la Arrendadora o cualquier persona debidamente autorizada para actuar en su nombre ingrese al inmueble arrendado o parte de él en representación de la totalidad, a fin de recuperar la posesión del inmueble en los mismos términos que si este contrato no se hubiera celebrado.

b. La Arrendadora, mediante aviso por escrito con al menos 48 horas de anticipación, podrá solicitar a la Arrendataria o al liquidador o síndico, según corresponda, renunciar a este contrato de arrendamiento, y la notificación para tal efecto operará automáticamente como terminación del arrendamiento conforme al presente. La Arrendadora (sic), el liquidador o síndico, según corresponda, conviene por este acto en que al recibir dicho aviso formalizará todos los documentos necesarios para hacer efectiva la terminación/renuncia.

4.01.02 Sin perjuicio de ningún de derecho de la Arrendadora a iniciar acciones o ejercer algún recurso en relación con algún incumplimiento anterior de alguna de las cláusulas del presente en que haya incurrido la Arrendataria y tras la ocurrencia de alguno de dichos hechos, la Arrendadora estará legítimamente facultada para terminar este arrendamiento mediante Aviso de Terminación a la Arrendataria, en que se disponga que deberá restituir la posesión del inmueble arrendado dentro del plazo de un mes a contar de la

- // -



- // -

entrega del citado Aviso de Terminación, plazo que no se cumplirá necesariamente el día de pago del canon de arrendamiento ni un día de semana, y tras el cual el contrato de arrendamiento se considerará debidamente terminado y la Arrendadora tendrá entonces derecho a la posesión del inmueble arrendado en los mismos términos que si nunca se hubiera celebrado este contrato de arrendamiento; la Arrendadora deberá enviar dicho Aviso de terminación por carta certificada dirigida a la Arrendataria al inmueble arrendado.

5.0 DAÑOS Y PERJUICIOS EN EL INMUEBLE ARRENDADO

5.01 Si en cualquier momento durante el período de vigencia el inmueble arrendado o parte de él se destruyera o dañara a causa de alguno de los riesgos asegurados, y no quedara en condiciones aptas para ser ocupado o utilizado, y si las pólizas pertinentes del seguro contratado por la Arrendadora no estuvieran viciadas o no se denegara en su totalidad o en parte el pago del seguro debido a algún acto, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria o de alguna parte que actúe en su nombre, se suspenderá y dejará de ser pagadero el canon de arrendamiento estipulado en el presente o una proporción razonable y justa del mismo, de acuerdo con la naturaleza y alcance de los daños sufridos, hasta que el inmueble arrendado esté nuevamente en condiciones aptas para su ocupación o uso, o por un período de dos años desde la fecha de su destrucción o daño; de ambos plazos, el que sea menor; se estipula que si surgiera alguna controversia con respecto a esta cláusula, dicha controversia será sometida a la decisión de un solo árbitro, de acuerdo con la Ley de



- // -

- // -

Arbitraje de 1954 o alguna disposición legal sustitutiva vigente a la fecha.

6.0 CLÁUSULA DIPLOMÁTICA *Terminación anticipada de...*

Si la República de Irlanda y la República de Chile rompieran relaciones diplomáticas, o si la República de Chile cerrara su misión en Dublín y la Arrendataria tuviera que terminar este contrato de arrendamiento, deberá entregar a la Arrendadora un aviso por escrito al respecto con una antelación razonable. La Arrendadora aceptará la terminación de este contrato de arrendamiento, tras lo cual quedará rescindido y sin efecto, pero sin perjuicio de los derechos de cualquiera de las partes derivados de un incumplimiento anterior de alguna cláusula.

7.00 AVISOS

7.01 Todo aviso que deba darse de acuerdo con lo dispuesto el presente o en algún Anexo de este instrumento se considerará notificado si se entrega por mano o se envía por correo certificado con porte pagado a la Arrendadora a su último domicilio conocido a la fecha, o a la Arrendataria al inmueble arrendado o, si la Arrendataria es una persona natural, al inmueble o a su último domicilio conocido; cuando se despache por mano, el aviso se considerará entregado en la fecha en que se entregue, y cuando se envíe por correo, al cumplirse cuarenta y ocho horas de la fecha en que el sobre con el aviso con la dirección correcta se haya despachado por vía postal; SE ESTIPULA que si el servicio postal se suspendiera o restringiera en el Estado, la Arrendadora estará facultada para notificar ese aviso mediante su publicación en un periódico de circulación



- // -



- // -

diaria en Dublín, en cuyo caso el aviso se considerará notificado una semana después de su publicación.

7.02 Si la Arrendadora o la Arrendataria fuera una sociedad sin domicilio registrado en el Estado, será legítimo dar cualquier aviso al Conservador de Comercio a la fecha.

#### 8.00 DEFINICIONES Y SIGNIFICADOS

8.01 En este instrumento y en sus Anexos, cuando el contexto lo permita, las palabras en género neutro incluirán los géneros masculino y femenino, según corresponda, y las palabras en género masculino incluirán el género femenino; las palabras en singular incluirán el plural y viceversa, y cuando la Arrendataria esté conformada por dos o más personas, las obligaciones asumidas por la Arrendataria en este instrumento se considerarán asumidas por las demás personas de manera solidaria.

#### 9.0 CONSENTIMIENTOS

9.01 Se considerará que cuando conforme a cualquier disposición se requiera el consentimiento de la Arrendadora se requerirá también el consentimiento de cualquier acreedor hipotecario de la participación de la Arrendadora, y se considerará que toda indemnización que deba pagarse a la Arrendadora incluye, cuando sea necesario, a los acreedores hipotecarios de la participación de Arrendadora, y dicho consentimiento podrá ser otorgado por un agente debidamente autorizado.

#### 10.0 INTERESES

10.01 Las partes acuerdan por este acto, sin perjuicio de los demás derechos o recursos de la Arrendadora en conformidad con este instrumento, que todo pago que la

- // -



- // -

Arrendataria deba efectuar a la Arrendadora según lo dispuesto en este contrato, ya sea en relación con algún canon de arrendamiento u otros conceptos, devengará intereses desde su fecha de vencimiento, a la tasa que sea mayor entre las siguientes:

- i) veinticinco por ciento anual, o
- ii) diez por ciento sobre la tasa de sobregiro "A" a la fecha cobrada por "Associated Banks".

Todos estos intereses podrán cobrarse en los mismos términos que si fueran canon de arrendamiento; se estipula que no se aplicará ningún interés sobre pagos efectuados dentro de los catorce días posteriores a su fecha de vencimiento.

#### 11.0 DOMICILIO DE LA ARRENDATARIA

11.01 El domicilio de la Arrendataria para la entrega de avisos es 44 Wellington Road, Dublin 4, Sovereign State.

SE CERTIFICA QUE el inmueble entregado en arrendamiento en conformidad con el presente está situado en el Condado de Dublín.

POR ESTE ACTO SE CERTIFICA que la contraprestación (salvo el canon de arrendamiento) por el contrato de arrendamiento es imputable íntegramente al inmueble, el cual no es un inmueble residencial, y que la operación contemplada en este instrumento no forma parte de ninguna operación mayor ni de una serie de operaciones con respecto a la cual el monto, valor o monto o valor total de la contraprestación (salvo el canon de arrendamiento) imputable al bien raíz no residencial exceda de €6.350.

POR ESTE ACTO SE CERTIFICA que las disposiciones del

- // -



- // -

Artículo 111 de la Ley de Consolidación de Impuestos de Timbres y Estampillas de 1999 es aplicable a este instrumento.

---

PRIMER ANEXO

Inmueble ubicado en 44 Wellington Road, Ballsbridge, Dublin 4, junto con la bodega situada en su jardín posterior; solo para efectos de identificación, el inmueble se describe más detalladamente en el plano adjunto, donde se enmarca con una línea gruesa negra.

SEGUNDO ANEXO

1. En lo que respecta a la Arrendadora, sus arrendatarios, concesionarios y todas las demás personas autorizadas por la Arrendadora, los propietarios u ocupantes a la fecha de terrenos e inmuebles colindantes o contiguos, y en relación con el libre paso de agua, gas, electricidad y otros servicios o suministros, los desagües y alcantarillas, las tuberías y cañerías de agua, gas y electricidad, cables, instalaciones eléctricas, cursos de agua, conductos y pasos subterráneos que existan a la fecha o puedan establecerse en el futuro en el inmueble arrendado o por sobre o por debajo del mismo hacia y desde algún terreno o inmueble adyacente o contiguo o alguna parte de él, cualquiera de dichas personas y sus trabajadores:

a) podrán ingresar al inmueble arrendado e instalar desagües, alcantarillas, tuberías y cañerías de agua, gas y electricidad, y cables desde cualquier otra parte de dichos terrenos e inmuebles adyacentes o contiguos, y conectar esos desagües, alcantarillas, tuberías y cañerías de agua, gas y

- // -

- // -

electricidad y cables, pero deberán provocar los menores daños posibles en el inmueble arrendado, no deberán interferir en ninguna construcción realizada o que deba realizarse allí, y deberán reconstruir su superficie con toda la diligencia razonable a expensas de la persona o sociedad que haya dispuesto la realización de esos trabajos, y

b) podrán ingresar al inmueble arrendado con el objeto de limpiar, reparar y renovar los citados desagües, alcantarillas, tuberías y cañerías de agua, gas y electricidad, y cables, pero deberán provocar los menores daños posibles en el terreno del que forma parte el inmueble arrendado y restituir su superficie con toda la diligencia razonable a expensas de la persona o sociedad que haya dispuesto la realización de esos trabajos.

2. El espacio aéreo sobre el inmueble arrendado.



TERCER ANEXO

(Disposiciones respecto de la Revisión del Canon de Arrendamiento)

Revisiones del canon de arrendamiento

"Fecha de revisión" significa el último día de cada uno de los períodos de cinco años consecutivos durante la vigencia de este contrato.

Canon de arrendamiento de mercado

"Canon de Arrendamiento de Mercado" significa el Canon de Arrendamiento Total Bruto, sin ninguna deducción, al que el Inmueble Arrendado (con una superficie de 2.500 pies cuadrados) podría arrendarse a la Fecha de Revisión en el

- // -

- // -

mercado abierto, entre un potencial arrendador y un potencial arrendatario, sin multa o prima, y desocupado, por un período de vigencia (a contar de la Fecha de Revisión) igual o mayor a quince años o al período pendiente de la vigencia estipulada en este contrato (pero considerando cualquier derecho legal de renovación del arrendatario), en los mismos términos y condiciones de este contrato en todos los demás aspectos (salvo en lo relativo al monto del canon de arrendamiento inicial estipulado y a las opciones de terminación, pero incluidas las disposiciones relativas a revisión del canon de arrendamiento), en el supuesto que (si no es un hecho) el Arrendatario ha cumplido con todas las obligaciones en cuanto a reparación y decoración estipuladas en el presente, y considerando otros valores de arrendamiento del mercado exigentes a la Fecha de Revisión, en la medida en que la Arrendadora lo estime conveniente para adoptar una determinación, pero SIN CONSIDERAR:



- a) el hecho de que la Arrendataria haya estado ocupando el Inmueble Arrendado;
- b) la plusvalía mercantil del Inmueble Arrendado en razón de las actividades desarrolladas en el mismo por la Arrendataria durante el período de Arrendamiento hasta la Fecha de Revisión;
- c) Alguna mejora (ya sea conforme a las Leyes de Arrendadores y Arrendatarios de 1931 a 1981 o cualquier ley que las modifique, amplíe o repromulgue) del Inmueble Arrendado o parte del mismo, o alguna modificación, construcción adicional, o trabajo en el Inmueble Arrendado

- // -

- // -

desarrollado o realizado por la Arrendataria (o algún predecesor de la Arrendataria conforme a este Contrato, o alguna parte que legítimamente ocupe el Inmueble Arrendado o parte del mismo de manera supeditada a la Arrendataria) con la autorización de la Arrendadora y a expensas de la Arrendataria (salvo en conformidad con alguna obligación de la Arrendadora, pero incluidos los trabajos que puedan requerirse conforme a la cláusula 2.02 de este contrato).

d) El canon de arrendamiento que a la fecha pague la Arrendataria será objeto de aumento de acuerdo con las siguientes disposiciones:

i) Cualquiera de las partes tendrá derecho a enviar a la otra parte, no más de doce meses antes o en cualquier momento después de la Fecha de Revisión, un aviso por escrito en que se solicite revisar el Canon de Arrendamiento que la Arrendataria deba pagar a la Arrendadora a la Fecha de Revisión especificada en el Aviso y, si luego de esa Revisión se estableciera o determinara que el Canon de Arrendamiento de Mercado correspondiente al Inmueble Arrendado a la fecha de Revisión es mayor que el Canon de Arrendamiento pagadero conforme al presente inmediatamente antes de esa Fecha de Revisión, el canon de arrendamiento anual pagadero según este instrumento se incrementará a contar de la Fecha de Revisión conforme al Canon de Arrendamiento de Mercado que se haya determinado. SE ESTIPULA que en ningún caso el canon de arrendamiento pagadero de acuerdo con este contrato luego de la Revisión será inferior al canon de arrendamiento que la Arrendataria pague inmediatamente antes de la Fecha de Revisión.



- // -

- // -

ii) Toda Revisión será efectuada en primera instancia por la Arrendadora y la Arrendataria o en colaboración con sus respectivos Tasadores, pero si las partes o sus Tasadores no llegaran a acuerdo respecto del monto del Canon de Arrendamiento de Mercado a la Fecha de Revisión dentro de un plazo de cuatro meses (o un período mayor que la Arrendadora y la Arrendataria puedan acordar) a contar de la fecha del Aviso de la Arrendadora o de la Arrendataria, se solicitará a un solo Tasador Registrado, quien actuará en calidad de perito independiente, que determine el monto del Canon de Arrendamiento de Mercado del Inmueble Arrendado a la Fecha de Revisión. La Arrendadora nominará a dicho Tasador Registrado y dará aviso por escrito al respecto a la Arrendataria.

Si la Arrendataria rechazara dicha nominación o no otorgara su aprobación en un plazo de seis semanas luego del aviso de nombramiento entregado por la Arrendadora, el Tasador Registrado será designado, a solicitud de cualquiera de las partes, por el Presidente o Presidente en ejercicio a la fecha de la Sociedad de Tasadores Registrados de la República de Irlanda, denominación que incluye a cualquier otra institución creada como entidad sucesora o reemplazante, o que desempeñe las mismas funciones que ahora realiza dicha Sociedad.

iii. La Arrendadora y la Arrendataria solventarán por partes iguales los gastos del Tasador Registrado.

iv. Si el Tasador Registrado no determinara el nuevo canon de arrendamiento en un plazo de cuatro meses luego de su nombramiento o designación (o luego de un período mayor que puedan acordar las partes), o si renunciara a su nombramiento

- // -



- // -

o falleciera, o llegara a ser evidente que no podrá cumplir con su cometido, cualquiera sea la razón, se designará en su reemplazo un nuevo Tasador Registrado, de acuerdo con la cláusula ii. anterior.

v. En lo relativo a cualquier materia sobre la que deba adoptar una determinación, el Tasador Registrado:

a) dará aviso de su nombramiento a la Arrendadora y a la Arrendataria;

b) estará facultado para ingresar al Inmueble Arrendado con la frecuencia que razonablemente requiera con el propósito de inspeccionarlo y examinarlo;

c) dará a cada una de las partes involucradas una oportunidad razonable de presentar (por escrito o en otra forma que pueda determinar y dentro del plazo que pueda estipular) las razones en que se fundan los argumentos que cada una de las partes quisiera exponer respecto de la o las materias en consideración;

d) actuará como perito y no como árbitro, y su o sus conclusiones serán definitivas y concluyentes para las partes.

vi. Si luego de la Revisión no se fijara o determinara el monto del incremento del canon de arrendamiento antes de la Fecha de Revisión, la Arrendataria continuará pagando el canon de arrendamiento conforme al valor anual pagadero inmediatamente antes de la Fecha de Revisión hasta la fecha trimestral siguiente luego de que se fije o determine el aumento del canon de arrendamiento, tras lo cual la Arrendataria adeudará y pagará a la Arrendadora, a requerimiento, una suma igual al monto por el cual el canon de



- // -



- // -

arrendamiento correspondiente al período iniciado en la Fecha de Revisión exceda del canon de arrendamiento calculado conforme a la tarifa anterior; además, pagará intereses sobre dichos montos desde la Fecha de Revisión hasta la fecha efectiva de pago, conforme a una tasa de interés calculada diariamente y que corresponderá a la tasa equivalente a la rentabilidad (a la fecha de emisión y antes de la deducción de impuestos, si hubiera) de los valores del Gobierno que se hayan emitido justo antes de la Fecha de Revisión (se aplicará una bonificación en el cálculo de dicha rentabilidad respecto de cualquier utilidad o pérdida que pueda producirse en el rescate de los valores). Para los efectos de este párrafo, se considerará que el canon de arrendamiento revisado se determinó en la fecha en que las partes hayan convenido en el mismo o, según corresponda, en la fecha en que se comunique a la Arrendataria la determinación del Tasador Registrado.

vii. Si luego de alguna Revisión se acordara o determinara que debe aumentarse el Canon de Arrendamiento pagadero conforme al presente, la Arrendadora y la Arrendataria completarán y suscribirán de inmediato un Memorándum o formalizarán una Escritura Registrada en que constará el Canon de Arrendamiento incrementado que deberá pagarse en adelante, y la Arrendataria pagará los impuestos de timbres y estampillas (si hubiera) que se apliquen a dicho Memorándum o Escritura Registrada.

viii. Si la Arrendadora no pudiera o se le prohibiera, en su totalidad o en parte, ejercer sus derechos conforme a este contrato de arrendamiento, y/u obtener un aumento del canon de

- // -



- // -

arrendamiento en alguna Fecha de Revisión conforme a alguna ley, orden, decreto o resolución del Gobierno (aumento en este contexto significa el aumento que se obtendría sin considerar las disposiciones de dicha ley), se considerará que la fecha en que de lo contrario se haría efectiva dicha Revisión se aplaza de modo que ésta pueda efectuarse y exigirse en la primera fecha posterior en que pueda ejercerse dicho derecho o aplicarse en su totalidad o en parte el aumento y, si fuera en parte, en tantas ocasiones como sea necesario para obtener la totalidad del aumento (es decir el total del aumento que la Arrendadora habría obtenido si no hubiera existido el impedimento o la prohibición); además, si sólo hubiera un impedimento parcial, se hará otra Revisión en la primera fecha o en las fechas señaladas, a pesar del hecho de que el canon de arrendamiento pueda haberse aumentado en parte a contar de la fecha de Revisión, pero en ningún caso el aumento del canon de arrendamiento se aplicará en una forma retroactiva que exceda de los Controles Reglamentarios de los aumentos de canon de arrendamiento establecidos por ley. SE ESTIPULA que las disposiciones de esta subcláusula serán sin perjuicio del derecho de la Arrendadora a revisar el canon de arrendamiento anual en la Fecha de Revisión especificada en este Anexo.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, la Arrendadora y la Arrendataria estampan su firma y sello en la fecha antes indicada.

Presente en el momento en que se estampó en este instrumento el sello corporativo de MERRION PROPERTY GROUP

- // -



- // -

LIMITED.

Firma ilegible.

FIRMADO, SELLADO Y OTORGADO por Alberto Yoacham en nombre de la Arrendataria, en presencia de:

(Nombre ilegible) - Abogado - (Dirección).

(PLANO adjunto).

-----  
SHEEHAN & COMPANY - ABOGADOS

(Membrete)

JPS/DC/M1318

Fecha: 2002. ▲

Gallagher Shatter

Abogados

4 Upper Ely Place

Dublin 2

Ref.: Su cliente: República de Chile.

Nuestro cliente: Merrion Property Group Ltd.

Inmueble: 44 Wellington Road, Dublin 4

Estimados señores:

La presente tiene por objeto modificar y aclarar los términos del contrato de arrendamiento de igual fecha celebrado entre las partes de la referencia ("el contrato de arrendamiento").

**A. Arrendamiento - 1 espacio de estacionamiento en 89 Upper Leeson Street, Dublin 2**

El canon de arrendamiento estipulado en el contrato de arrendamiento es de €89.500. Este canon de arrendamiento incluye un monto de €2.000 que Merrion Property Group Ltd.

- // -



- // -

pagará a Maybach Investments Ltd. por concepto de derecho de licencia en relación con el espacio de estacionamiento antes citado e indicado más específicamente en el Contrato de Licencia preliminar que se adjunta. Merrion Property Group Ltd. cederá el beneficio de dicho Contrato de Licencia a la República de Chile (de manera supeditada al consentimiento de Maybach Investments Ltd.), y la República de Chile cumplirá con todos los términos y condiciones de dicho instrumento (salvo el pago del derecho de licencia), e indemnizará a Merrion Property Group Ltd. con respecto a cualquier incumplimiento del mismo.

Si Maybach Investments Ltd. terminara o no renovara esa Licencia, las disposiciones de la presente en este sentido dejarán de ser aplicables y el canon de arrendamiento se reducirá de acuerdo con el monto del derecho de licencia vigente a la fecha. Si el derecho de Licencia se incrementara o redujera, el monto de €2.000 agregado al canon de arrendamiento original acordado de €87.500 respecto del citado inmueble se modificará conforme a ello.

El hecho de que exista el Contrato de Licencia en relación con los espacios de estacionamiento y el monto a pagar al respecto (y el consiguiente aumento/reducción del canon de arrendamiento original) no se considerará en ninguna revisión del canon de arrendamiento que deba realizarse en conformidad con el contrato de arrendamiento.

*¿moneda?*  
B. Cláusula diplomática *Nº Terminación anticipada de 1997*  
A pesar de que el período de vigencia del contrato de arrendamiento es de 25 años, Merrion Property Group Ltd.

"BREAK CLAUSE" = TERMINO ANTICIPADO

- // -

- // -

conviene por este acto en que la República de Chile podrá rescindir dicho Contrato el primer día del quinto, décimo, decimoquinto o vigésimo año del período de vigencia, mediante aviso por escrito irrevocable a Merrion Property Group Ltd. con al menos 6 meses de anticipación, tras lo cual el contrato de arrendamiento vencerá y quedará sin efecto automáticamente al cumplirse el citado período de 6 meses, sin perjuicio de los derechos de cada una de las partes con respecto a cualquier incumplimiento anterior de alguna cláusula de dicho instrumento.

La República de Chile conviene en que los términos y condiciones especificados en esta carta son aplicables exclusivamente en su caso y no podrán cederse a ningún tercero.

Las partes suscriben esta carta como confirmación de aceptación de los términos de la misma.

Firma ilegible.

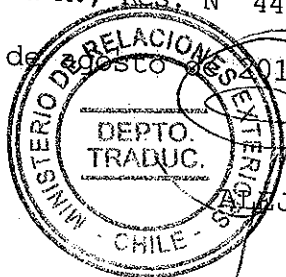
Firmado en nombre y representación de Merrion Property Group Limited.

Firma ilegible.

Firmado en nombre y representación de la República de Chile.

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

SANTIAGO, CHILE, a 13 de agosto de 2012.



ALEXANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

070