

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-776/10

20th Floor  
600 Madison Avenue  
New York, NY 10022

Monto adeudado: 47.466,97. (Ilegible): 06/4000A.

Fecha de vencimiento: 01.10.06.

06/4000A

Misión Permanente de Chile  
One Dag Hammarskjold Plaza,  
New York, NY 10017

Gracias de antemano por su pago.

Pagos procesados al 21.09.06.		
Saldo inicial:		0,00
14.09.06	41909 ELECT.	1.212,13
14.09.06	41924 VENTILACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO	2.094,31
20.09.06	WS 1D# 217168055	80,00
20.09.06	WS 1D# 222195334	25,00
01.10.06	CANON ARRENDAMIENTO OCTUBRE 2006	41.012,00
01.10.06	GASTOS OPERACIONALES	451,21
01.10.06	ELECTRICIDAD	2.563,25
01.10.06	GASTOS DE SEGURIDAD	29,07
	TOTAL ADEUDADO	47.466,97

\*\*\*\*\*

- // -

MODELO ESTÁNDAR DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

The Real Estate Board of New York Inc.

Contrato de arrendamiento celebrado a 20 de octubre de 2005 entre **TOWER PLAZA ASSOCIATES, L.P.**, sociedad en comandita de Nueva York, con oficinas en c/o Lawrence Ruben Company Inc., 600 Madison Avenue, New York, New York 10022 ("propietaria" o "arrendadora"), y la **REPÚBLICA DE CHILE, REPRESENTADA POR EL REPRESENTANTE PERMANENTE DE CHILE ANTE LAS NACIONES UNIDAS**, con oficinas en 3 Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York 10017 ("arrendataria").

SE ATESTIGUA: La arrendadora por este acto arrienda a la arrendataria y la arrendataria por este acto toma en arrendamiento una parte del piso 40, la que no aparece sombreada sino que se muestra como subdividida en su interior en el Anexo A del presente ("inmueble" o "inmueble arrendado") en el edificio conocido como One Dag Hammarskjold Plaza (el "edificio" o "Edificio") en el municipio de Manhattan, ciudad de Nueva York, por un período (el "Período de Vigencia") que se inicia en la fecha indicada en el Artículo 51 (la "Fecha de Inicio") y termina el 31 de diciembre de 2015 (la "Fecha de Vencimiento") (o hasta que el Período de Vigencia cese y venza según lo dispuesto más adelante), ambas fechas inclusive, por un canon de arrendamiento fijo anual (el "Canon de Arrendamiento Fijo") de US\$ 522.903,00 (cuyos componentes se indican en el Artículo 41); este canon de arrendamiento fijo está sujeto a reajuste según lo dispuesto en los Artículos 41 y 42, y la arrendataria se compromete a efectuar su pago en la moneda legal de Estados Unidos -la que será la moneda de pago

- // -

- // -

de todas las deudas y cargos, públicos y privados- a la fecha de pago, en cuotas iguales por anticipado el primer día de cada mes durante el citado período de vigencia, en las oficinas de la propietaria o en otro lugar que ésta designe, sin ninguna clase de compensación o deducción, con la salvedad de que la arrendataria pagará la o las primeras cuotas mensuales a la formalización del presente (a menos que este contrato de arrendamiento sea una renovación).

Si al comienzo del periodo de vigencia de este contrato de arrendamiento o con posterioridad la arrendataria incurriera en incumplimiento del pago de canon de arrendamiento a la propietaria de acuerdo con los términos de otro contrato de arrendamiento con la propietaria o con un antecesor de ella, la propietaria podrá, conforme a su opción y sin aviso a la arrendataria, agregar ese monto en mora a cualquier cuota mensual del canon de arrendamiento a pagar conforme al presente, y ese monto será pagadero a la propietaria como canon adicional.

Las partes del presente, en nombre propio y en el de sus herederos, asignatarios, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios, convienen por este acto en lo siguiente:

**Canon de arrendamiento:**

1. La arrendataria pagará el canon de arrendamiento conforme a lo antes indicado y según lo dispuesto más adelante.

**Ocupación:**

2. La arrendataria usará y ocupará el inmueble arrendado como oficinas ejecutivas, administrativas y generales, y para

- // -

- // -

ningún otro propósito.

**Modificaciones efectuadas por la arrendataria:**

3. (Tachado). **Véase Artículo 55<sup>1)</sup>**. Si se ejerciera algún privilegio respecto de créditos por construcción o reparación sobre el inmueble arrendado o el edificio del que forma parte, por trabajos que deberían haberse realizado o materiales que deberían haberse suministrado a la arrendataria, independientemente de que se realicen en conformidad con este artículo, dicho privilegio deberá ser liquidado por la arrendataria dentro de un plazo de treinta días **luego de que la arrendataria reciba el aviso correspondiente<sup>2)</sup>**, a expensas de la arrendataria, mediante el pago o la entrega de la fianza requerida de acuerdo con la ley. Todos los accesorios fijos, paneles, divisiones, rieles y sistemas similares instalados en el inmueble en cualquier momento, ya sea por parte de la arrendataria o de la propietaria en nombre de la arrendataria, se convertirán, luego de su instalación, en bienes de la propietaria y se mantendrán en el inmueble arrendado y restituirán junto con éste, a menos que la propietaria, mediante aviso a la arrendataria al menos veinte días antes de la fecha fijada como fecha de terminación de este contrato de arrendamiento, opte por renunciar a su derecho a esas instalaciones y disponga que sean retiradas por la arrendataria; en este caso, la arrendataria, a sus expensas, retirará las instalaciones del inmueble antes del vencimiento del contrato de arrendamiento. Ninguna disposición de este artículo se interpretará en el sentido de dar derecho a la propietaria a accesorios comerciales, mobiliario y equipos de

- // -

- // -

oficina de la arrendataria, ni derecho a impedir que ésta retire los mismos, pero luego de que éstos sean retirados del inmueble o luego del retiro de las demás instalaciones que pudiera exigir la propietaria, la arrendataria reparará de inmediato el inmueble, a sus expensas, lo restituirá a las condiciones existentes antes de que se hubieran efectuado las instalaciones, y reparará los daños provocados al inmueble o al edificio debido al retiro de las mismas. Todos los bienes que la arrendataria deba o pueda retirar conforme a lo permitido al término del período de vigencia y que permanezcan en el inmueble luego del traslado de la arrendataria se considerarán abandonados y, a opción de la propietaria, podrán ser retenidos como bienes de la propietaria o retirados del inmueble por esta última a expensas de la arrendataria. **No obstante lo anterior, la arrendataria no tendrá obligación de eliminar las Modificaciones que puedan utilizarse en el arrendamiento de oficinas que ocupen un piso completo<sup>3)</sup>.**

**Mantenimiento y reparaciones:**

4. La arrendataria, durante todo el período de vigencia de este contrato de arrendamiento cuidará el **interior<sup>4)</sup>** del inmueble arrendado y sus instalaciones y accesorios. La arrendataria será responsable de todos los daños y perjuicios que sufra el inmueble arrendado o cualquier otra parte del edificio y de los sistemas y equipos del mismo, independientemente de que requieran reparaciones estructurales o no estructurales, debido a alguna falta de cuidado, omisión, descuido o conducta impropia de la arrendataria, los subarrendatarios, agentes, empleados o invitados de la

- // -

- // -

arrendataria, o que se originen debido a algún trabajo, mano de obra, servicio prestado o equipo suministrado a la arrendataria o a algún subarrendatario **de la arrendataria (con excepción de la arrendadora), salvo en la medida en que la causa sea negligencia o dolo de la arrendadora o sus agentes o empleados<sup>5)</sup>**, o debido a la instalación, uso u operación de los bienes o equipos de la arrendataria o de algún subarrendatario **de la arrendataria<sup>6)</sup>**. La arrendataria también reparará todos los daños provocados al edificio y al inmueble arrendado debido al traslado de los artefactos, muebles y equipos de la arrendataria. La arrendataria hará a la brevedad, a sus expensas, todas las reparaciones en el inmueble arrendado de las que sea responsable, y empleará únicamente a un contratista del o de las áreas pertinentes seleccionado de una lista de al menos dos contratistas por área entregada por la propietaria, **cuya versión actualizada se adjunta como Anexo B (en los términos vigentes, la "Lista de Contratistas Autorizados")<sup>7)</sup>**. Cualquier otra reparación en el edificio, en sus instalaciones o sistemas por la que la arrendataria sea responsable será realizada por la propietaria a expensas de la arrendataria. **A pesar de cualquier disposición en contrario, la arrendataria no estará obligada a efectuar ninguna reparación (estructural o no) que se requiera debido a negligencia o dolo de la arrendadora o de sus agentes o empleados.<sup>8)</sup>** La propietaria mantendrá en buenas condiciones el exterior y las partes estructurales del edificio, incluidas las partes estructurales de su inmueble arrendado, y las áreas públicas del interior del edificio, y las instalaciones de

- // -

- // -

agua, eléctricas y los sistemas de calefacción y ventilación del edificio (en la medida en que esos sistemas existan a la fecha) que se utilicen para el inmueble arrendado. La arrendataria conviene en dar aviso de inmediato de cualquier condición defectuosa en el inmueble por la que la propietaria pueda ser responsable. No habrá ninguna reducción del valor del canon de arrendamiento para la arrendataria, ni la propietaria ni terceros tendrán obligación alguna debido a inconvenientes, molestias o daños comerciales originados por el hecho de que la propietaria o terceros realicen reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras en alguna parte del edificio o en el inmueble arrendado, o en sus artefactos, accesorios o equipos, **salvo otra indicación específica contenida en este contrato de arrendamiento**<sup>9)</sup>. Se acuerda específicamente que la arrendataria no tendrá derecho a ninguna deducción o reducción del canon de arrendamiento por el hecho de que la propietaria no cumpla con las cláusulas de este o algún otro artículo del presente contrato de arrendamiento. La arrendataria conviene en que su único recurso legal en ese caso será entablar una demanda de indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de contrato. Las disposiciones de este Artículo 4 no regirán en caso de incendio u otro siniestro, lo que se aborda en el Artículo 9 de este instrumento. **Véase artículo 69**<sup>10)</sup>.

#### **Limpieza de ventanas**

5. La arrendataria no limpiará ni solicitará, permitirá, tolerará ni autorizará que las ventanas del inmueble arrendado

- // -

- // -

se limpien desde el exterior en contravención a lo dispuesto en el Artículo 202 de la Ley del Trabajo, alguna otra ley aplicable, o el Reglamento del Consejo de Normas y Apelaciones respecto de Uso de Suelo, Urbanización y Construcción o de algún otro Consejo o entidad competente.

**Exigencias conforme a la Ley de Seguro de Incendio y Cargas sobre Pisos**

6. Antes del inicio del período de vigencia, la arrendataria, si tuviera entonces la posesión del inmueble, y en todo momento posterior, cumplirá con prontitud y a sus expensas con todas las leyes, disposiciones y reglamentos presentes y futuros del gobierno federal y de todos los gobiernos locales y municipales, departamentos, comisiones y consejos, y con cualquier orden de algún funcionario público en conformidad con la ley, y con todas las disposiciones, normas y reglamentos de *New York Board of Fire Underwriters* (Asociación de Aseguradores contra Incendio de Nueva York), de la Oficina de Servicios en Materia de Seguros, o de cualquier entidad similar que imponga alguna obligación a la propietaria o a la arrendataria con respecto al inmueble arrendado, independientemente de que se origine o no debido al uso del inmueble por parte de la arrendataria o a la forma en que lo use (incluido el uso permitido) o, con respecto al edificio si se originara debido al uso del inmueble o del edificio por parte de la arrendataria o a la forma en que use los mismos (incluido el uso permitido en conformidad con el contrato de arrendamiento). **Ninguna disposición de este contrato exigirá a la arrendataria realizar reparaciones o modificaciones**

- // -

- // -

estructurales, salvo en la medida en que se requieran o sean aplicables debido a las Modificaciones de la arrendataria, a la forma específica en que utilice el inmueble arrendado o la forma en que opere el mismo. Si la arrendataria pusiera término a una forma de usar u operar en el inmueble arrendado y a raíz de ello ya no fuera necesario realizar una reparación o modificación estructural, la arrendataria no tendrá en adelante ninguna obligación de efectuar la reparación o modificación. La arrendadora acuerda cumplir con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos de las autoridades de gobierno en lo que respecta al inmueble arrendado y/o el Edificio y solventar los costos que ello implique, salvo en los casos en que su cumplimiento sea de responsabilidad de la arrendataria u otro arrendatario conforme a los términos de sus respectivos Contratos. Véase artículo 69. Cuando se emplee en este contrato de arrendamiento, el término "estructural" significa que afecta la estructura del edificio y las instalaciones de agua y eléctricas y el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Edificio hasta el punto en que dichos servicios son distribuidos a la arrendataria. A pesar de lo anterior, la arrendataria, a su exclusivo costo, será responsable de cumplir con todas las Leyes vigentes ahora o en el futuro -y todas sus modificaciones- conforme a las cuales se exija o recomiende la instalación de un sistema de aspersores contra incendio en el inmueble arrendado o la realización de algún cambio o instalación adicional de aspersores u otros equipos en el sistema de aspersores existente, incluso si ello requiere cambios estructurales e

- // -

- // -

independientemente de que sea o no aplicable debido a las operaciones de la arrendataria, a su forma de realizar negocios u otro motivo<sup>11)</sup>. La arrendataria, luego de entregar una garantía a la propietaria, a satisfacción **razonable**<sup>12)</sup> de esta última, por todos los daños y perjuicios, intereses, multas y gastos, incluidos, entre otros, honorarios de abogado, mediante depósito en efectivo o depósito de una fianza en una entidad **razonablemente**<sup>13)</sup> satisfactoria para la propietaria, podrá impugnar y apelar de esas leyes, ordenanzas, resoluciones, normas, reglamentos o requerimientos, siempre que ello se realice con prontitud razonable, o siempre que dicha apelación no someta a la propietaria a proceso por un delito penal, no constituya un incumplimiento de este contrato de arrendamiento o de alguna hipoteca por la que pueda estar obligada la propietaria, ni dé origen a alguna expropiación o desalojo del inmueble arrendado o parte de él. La arrendataria no realizará ni permitirá ningún acto o actividad en el inmueble arrendado que contravenga la ley o que invalide o pueda entrar en conflicto con alguna póliza de seguro de responsabilidad civil, de incendio o de otra naturaleza contratada en cualquier momento por la propietaria o en beneficio de ella con respecto al inmueble arrendado o al edificio del que dicho inmueble forma parte, o que someta o pueda someter a la propietaria a alguna obligación o responsabilidad ante alguna persona o por daños a la propiedad. La arrendataria no mantendrá en el inmueble arrendado nada que no esté autorizado a la fecha o a futuro por el Departamento de Prevención de Incendios, la Asociación

- // -

- // -

de Aseguradores contra Incendio, la Organización Calificadora de Riesgos respecto de Seguros de Incendio, u otra autoridad competente, y sólo en la forma y en cantidades que no incrementen el nivel de riesgo para el seguro de incendio aplicable al edificio; asimismo, no utilizará el inmueble en ninguna forma que incremente el valor del seguro del edificio o de algún bien que se encuentre en el edificio que haya estado vigente antes del inicio del periodo de ocupación por parte de la arrendataria. La arrendataria pagará todos los costos, gastos, multas o indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan imponerse a la propietaria debido al incumplimiento de la arrendataria de alguna de las disposiciones de este artículo y, si debido a ese incumplimiento se incrementara el valor del seguro al inicio de este contrato de arrendamiento o en alguna fecha posterior, la arrendataria reembolsará a la propietaria, como canon adicional, la parte de todas las primas de seguro de incendio posteriormente cobrada debido al incumplimiento de la arrendataria y pagada por la propietaria. En toda acción o proceso en que la propietaria y la arrendataria sean partes, un documento en que consten las tarifas o un detalle de la tarifa aplicable al edificio o al inmueble arrendado, emitido por la Dirección de Tarifas de Seguro u otra entidad que establezca los valores de seguro aplicables al inmueble será prueba concluyente de los hechos allí expuestos y de los diversos ítems y cargos de las tarifas de seguro de incendio aplicables a la fecha al inmueble. La arrendataria no colocará en el piso del inmueble arrendado ninguna carga que

- // -

- // -

exceda de la carga por pie cuadrado que puede soportar el piso conforme a sus especificaciones y que permita la ley. La propietaria se reserva el derecho a estipular el peso y la ubicación de todas las cajas de seguridad, maquinas comerciales y equipos mecánicos. Dichos equipos deberán ser colocados y mantenidos por la arrendataria, a sus expensas, sobre bases que, a criterio de la propietaria, absorban y eviten la vibración, el ruido y las molestias **no razonables**<sup>14)</sup>.

#### **Subordinación**

7. Este contrato de arrendamiento está supeditado y subordinado a todos los arrendamientos de terreno o subyacentes y a todas las hipotecas que puedan existir ahora o en el futuro sobre dichos contratos de arrendamiento o el bien raíz del cual forma parte el inmueble arrendado, y a todas las renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos o ampliaciones de dichos contratos de arrendamiento subyacentes e hipotecas. Esta cláusula operará independientemente y ningún arrendador ni acreedor hipotecario subyacente requerirá un instrumento adicional de subordinación relativo algún contrato de arrendamiento o bien raíz del que forme parte el inmueble arrendado. Como confirmación de dicha subordinación, la arrendataria formalizará con prontitud cualquier certificado que la propietaria pueda solicitar. **Véase artículo 50**<sup>15)</sup>.

#### **Pérdida de bienes, daños y perjuicios, reembolso, indemnización**

8. Ni la propietaria ni sus agentes serán responsables por daños y perjuicios a los bienes de la arrendataria o de

- // -

- // -

terceros encomendados a empleados del edificio, ni por pérdidas o daños y perjuicios a algún bien de la arrendataria debido a hurto u otros, ni por lesiones o daños a personas o bienes originados por causas de cualquier naturaleza, a menos que se deban a negligencia o **dolo**<sup>16)</sup> de la propietaria, sus agentes, trabajadores o empleados. Ni la propietaria ni sus agentes serán responsables por daños de esa clase provocados por otros arrendatarios u otras personas en el edificio o por las operaciones relativas a la construcción de alguna obra privada, pública o semifiscal. Si en algún momento alguna ventana del inmueble arrendado se cerrara, oscureciera o se tapiara temporalmente **por un periodo no superior a diez (10) días hábiles, o si alguna ventana se cerrara, oscureciera o tapiara por un período superior, si la ley lo exigiera o fuera ajeno al control razonable de la arrendadora, en cualquiera de los casos**<sup>17)</sup> la propietaria no será responsable de los daños y perjuicios que por ello pueda sufrir la arrendataria, la que no tendrá en ese caso derecho a ninguna indemnización ni rebaja o reducción del canon de arrendamiento; dicho hecho tampoco liberará a la arrendataria de sus obligaciones conforme al presente ni constituirá un desalojo. La arrendataria indemnizará y liberará de responsabilidad a la propietaria por todas las responsabilidades, obligaciones, daños y perjuicios, multas, reclamaciones, costos y gastos por los que la propietaria no reciba reembolso del seguro, lo que incluye honorarios razonables de abogado pagados, asumidos o solventados como resultado de algún incumplimiento de la arrendataria, los agentes, contratistas, empleados o invitados

- // -

- // -

de la arrendataria o sus personas autorizadas de alguna cláusula o condición de este contrato de arrendamiento, o de la falta de cuidado, negligencia o conducta impropia de la arrendataria, sus agentes, contratistas, empleados o invitados. La obligación de la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento se hace extensiva a todos los actos y omisiones de algún subarrendatario, agente, contratista, empleado o invitado de un subarrendatario. Si se entablara alguna acción o proceso en contra de la propietaria debido a alguna de dichas reclamaciones, la arrendataria, a sus expensas y previo aviso por escrito de la propietaria, enfrentará o contestará esa acción o proceso mediante un abogado respecto del cual la propietaria otorgue su aprobación por escrito, la que no podrá denegarse injustificadamente.

**Destrucción, incendio y otros siniestros**

9. a) Si el inmueble arrendado o alguna parte de él se dañara debido a incendio u otro siniestro, la arrendataria dará aviso de inmediato a la propietaria y este contrato de arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto, salvo lo dispuesto a continuación. b) Si el inmueble arrendado estuviera parcialmente dañado o fuera declarado parcialmente inutilizado debido a incendio u otro siniestro, los daños del mismo serán reparados por la propietaria a sus expensas, y el canon de arrendamiento y los demás ítems del canon adicional - hasta que esa reparación esté sustancialmente completada- se prorratearán desde el día posterior al siniestro de acuerdo con la parte del inmueble que esté inutilizada; **se estipula, sin embargo, que si una parte significativa del inmueble**

- // -

- // -

arrendado sufriera daños y la arrendataria no pudiera desarrollar razonablemente en el resto del inmueble arrendado alguna parte de las actividades que antes realizaba (y, de hecho, no realizara actividades en el inmueble), el Canon de Arrendamiento Fijo y el canon adicional dejarán de pagarse por la totalidad del inmueble arrendado hasta la primera de las siguientes fechas: i) 15 días después del aviso a la arrendataria en que se informe que se ha completado sustancialmente la restauración que debía efectuar la arrendadora o ii) la fecha en que la arrendataria ocupe cualquier parte del inmueble arrendado<sup>18)</sup>. c) Si el inmueble arrendado resultara totalmente dañado o fuera declarado totalmente inutilizable o no se pudiera acceder a él<sup>19)</sup> debido a incendio u otro siniestro, el canon de arrendamiento y demás ítems del canon adicional, según lo dispuesto expresamente más adelante, se pagarán proporcionalmente hasta la fecha del siniestro y posteriormente cesará el pago hasta la fecha en que el inmueble haya sido reparado y restaurado por la propietaria o hasta que se haya restituido el acceso, según corresponda<sup>20)</sup> (o si volviera a ser ocupado parcialmente por la arrendataria en una fecha anterior, el canon de arrendamiento se prorrateará según lo dispuesto en el cláusula b) precedente), de manera supeditada al derecho de la propietaria a optar por no reparar el inmueble según lo dispuesto a continuación. d) Si el inmueble arrendado fuera declarado totalmente inutilizable o (independientemente de que dicho inmueble esté dañado en su totalidad o en parte) si el edificio resultara dañado de modo que la propietaria

- // -

- // -

decidiera demolerlo o reconstruirlo, la propietaria, en cualquiera de esos casos, podrá terminar este contrato de arrendamiento mediante aviso por escrito a la arrendataria dentro de los 90 días posteriores al incendio o siniestro, o 30 días después de la liquidación de la reclamación del seguro de incendio o siniestro, de ambas fechas la que sea anterior; dicho aviso deberá especificar una fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, la que no deberá ser más de 60 días después de la entrega de ese aviso, y luego de la fecha allí especificada finalizará la vigencia de este contrato de arrendamiento en los mismos términos que si esa fecha fuera la fecha antes indicada para la terminación de este contrato de arrendamiento, y la arrendataria abandonará, desocupará y entregará de inmediato el inmueble, pero sin perjuicio de los derechos y recursos de la arrendadora en contra de la arrendataria contemplados en el presente y vigentes antes de dicha terminación, y todo canon de arrendamiento adeudado deberá pagarse hasta esa fecha, y los pagos del canon de arrendamiento efectuados con respecto a algún período posterior a esa fecha serán reembolsados a la arrendataria. A menos que la propietaria o la arrendataria<sup>21)</sup> entregue un aviso de terminación según lo dispuesto en el presente, la propietaria hará las reparaciones y restauraciones conforme a las condiciones especificadas en los puntos b) y c) anteriores, con toda la diligencia necesaria, de manera supeditada a los atrasos originados por la liquidación del seguro, problemas laborales y causas ajenas al control de la propietaria. Luego de un siniestro de esta naturaleza, la

- // -

- // -

arrendataria cooperará con la propietaria en la restauración mediante el retiro desde **la parte afectada del**<sup>22)</sup> inmueble, tan pronto como sea posible, de todos los bienes rescatables y equipos, muebles y otros bienes de la arrendataria. La obligación de la arrendataria de efectuar el pago del canon de arrendamiento se reanudará **treinta (30)**<sup>23)</sup> días después del aviso por escrito de la propietaria en que se comunique que el inmueble está sustancialmente listo para ser ocupado por la arrendataria. e) (Tachado). **Véase Artículo 62**<sup>24)</sup>. La arrendataria reconoce que la propietaria no contratará seguro respecto de los muebles y/o del mobiliario de la arrendataria o de los artefactos, equipos, mejoras o accesorios que la arrendataria pueda retirar, y conviene en que la propietaria no estará obligada a reparar ni a reemplazar dichos bienes. f) La arrendataria renuncia por este acto a las disposiciones del Artículo 227 de la Ley de Bienes Inmuebles y conviene en que las disposiciones de este artículo regirán y prevalecerán en su lugar. **Véase Artículo 64**<sup>25)</sup>.

**Dominio eminente**

10. Si la totalidad o parte del inmueble arrendado fuera adquirido o expropiado mediante dominio eminente para algún uso o propósito público o cuasi público, **o si el acceso al mismo resultara perjudicado o dañado de manera permanente y significativa, en cada uno de esos casos**<sup>26)</sup>, el período de vigencia de este contrato de arrendamiento cesará y terminará desde la fecha de cesión del título de dominio en ese proceso, y la arrendataria no tendrá ninguna reclamación respecto del valor correspondiente a un período de vigencia no cumplido del

- // -

- // -

contrato de arrendamiento y cede a la propietaria toda la participación de la arrendataria en el monto indemnizatorio. La arrendataria tendrá derecho a formular una reclamación independiente ante la autoridad expropiadora por el valor de los gastos por concepto de mudanza, **mejoras del inmueble<sup>27)</sup>**, bienes personales, accesorios para uso comercial y equipos, siempre que la arrendataria tenga derecho conforme a los términos del contrato de arrendamiento a retirar esos bienes, accesorios para uso comercial y equipos al término del período de vigencia, siempre que dicha reclamación no reduzca el monto indemnizatorio de la propietaria, y **siempre que en el caso de las mejoras, esa reclamación se limite al costo no amortizado de las mejoras en la medida en que hayan sido pagadas por la arrendataria<sup>28)</sup>**.

**Cesión, hipoteca, etc.**

11. La arrendataria, en nombre propio y en el de sus herederos, asignatarios, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios, conviene expresamente en que no cederá este contrato de arrendamiento ni subarrendará ni tolerará ni permitirá que el inmueble arrendado ni parte de él sea utilizado por terceros sin el previo consentimiento por escrito de la propietaria en cada caso. Se considerará una cesión la transferencia de la mayoría de las acciones de un arrendatario que sea una sociedad anónima o de una mayoría de las participaciones de un arrendatario que sea una sociedad de personas. Si este contrato de arrendamiento fuera cedido, o si el inmueble arrendado o parte de él se subarrendara o fuera ocupado por

- // -

- // -

alguna persona distinta a la arrendataria, la propietaria, luego del incumplimiento de la arrendataria, **si no se hubiera subsanado luego del aviso y vencimiento de cualquier plazo de reparación aplicable<sup>29)</sup>**, podrá cobrar el canon de arrendamiento al cesionario, subarrendatario u ocupante, y destinar el monto neto cobrado al canon de arrendamiento estipulado en el presente, pero ninguna cesión, subarrendamiento, ocupación o cobro se considerará una renuncia a esta cláusula, ni la aceptación del cesionario, subarrendatario u ocupante como arrendatario liberará a la arrendataria del ulterior cumplimiento de sus compromisos conforme al presente. El hecho de que la propietaria otorgue su consentimiento para una cesión o subarrendamiento no se interpretará de ninguna manera como una exención de la obligación de la arrendataria de obtener el expreso consentimiento por escrito de la propietaria para cualquier otra cesión o subarrendamiento **en conformidad con las normas y procedimientos de este contrato de arrendamiento. Véase Artículo 44. En ningún caso, la arrendataria podrá hipotecar o gravar en otra forma su participación en este contrato de arrendamiento<sup>30)</sup>.**

#### **Energía eléctrica**

12. Las tarifas y condiciones con respecto a la submedición o inclusión en el canon de arrendamiento, según corresponda, se incluyen en el anexo del presente documento. La arrendataria acuerda y conviene en que en todo momento su consumo de energía eléctrica no excederá de la capacidad de los alimentadores existentes para el edificio o los ascensores o la instalación eléctrica, y la arrendataria no podrá

- // -

- // -

utilizar ningún equipo eléctrico que, conforme a la opinión razonable de la propietaria signifique una sobrecarga de esas instalaciones o interfiera con el uso de las mismas por parte de otros arrendatarios del edificio. El cambio en cualquier momento de la naturaleza del servicio eléctrico no hará en ningún caso responsable a la propietaria ante la arrendataria por alguna pérdida, daños y perjuicios o gastos que pueda sufrir la arrendataria. Véase Artículo 42<sup>31</sup>.

**Acceso al inmueble**

13. La propietaria o los agentes de la propietaria tendrán derecho (pero no estarán obligados) a ingresar al inmueble arrendado en caso de emergencia en cualquier momento y, en otros horarios razonables, a fin de examinar el mismo y realizar las reparaciones, reemplazos y mejoras que la propietaria pueda considerar convenientes o razonablemente necesarias para el inmueble arrendado o alguna otra parte del edificio o que la propietaria decida realizar. La arrendataria permitirá que la propietaria utilice, mantenga y reemplace tuberías y conductos instalados en el inmueble o que atraviesen el mismo e instale allí nuevas tuberías y conductos, siempre que estén ocultos tras la paredes, el piso o el cielo raso. La propietaria podrá, durante el avance de algún trabajo en el inmueble arrendado, ingresar todos los materiales y equipos necesarios al inmueble sin que ello constituya un desalojo y sin que la arrendataria tenga derecho a algún descuento del canon de arrendamiento durante el avance de los trabajos ni a indemnización por daños y perjuicios debido a pérdida o interrupción de los negocios u otros

- // -

- // -

motivos. Véase Artículo 69<sup>32</sup>. Durante toda la vigencia del presente, la propietaria tendrá derecho a ingresar al inmueble arrendado en horarios razonables con el propósito de mostrar el mismo a potenciales compradores o acreedores hipotecarios del edificio, y durante los últimos doce (12)<sup>33</sup> meses del período de vigencia, con el objeto de mostrar el inmueble a potenciales arrendatarios. Si la arrendataria no estuviera presente para abrir y permitir el ingreso al inmueble arrendado, la propietaria o los agentes de la propietaria podrán ingresar al mismo, en cualquier momento en que dicho ingreso pudiera ser necesario o admisible, mediante una llave maestra o **por la fuerza en caso de emergencia**<sup>34</sup> y, siempre que se actúe con el cuidado razonable a fin de salvaguardar los bienes de la arrendataria, dicho ingreso no hará a la propietaria ni a sus agentes responsables por ello, ni se verán afectadas las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato. La arrendadora deberá, salvo en caso de emergencia, dar a la arrendataria aviso con anticipación razonable de su intención de ingresar al inmueble arrendado, de modo que la arrendataria pueda disponer la presencia de un representante en todas esas ocasiones si así lo deseara. Véase Artículo 69. Al completarse las obras, la superficie útil del inmueble arrendado no se habrá reducido (salvo en una medida de *minimis*) y la arrendadora restituirá las partes del inmueble arrendado afectadas por las obras a la condición en que se encontraban inmediatamente antes de realizarlas. La arrendadora no introducirá construcciones adicionales, modificaciones ni mejoras al inmueble arrendado que no sean

- // -

- // -

necesarias, sino meramente convenientes, a menos que la arrendadora quisiera efectuarlas para mejorar el funcionamiento del Edificio y/o de sus sistemas mecánicos o para reducir su costo<sup>35</sup>. Si durante el último mes del período de vigencia la arrendataria hubiera retirado del inmueble la totalidad o sustancialmente la totalidad de sus bienes, la propietaria podrá inmediatamente ingresar, modificar, renovar o redecorar el inmueble arrendado sin limitación ni descuento del canon de arrendamiento, y sin incurrir en ninguna obligación para con la arrendataria por concepto de indemnización, y dicho acto no tendrá efecto alguno en este contrato de arrendamiento ni en las obligaciones de la arrendataria conforme al presente.

**Bóveda, espacio o superficie de bóveda**

14. Mediante el presente instrumento no se arrienda ninguna bóveda, espacio ni superficie de bóveda empotrada o cubierta ni dentro de los deslindes del edificio, a pesar de lo indicado en contrario en algún bosquejo o plano o lo contenido en alguna otra parte de este contrato de arrendamiento. La propietaria no formula ninguna declaración con respecto a la ubicación de los deslindes del edificio. Todas las bóvedas y los espacios de bóvedas, y todas las superficies que no estén dentro de los deslindes del edificio y cuyo uso u ocupación por parte de la arrendataria pueda permitirse deben utilizarse y/u ocuparse en el marco de una autorización revocable, y si esta autorización es revocada, o si la cantidad de ese espacio o superficie es reducida por alguna autoridad federal, del estado o municipal o un servicio

- // -

- // -

público, la propietaria no tendrá ninguna obligación ni la arrendataria tendrá derecho a indemnización ni a reducción o descuento del canon de arrendamiento; tampoco la revocación, reducción o solicitud de devolución se considerará un desalojo implícito o efectivo. La arrendataria pagará todo impuesto, derecho o gravamen aplicado por las autoridades municipales por esa bóveda o superficie.

#### **Ocupación**

15. La arrendataria no utilizará ni ocupará en ningún momento el inmueble arrendado en una forma que contravenga el certificado de ocupación **-cuya copia fiel, conforme a lo declarado por la arrendadora, se adjunta al presente como Anexo C<sup>36</sup>-** emitido para el edificio del cual es parte el inmueble arrendado. La arrendataria ha inspeccionado el inmueble y lo acepta en las condiciones en que se encuentra, de manera supeditada a los documentos adjuntos con respecto al trabajo de la propietaria, si hubiera. En todo caso, la propietaria no formula ninguna declaración con respecto al estado del inmueble y la arrendataria conviene en aceptar el mismo de manera supeditada a las contravenciones, estén o no registradas.

#### **Quiebra**

16. a) A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, la propietaria podrá revocar este contrato mediante envío de un aviso por escrito a la arrendataria dentro de un plazo razonable luego de la ocurrencia de uno o más de los siguientes hechos: 1) inicio de un proceso de quiebra o en que conforme a las leyes de algún

- // -

- // -

estado se individualice a la arrendataria como deudora **(y que, en caso de ser voluntario, no sea desestimado dentro de los noventa (90) días siguientes a su inicio)**<sup>37</sup>, o 2) la realización de alguna cesión por parte de la arrendataria o la celebración de algún otro convenio en beneficio de los acreedores de acuerdo con alguna ley del estado. Ni la arrendataria ni ninguna persona que reclame en su nombre o en conformidad con alguna ley o resolución judicial tendrán posteriormente derecho a la posesión del inmueble arrendado, sino que deberá entregar el mismo de inmediato. Si este contrato de arrendamiento fuera cedido de acuerdo con sus términos, las disposiciones de este Artículo 16 sólo serán aplicables a la parte que a la fecha posea la participación de la arrendataria en este contrato de arrendamiento.

b) Se estipula y conviene en que en caso de terminación de este contrato de arrendamiento de acuerdo con la cláusula a) del presente, la propietaria, a pesar de cualquier otra disposición en contrario en este instrumento, tendrá derecho de inmediato a cobrar a la arrendataria, como indemnización por daños y perjuicios liquidados, un monto igual a la diferencia entre el canon de arrendamiento fijado conforme al presente respecto de la parte no vencida del período de vigencia y el valor justo y razonable del canon de arrendamiento del inmueble por el mismo período. Al calcular esa indemnización por daños y perjuicios, la diferencia entre alguna cuota del canon de arrendamiento que venza conforme a este contrato después de la fecha de terminación y el valor justo y razonable del canon de arrendamiento del inmueble

- // -

- // -

arrendado durante el período respecto del cual era pagadera esa cuota se descontará hasta la fecha de terminación a la **tasa de descuento anual federal**<sup>38</sup>. Si la propietaria rearrendara el inmueble o parte de él por el período de vigencia no cumplido o parte de él, antes de la presentación de pruebas de los daños y perjuicios liquidados ante algún tribunal, comisión o corte, el monto del canon de arrendamiento fijado para el nuevo arrendamiento se considerará el valor justo y razonable de arrendamiento del total o de la parte del inmueble rearrendado durante el período de vigencia del rearrendamiento. Ninguna disposición contenida en el presente limitará ni perjudicará el derecho de la propietaria a probar y obtener una indemnización por daños y perjuicios liquidados debido a la terminación por un monto igual al máximo permitido en conformidad con la ley vigente a la fecha y que regule el proceso en que deban probarse esos daños y perjuicios, independientemente de que ese monto sea mayor, igual o menor al monto de la diferencia antes citada.

#### **Incumplimiento**

17. 1) Si la arrendataria no cumpliera con alguna cláusula de este contrato aparte de las relativas al pago del canon de arrendamiento o del canon adicional, si el inmueble arrendado fuera desocupado o **abandonado**<sup>39</sup>, si se dictara una orden de ejecución o embargo en contra de la arrendataria o de sus bienes y luego de ello el inmueble arrendado quedara en poder o fuera ocupado por una persona distinta a la arrendataria, si este contrato de arrendamiento fuera rechazado en conformidad con el artículo 365 del Título 11 del Código de EE.UU. (Ley de

- // -

- // -

Quiebras), o si la arrendataria no recibiera o no ocupara el inmueble dentro de un plazo de treinta (30) días luego del inicio del período de vigencia de este contrato, en cualquiera de esos casos, luego de que la propietaria entregue un aviso por escrito a la arrendataria con **treinta**<sup>40</sup> días de anticipación en que se especifique la naturaleza del incumplimiento, y si luego de transcurridos esos **treinta**<sup>40</sup> días la arrendataria no hubiera subsanado el incumplimiento, o si el incumplimiento o la omisión objeto del reclamo no pudiera subsanarse totalmente dentro de ese plazo de **treinta** días, y si la arrendataria no hubiera iniciado diligentemente la reparación de ese incumplimiento dentro de ese plazo de 30 días, y no prosiguiera posteriormente con la reparación del incumplimiento de manera diligente y de buena fe, la propietaria podrá entregar a la arrendataria con cinco (5) días de anticipación un aviso por escrito de revocación de este contrato, y al vencimiento de ese plazo de 5 días este contrato y su período de vigencia finalizarán y vencerán en los mismos términos que si el día de vencimiento de dicho plazo de cinco (5) días fuera el día fijado en el presente como fecha de terminación y vencimiento absoluto de este contrato y de su período de vigencia, y la arrendataria entregará y restituirá el inmueble arrendado a la propietaria, pero continuará siendo responsable según lo dispuesto más adelante.

2) Si se hubiera entregado el aviso contemplado en la cláusula 1 anterior y hubiera vencido el plazo citado, o si la arrendataria no cumpliera con el pago del canon de

- // -

- // -

arrendamiento fijado en el presente o con algún ítem del canon adicional mencionado en este instrumento o de alguna parte de dichos montos, o no efectuara algún otro pago exigido **y este incumplimiento de pago no se subsanara en un plazo de cinco (5) días hábiles a contar del aviso<sup>41</sup>**, la propietaria, en cualquiera de esos casos y sin **otro<sup>42</sup>** aviso previo, podrá ingresar al inmueble arrendado por la fuerza o **conforme lo permita la ley<sup>43</sup>**, y desalojar a la arrendataria mediante un procedimiento sumario o en otros términos, al representante legal de la arrendataria u otro ocupante del inmueble arrendado, y retirar sus bienes y recuperar la posesión del inmueble en los mismos términos que si este contrato de arrendamiento no se hubiera celebrado; además, la arrendataria renuncia por este acto a la entrega de aviso de la intención de recuperar el inmueble o de entablar acciones legales para ese fin. Si la arrendataria incurriera en incumplimiento del presente antes de la fecha fijada como la fecha de inicio de algún periodo de renovación o prórroga de este contrato de arrendamiento, la propietaria podrá anular y rescindir el acuerdo de renovación o prórroga mediante aviso por escrito.

**Recursos de la propietaria y renuncia a restitución**

18. En caso de algún incumplimiento, recuperación del inmueble, terminación y/o retiro del derecho de posesión mediante procedimiento sumario o en otra forma, a) el canon de arrendamiento vencerá en ese momento y deberá pagarse hasta la fecha de recuperación del inmueble y/o terminación del contrato, b) la propietaria podrá rearrendar el inmueble o parte de él, ya sea en nombre de la propietaria o no, por uno

- // -

- // -

o más períodos que, a opción de la propietaria, pueden ser menores o mayores que el período que de lo contrario habría constituido el saldo del período de vigencia de este contrato de arrendamiento, y podrá otorgar concesiones, liberar del pago del canon de arrendamiento o cobrar un canon de arrendamiento mayor que el contemplado en este contrato, y/o c) la arrendataria o el representante legal de la arrendataria también pagará a la propietaria, como indemnización por daños y perjuicios liquidados debido a incumplimiento de la arrendataria de sus compromisos conforme al presente, cualquier diferencia entre el canon de arrendamiento estipulado en el presente y/o que debiera haber pagado, y el monto neto, si hubiera, de los cánones de arrendamiento cobrados por el o los arrendamientos del inmueble arrendado en cada mes del período que de lo contrario habría correspondido al saldo del período de vigencia de este contrato de arrendamiento. El hecho de que la propietaria no rearriende el inmueble o parte de él no liberará a la propietaria de su obligación de pagar indemnización por daños y perjuicios.

(Se estipula que la arrendadora no se negará arbitrariamente a rearrendar el inmueble). No se considerará que la arrendadora se ha negado arbitrariamente a rearrendar el inmueble o parte de él si (1) primero arrendara cualquier otro espacio desocupado del Edificio; (2) se negara a arrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado a un tercero que, conforme a la opinión de buena fe de la arrendadora, fuera inconveniente para el Edificio o no tuviera una solvencia satisfactoria, o (3) se negara a arrendar la totalidad o parte

- // -

- // -

del inmueble arrendado por considerar, de buena fe, que el arrendamiento propuesto no satisface sus expectativas financieras u otras<sup>44</sup>.

Al calcular dicha indemnización por daños y perjuicios liquidados, se agregarán a la citada diferencia los gastos en que la propietaria pueda incurrir en relación con el rearrendamiento, como gastos legales, honorarios razonables de abogado, corretaje, avisos y mantenimiento del inmueble en buenas condiciones y preparación del mismo para rearrendamiento. La arrendataria pagará toda indemnización por daños y perjuicios liquidados en cuotas mensuales en la fecha de pago del canon de arrendamiento especificada en este contrato, y un juicio entablado a fin de cobrar el monto de la diferencia respecto de algún mes no perjudicará en forma alguna los derechos de la propietaria a cobrar la diferencia respecto de cualquier mes posterior mediante un proceso similar. La propietaria, al colocar el inmueble en buenas condiciones o al prepararlo para su arrendamiento podrá, a su opción, realizar las modificaciones, reparaciones, reemplazos y/o decoraciones que a su exclusivo arbitrio considere convenientes y necesarias con el objeto de rearrendar el inmueble, y la realización de esas modificaciones, reparaciones, reemplazos y/o decoraciones no operará ni se interpretará en el sentido de liberar a la arrendataria de responsabilidad conforme al presente. La propietaria no será responsable en forma alguna por el hecho de no rearrendar el inmueble **(de manera supeditada a la inserción 44)**<sup>45</sup>, o en el caso de que el inmueble sea rearrendado, por el hecho de no

- // -

- // -

cobrar el canon de arrendamiento estipulado para el rearrendamiento, y en ningún caso la arrendataria tendrá derecho a percibir algún excedente, si hubiera, de los cánones de arrendamiento netos cobrados por sobre los montos que la arrendataria debe pagar a la propietaria conforme al presente. En caso de incumplimiento o incumplimiento inminente de la arrendataria de alguna de las cláusulas o disposiciones del presente, la propietaria tendrá derecho a medidas cautelares y derecho a invocar algún recurso permitido por ley o en equidad, en los mismos términos que si la recuperación del inmueble, el procedimiento sumario y los demás recursos no estuvieran contemplados en el presente. El hecho de que en este contrato se mencione algún recurso en particular, no impedirá que la propietaria ejerza algún otro recurso, en derecho o en equidad. La arrendataria renuncia expresamente a todos los derechos de restitución conferidos en conformidad con alguna ley actual o futura en el caso de que fuera desalojada o privada del inmueble por alguna causa, o en el caso de que la propietaria obtuviera la posesión del inmueble arrendado por el hecho de que la arrendataria hubiera violado alguna de las cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento.

**Honorarios y gastos**

19. Si la arrendataria no cumpliera con alguna de las cláusulas y condiciones que deba cumplir en conformidad con los términos o disposiciones de algún artículo de este contrato de arrendamiento luego del aviso, si se requiriera, y tras el vencimiento de algún período de gracia aplicable, si

- // -

- // -

hubiera (salvo en caso de emergencia), la propietaria, a menos que se disponga algo distinto en alguna otra cláusula del presente, podrá cumplir con esa obligación de la arrendataria de inmediato o en cualquier momento posterior y sin aviso. Si la propietaria, en relación con lo anterior o en relación con algún incumplimiento de la arrendataria respecto del pago del canon de arrendamiento estipulado, efectuara algún gasto o incurriera en alguna obligación de pago de dinero, lo que incluye, entre otros, honorarios razonables de abogado, al entablar, tramitar o presentar defensas en alguna causa o proceso, y se fallara a su favor en esa causa o proceso, la arrendataria reembolsará a la propietaria los montos pagados o las obligaciones en que haya incurrido, sus costos e intereses. Los citados gastos en que incurra la propietaria debido al incumplimiento de la arrendataria se considerarán canon adicional conforme al presente, los que la arrendataria deberá pagar a la propietaria dentro de los diez (10) días posteriores a la entrega a la arrendataria de alguna boleta o estado de cuenta por ese concepto. Si el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento de la arrendataria hubiera vencido a la fecha en que se efectúen esos gastos o en que se incurra en dichas obligaciones, la propietaria podrá recuperarlos como indemnización por daños y perjuicios.

**Modificaciones y administración del edificio**

20. La propietaria tendrá derecho en todo momento, sin que ello constituya un desalojo y sin incurrir al respecto en ninguna obligación para con la arrendataria, a cambiar la distribución y/o ubicación de las vías públicas de acceso,

- // -

- // -

corredores, puertas, pasillos, ascensores, escaleras, baños u otras áreas públicas del edificio, y a cambiar el nombre, número o designación con la que pudiera conocerse el edificio. A menos que lo exija la Ley aplicable, la arrendadora acuerda que su derecho a modificar la disposición y/o ubicación de lo antes indicado no reducirá sustancialmente la superficie útil del inmueble arrendado ni perjudicará en esencia el ingreso o salida de la arrendataria desde el inmueble arrendado. **Salvo lo expresamente dispuesto en este instrumento<sup>46</sup>**, no habrá ninguna bonificación para la arrendataria por la disminución del valor de arrendamiento ni la propietaria tendrá obligación alguna debido a los inconvenientes, molestias o perjuicios para las actividades debido a las reparaciones del edificio ni debido a alguna modificación, instalación adicional y mejora que realice la propietaria u otros arrendatarios. Además, la arrendataria no formulará ninguna reclamación en contra de la propietaria por el hecho de que esta imponga controles respecto de la forma en que deban acceder al edificio las visitas sociales o comerciales que reciba la arrendataria y que la propietaria pueda considerar necesarios para la seguridad del edificio y sus ocupantes.

**Inexistencia de declaraciones de la propietaria**

21. Ni la propietaria ni los agentes de la propietaria han formulado declaraciones ni promesas con respecto a las condiciones físicas del edificio, del terreno en el que está ubicado o del inmueble arrendado, los cánones de arrendamiento, contratos de arrendamiento, gastos operacionales o alguna otra materia o asunto que afecte al

- // -

- // -

inmueble o tenga relación con el mismo, salvo lo expresamente establecido en el presente, y la arrendataria no adquiere por inferencia ni en otra forma ningún derecho, servidumbre ni licencia, salvo lo expresamente dispuesto en este contrato. La arrendataria inspeccionó el edificio y el inmueble arrendado y tiene pleno conocimiento de su condición, conviene en aceptarlo en el estado en que se encuentra, y reconoce que su recepción del inmueble será prueba concluyente de que éste y el edificio del que forma parte están en condiciones buenas y aceptables a la fecha de recepción, salvo los desperfectos latentes. **Las disposiciones de la oración anterior no afectarán las obligaciones de la arrendadora en materia de reparación conforme a otras cláusulas de este contrato de arrendamiento**<sup>47</sup>. Todos los acuerdos y entendimientos hasta la fecha entre las partes del presente se consolidan en este contrato, el que en forma independiente expresa cabal e íntegramente el acuerdo entre la propietaria y la arrendataria, y ningún acuerdo celebrado en el futuro cambiará, modificará, finiquitará ni rescindirá el mismo en su totalidad ni en parte, a menos que ese acuerdo se formalice por escrito y sea firmado por la parte que tuviera que cumplir con lo estipulado conforme al cambio, modificación, terminación o rescisión.

**Término del período de vigencia**

22. Al vencimiento o terminación del período de vigencia de este contrato de arrendamiento, la arrendataria abandonará y entregará el inmueble arrendado a la propietaria, limpio, en buenas condiciones de mantenimiento, salvo el desgaste normal

- // -

- // -

por el uso y los daños que la arrendataria no esté obligada a reparar según lo dispuesto en el presente, y retirará todos sus bienes. La obligación de la arrendataria de observar y cumplir con esta cláusula subsistirá al vencimiento o terminación del presente contrato de arrendamiento. Si el último día del periodo de vigencia de este contrato o de alguna renovación del mismo fuera un domingo, este contrato vencerá a las 24 horas del sábado anterior, a menos que sea un feriado legal, en cuyo caso vencerá a las 24 horas del día hábil anterior.

**Goce pacífico**

23. La propietaria acuerda y conviene en que la arrendataria, mientras pague el canon de arrendamiento y el canon adicional, y respete y cumpla con todos los términos, cláusulas y condiciones que deba respetar y cumplir, tendrá el goce pacífico del inmueble arrendado, lo que, no obstante, estará supeditado a los términos y condiciones de este contrato de arrendamiento, lo que incluye, entre otros, su Artículo 31, y los contratos de arrendamiento de terreno, los contratos subyacentes y las hipotecas antes citadas.

**No entrega del inmueble arrendado**

24. Si la propietaria no pudiera entregar el inmueble arrendado en la fecha de inicio del período de vigencia del presente debido al hecho de que algún arrendatario, subarrendatario u ocupante no lo hubiera restituido o, si el inmueble arrendado estuviera ubicado en un edificio en construcción, debido a que el edificio no se hubiera terminado de modo que el inmueble estuviera listo para su ocupación, o

- // -

- // -

debido a que no se hubiera obtenido el certificado de recepción final de las obras o por alguna otra razón, la propietaria no tendrá ninguna obligación por la no entrega del inmueble en la citada fecha, la validez del contrato de arrendamiento no resultará afectada en esas circunstancias, ni este hecho se interpretará como una prolongación del periodo de vigencia establecido en el presente; no obstante, podrá rebajarse el canon de arrendamiento a pagar (siempre que la arrendataria no sea responsable de la imposibilidad de la propietaria de obtener la posesión del inmueble o de completar la construcción) hasta que la propietaria haya dado aviso por escrito a la arrendataria en cuanto a que el inmueble está listo para ser entregado en las condiciones requeridas conforme a este contrato de arrendamiento. Si se autorizara a la arrendataria para recibir el inmueble arrendado o para ocupar otro inmueble antes de la fecha especificada como fecha de inicio del periodo de vigencia de este contrato, la arrendataria acuerda y conviene en que dicha posesión y/u ocupación será considerada conforme a todos los términos, cláusulas, condiciones y disposiciones de este contrato de arrendamiento, salvo la obligación de pagar el canon de arrendamiento anual fijado en el preámbulo de este instrumento. Las disposiciones de este artículo tienen por objeto constituir "una disposición expresa en contrario" conforme a lo dispuesto en el Artículo 223-a de la Ley de Bienes Inmuebles de Nueva York.

**Inexistencia de renuncia**

25. El hecho de que la propietaria o la arrendataria<sup>48</sup> no

- // -

- // -

solicite reparación por violación de alguna cláusula o condición de este contrato de arrendamiento o de alguna de las Normas o Reglamentos que imponga o que adopte en el futuro la propietaria, o de que no insista en el estricto cumplimiento de las mismas no impedirá que se ejerzan con pleno vigor y efecto esos derechos ante algún acto posterior de esa naturaleza, en los mismos términos que si se tratara de un incumplimiento en que se incurriera originalmente. El hecho de que la propietaria reciba el canon de arrendamiento y/o el canon adicional con pleno conocimiento del incumplimiento de alguna cláusula de este contrato no se considerará una renuncia a ejercer su derecho frente a ese incumplimiento, y no se considerará que **alguna de las Partes**<sup>49</sup> renuncia a la aplicación de alguna disposición de este contrato, a menos que dicha renuncia se establezca por escrito con la firma de **esa Parte**<sup>50</sup>. Ningún pago de la arrendataria ni el recibo por parte de la propietaria de un monto menor al del canon de arrendamiento mensual estipulado en el presente se considerará en una forma que no sea a cuenta del canon de arrendamiento primeramente estipulado, ni ningún endoso o texto en algún cheque o en alguna carta que se acompañe a un cheque o pago de canon de arrendamiento se considerará un acuerdo y cumplimiento, y la propietaria podrá aceptar ese cheque o pago sin perjuicio de su derecho a cobrar el saldo de ese canon de arrendamiento o a ejercer cualquier otro recurso contemplado en este contrato de arrendamiento. Ningún acto o acción de la propietaria o de los agentes de la propietaria durante la vigencia del presente se considerará una aceptación de la

- // -

- // -

restitución del inmueble, ni ningún acuerdo de aceptación de esa restitución tendrá validez, a menos que se extienda por escrito con la firma de la propietaria. Ningún empleado ni agente de la propietaria tendrá facultad alguna para aceptar las llaves del inmueble antes de la terminación del contrato de arrendamiento, y la entrega de las llaves a alguno de dichos agentes o empleados no operará como terminación del contrato de arrendamiento ni como restitución del inmueble.

**Renuncia a juicio con jurado**

26. La propietaria y la arrendataria acuerdan mutuamente que renuncian a juicio con jurado en cualquier acción, proceso o reconvención que inicie alguna de las partes en contra de la otra (salvo por lesiones corporales o daños a la propiedad) sobre cualquier materia derivada o inherente a este contrato de arrendamiento, la relación entre propietaria y arrendataria y el uso u ocupación del inmueble por parte de la arrendataria, y a cualquier recurso legal de emergencia o de otra índole. Asimismo, se acuerda mutuamente que en el caso de que la propietaria iniciara algún proceso o acción de posesión, incluido un proceso sumario para la posesión del inmueble, la arrendataria no interpondrá ninguna clase de reconvención respecto de ese proceso, incluida alguna reconvención en conformidad con el Artículo 4, salvo reconvenciones obligatorias legales.

**Incapacidad para cumplir**

27. Ni este contrato de arrendamiento ni la obligación de la arrendataria de pagar el canon de arrendamiento contemplado en el presente y de cumplir con todas las demás cláusulas y

- // -

- // -

acuerdos que deba cumplir conforme a este instrumento resultarán afectados en forma alguna debido a que la propietaria no pueda cumplir con alguna de sus obligaciones estipuladas en el presente o no pueda o tarde en suministrar algún servicio que deba suministrar conforme a lo establecido explícita o implícitamente, o no pueda o tarde en realizar alguna reparación, instalación adicional, modificación o decoración, o no pueda o tarde en suministrar algún equipo, artefacto u otros materiales si la propietaria no pudiera o tardara debido a alguna huelga, conflicto laboral o cualquier otra causa, lo que incluye, entre otros, privilegios o restricciones gubernamentales, o debido a alguna norma, orden o reglamento de algún departamento o subdivisión de un departamento de alguna entidad de gobierno, o debido a las condiciones en que influya directa o indirectamente una guerra u otra emergencia.

**Facturas y avisos**

28. Salvo que en este contrato de arrendamiento se establezca algo distinto, toda factura, estado de cuenta, aviso o comunicación que la propietaria desee o deba entregar a la arrendataria deberá emitirse por escrito y entregarse a la arrendataria por mano o enviarse por correo certificado o registrado **con solicitud de acuse de recibo, o mediante una empresa de correo aéreo reconocida a nivel nacional, contra recibo<sup>51</sup>**, a la atención de la arrendataria, al edificio del que forma parte el inmueble arrendado, o al último domicilio conocido, particular o comercial, de la arrendataria. **Pese a lo anterior, las boletas y estados de cuenta podrán enviarse**

- // -

- // -

por correo ordinario, sin duplicado<sup>52</sup>. Todo aviso de la arrendataria a la propietaria deberá enviarse por correo certificado o registrado, con solicitud de acuse de recibo, o mediante una empresa de correo aéreo reconocida a nivel nacional, contra recibo<sup>51</sup>, a la atención de la propietaria al domicilio indicado al principio del presente u otro domicilio que la propietaria pueda indicar mediante aviso por escrito. Los avisos se considerarán entregados al momento de su recibo o rechazo. Cualquiera de las partes podrá modificar su dirección mediante aviso de su nuevo domicilio a la otra Parte en la forma antes especificada. Los avisos del abogado de cualquiera de las partes se considerarán efectuados a nombre de la parte pertinente<sup>53</sup>.

**Servicios proporcionados por la propietaria**

29. Mientras este contrato de arrendamiento se encuentre vigente<sup>54</sup>, la propietaria proporcionará:

a) Los servicios de ascensor necesarios durante los días hábiles, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., y habrá un ascensor disponible en todos los demás horarios.

b) Calefacción para el inmueble arrendado cuando sea requerido por ley, durante los días hábiles, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m.

c) Agua para uso normal de baños, pero si la arrendataria utilizara o consumiera agua para algún otro propósito o en cantidades inusuales (de lo cual la propietaria será único juez), la propietaria podrá instalar, a expensas de la arrendataria, un medidor de agua, el cual se mantendrá posteriormente en buenas condiciones a expensas de la

- // -

- // -

arrendataria a fin de registrar su consumo de agua, y la arrendataria pagará dicho consumo conforme a lo indicado en el medidor como canon adicional en la fecha de entrega de la factura.

d) Servicio de aseo del inmueble arrendado durante los días hábiles, a expensas de la propietaria, siempre que la arrendataria mantenga ordenado el inmueble. Sin embargo, si la arrendataria se encargara del aseo del inmueble, ello se hará a expensas de la arrendataria en una forma razonablemente satisfactoria para la propietaria, y sólo se permitirá el ingreso para tal efecto a dicho inmueble o al edificio del que forma parte a la o las personas autorizadas por la propietaria. La arrendataria pagará a la propietaria el costo de retiro del edificio de los desperdicios y de la basura que genere la arrendataria, **en la medida en que la cantidad sea mayor a la que genera una oficina comercial común<sup>55</sup>.**

e) Si la propietaria proporcionara servicio de aire acondicionado y de ventilación al inmueble arrendado, el servicio de aire acondicionado se suministrará entre el 15 de mayo y el 30 de septiembre durante los días hábiles (lunes a viernes, excepto festivos), entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., y el servicio de ventilación se suministrará durante los días hábiles en los citados horarios, salvo cuando se suministre el servicio de aire acondicionado conforme a lo antes indicado. Si la arrendataria requiriera servicio de aire acondicionado o ventilación durante más horas o los sábados, domingos o festivos, según lo definido en el contrato de la propietaria con "Operating Engineers Local 94-94-A", la

- // -

- // -

propietaria brindará dichos servicios a expensas de la arrendataria. Se agregará un Anexo con respecto a las tarifas y condiciones de uso adicional de este servicio.

f) La propietaria se reserva el derecho a interrumpir el servicio de calefacción, ascensores, agua, aire acondicionado, sistemas de electricidad y energía, aseo y otros -si hubiera- cuando se requiera debido a algún accidente o para efectos de reparaciones, modificaciones, reemplazos o mejoras necesarias o convenientes a criterio de la propietaria, durante el tiempo que razonablemente pudiera requerirse para ello. **Véase Artículo 69<sup>56</sup>**. Si el edificio del que forma parte el inmueble arrendado proporcionara servicio de ascensor operado manualmente, la propietaria podrá en cualquier momento sustituirlo por un ascensor automático y proseguir diligentemente con las modificaciones necesarias sin que ello afecte en forma alguna este contrato de arrendamiento ni las obligaciones de la arrendataria conforme al mismo.

#### **Títulos**

30. Los títulos se insertan sólo por conveniencia y para referencia, pero no describen, definen ni restringen en forma alguna el alcance de este contrato de arrendamiento ni la intención de alguna disposición del presente.

#### **Definiciones**

31. El término "oficina" u "oficinas", cualquiera sea el lugar en que se utilice en este contrato de arrendamiento, no significará inmueble utilizado como uno o más locales comerciales para la venta o exhibición, en cualquier momento, de productos, artículos o mercancías de cualquier naturaleza,

- // -

- // -

ni como restorán, tienda, local, puesto de lustrabotas u otro establecimiento, peluquería o para otros usos similares, o para fabricación. El término "propietaria" significa arrendadora y, conforme se utiliza en este contrato de arrendamiento, significa solamente la propietaria o el acreedor hipotecario en posesión a la fecha del terreno y del edificio (o el propietario de un contrato de arrendamiento del edificio o del terreno y el edificio) del que forma parte el inmueble arrendado, de modo que en caso de venta del terreno y el edificio o de dicho contrato de arrendamiento, o en caso de arrendamiento de dicho edificio o del terreno y el edificio, la citada propietaria quedará totalmente liberada de todos sus compromisos y obligaciones conforme al presente, y se considerará -sin que se celebre otro contrato entre las partes o sus sucesores, o entre las partes y el comprador en caso de venta, o el arrendatario del edificio o del terreno y el edificio- que el comprador o el arrendatario del edificio ha asumido y convenido en cumplir con todos los compromisos y obligaciones de la propietaria conforme al presente. Las palabras "recuperar" y "recuperación" utilizadas en este contrato de arrendamiento no están restringidas a su significado legal técnico. El término "día hábil" utilizado en este contrato de arrendamiento excluye los sábados, domingos y todos los días establecidos como feriado legal por el Gobierno del Estado o el Gobierno Federal, y aquellos definidos como feriados en el contrato de prestación de servicios del sindicato de trabajadores que prestan servicios al edificio o en el contrato aplicable de los técnicos encargados del

- // -

- // -

servicio de ventilación y aire acondicionado. Cuando en este contrato se disponga expresamente que no se denegará injustificadamente un consentimiento, la entrega de ese consentimiento no podrá **condicionarse**<sup>57</sup> o postergarse injustificadamente.

#### **Excavación adyacente**

32. Si se realizara alguna excavación en un terreno adyacente al inmueble arrendado, o se autorizara la excavación, la arrendataria deberá permitir que la persona que disponga o autorizada para disponer esa excavación ingrese al inmueble arrendado con el objeto de ejecutar los trabajos que dicha persona estime necesarios a fin de evitar que las paredes o el edificio del que forma parte el inmueble sufran daños o perjuicios, y a fin de colocar las fundaciones apropiadas, sin derecho a exigir compensación o indemnización por daños y perjuicios a la propietaria, o alguna reducción o rebaja del canon de arrendamiento.

#### **Normas y reglamentos**

33. La arrendataria y sus trabajadores, empleados, agentes y visitantes respetarán y cumplirán fiel y estrictamente con las normas y reglamentos y con las demás normas y reglamentos que la propietaria o los agentes de la propietaria puedan adoptar; **dichas normas y reglamentos deberán ser acordes con las disposiciones de este contrato de arrendamiento y promulgarse y aplicarse sin discriminación en lo que respecta a la arrendataria**<sup>58</sup>. El aviso de cualquier norma o reglamento adicional o de cualquier modificación de las normas y reglamentos vigentes se dará conforme a lo dispuesto en el

- // -

- // -

**Artículo 28<sup>59</sup>.** Si la arrendataria impugnara la aceptabilidad de alguna norma o reglamento adicional que la propietaria o sus agentes adopten en el futuro, las partes convienen en someter dicho asunto a la decisión de la Asociación de Arbitraje de EE.UU., sede Nueva York, cuya determinación será definitiva y concluyente para las partes. Se considerará que la arrendataria renuncia al derecho a impugnar la aceptabilidad de alguna norma o reglamento adicional a menos que la impugne mediante notificación por escrito a la propietaria dentro de un plazo de **sesenta (60)**<sup>60</sup> días luego de la entrega del aviso al respecto. Ninguna disposición de este contrato de arrendamiento se interpretará en el sentido de imponer a la propietaria algún deber u obligación de aplicar las Normas y Reglamentos o los términos, cláusulas o condiciones de otro contrato de arrendamiento a otro arrendatario, y la propietaria no será responsable ante la arrendataria por el hecho de que algún otro arrendatario o sus trabajadores, empleados, agentes o visitantes incurran en incumplimiento de dichas disposiciones.

**Seguridad**

34. La arrendataria ha hecho entrega a la propietaria de un monto de US\$ 253.500,00 como garantía de su fiel cumplimiento y observancia de los términos, disposiciones y condiciones de este contrato de arrendamiento; se conviene en que si la arrendataria incurriera en incumplimiento de alguno de los términos, disposiciones o condiciones de este contrato, lo que incluye, entre otros, el pago del canon de arrendamiento o del canon adicional, la propietaria podrá

- // -

- // -

utilizar, destinar o retener la totalidad o parte de la garantía en la medida en que se requiera para el pago de algún canon de arrendamiento o canon adicional o de cualquier otro monto respecto del cual la arrendataria hubiera incurrido en mora, o para cubrir cualquier otro monto que la propietaria pueda o deba desembolsar debido al incumplimiento de la arrendataria de alguno de los términos, cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento, lo que incluye, entre otros, daños y perjuicios o déficits derivados del rearrendamiento del inmueble, independientemente de que esos daños y perjuicios o montos deficitarios se devenguen antes o después de un proceso sumario o de alguna otra acción de recuperación del inmueble por parte de la propietaria. Si la arrendataria cumpliera cabal y fielmente con todos los términos, disposiciones, cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento, la garantía le será devuelta después de la fecha fijada como término del contrato de arrendamiento y luego de la restitución del inmueble a la propietaria. En caso de venta del terreno y del edificio o de arrendamiento del edificio del cual forma parte el inmueble arrendado, la propietaria tendrá derecho a transferir la garantía al comprador o arrendatario, tras lo cual la arrendataria la liberará de toda obligación de restitución de dicha garantía; además, la arrendataria conviene en recurrir únicamente al nuevo propietario para efectos de devolución de la garantía, y queda convenido que las disposiciones del presente regirán para cualquier transferencia o cesión de la garantía a un nuevo propietario. La arrendataria conviene

- // -

- // -

además en que no cederá ni gravará ni intentará ceder ni gravar los dineros depositados como garantía conforme al presente, y en que ni la propietaria ni sus sucesores o cesionarios estarán obligados por alguna cesión, gravamen, o intento de cesión o gravamen de esa naturaleza.

**Certificado de garantía**

35. (Tachado).

**Sucesores y cesionarios**

36. Las cláusulas, condiciones y acuerdos contemplados en este contrato de arrendamiento serán vinculantes para la propietaria, la arrendataria y sus respectivos herederos, asignatarios, albaceas, administradores, sucesores y, salvo que en el presente se disponga algo distinto, sus cesionarios, y redundarán en beneficio de los mismos. La arrendataria sólo recurrirá a la participación de la propietaria en el terreno y el edificio para el pago de las reparaciones a su favor y el cobro conforme a alguna sentencia (u otro recurso judicial) en contra de la propietaria en caso de incumplimiento del presente por parte de esta última, y ningún otro bien o activo de la propietaria (o de un socio, miembro, ejecutivo o director de la misma, dado a conocer o no) será objeto de algún embargo, ejecución u otro procedimiento destinado a cumplir con las medidas de reparación a las que tenga derecho la arrendataria en conformidad o con respecto a este contrato de arrendamiento, la relación propietario/arrendatario conforme al presente, o el uso y ocupación del inmueble arrendado por parte de la arrendataria. En testimonio de lo cual, la propietaria y la arrendataria estampan su firma y

- // -

- // -

sello en este contrato de arrendamiento en la fecha indicada al principio.

TOWER PLAZA ASSOCIATES L.P.

Por: One Dag Corp., Socia Gestora.

Firma ilegible.

Nombre: Jonathan (ilegible). Cargo: Vicepresidente.

\*\*\*\*\*

#### GARANTÍA

POR EL VALOR RECIBIDO y a modo de aliciente para que la propietaria formalice este contrato de arrendamiento con la arrendataria, el suscrito garantiza a la propietaria, y a los sucesores y cesionarios de la propietaria, el pleno cumplimiento y observancia de todas las cláusulas, condiciones y acuerdos contenidos en el contrato y que la arrendataria se compromete a cumplir y respetar, lo que incluye las "Normas y Reglamentos" allí contemplados, sin requerir ningún aviso de no pago, incumplimiento o inobservancia, ni comprobante, aviso ni exigencia mediante la cual se cobre al suscrito, quien por este acto renuncia expresamente a ello y conviene en que la validez de este contrato y las obligaciones del garante conforme a este instrumento no cesarán, no resultarán afectadas ni perjudicadas en forma alguna por el hecho de que la propietaria ejerza en contra de la arrendataria algunos de los derechos y recursos que le correspondan en conformidad con las disposiciones del contrato de arrendamiento. El suscrito acuerda y conviene además en que esta garantía se mantendrá con pleno vigor y efecto en lo que respecta a cualquier

1-60 N. de la T.: Modificaciones introducidas al texto; en negrita en este documento.

- // -

- // -

renovación, modificación o ampliación de este contrato de arrendamiento y durante el período en que la arrendataria ocupe el inmueble como "arrendataria legal". Como aliciente adicional para que la propietaria formalice este contrato de arrendamiento, la propietaria y el suscrito acuerdan y convienen en que renuncian a juicio con jurado en toda acción o proceso que entable la propietaria o el suscrito en contra de la otra parte en relación con cualquier materia derivada de los términos del contrato de arrendamiento o de esta garantía.

Fecha, garante, testigo, domicilio del garante, dirección comercial, razón social: En blanco.

(Legalización notarial en blanco).

\*\*\*\*\*

IMPORTANTE - FAVOR LEER

NORMAS Y REGLAMENTOS ANEXOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y  
PARTE DEL MISMO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 33.

1. Ningún arrendatario obstruirá las aceras, entradas, calzadas, pasillos, patios, ascensores, vestíbulos, escaleras, corredores ni recibidores, ni utilizará estos espacios para ningún propósito que no sea entrar o salir del inmueble arrendado y entregar mercancías y equipos de manera rápida y eficiente mediante el uso de los ascensores y pasillos que la propietaria designe para tal efecto. Ningún arrendatario, trabajador ni otra persona utilizará en algún espacio o *hall* de uso público del edificio carros de uso manual para la entrega o recibo de mercancías, salvo equipos con ruedas de goma y protecciones laterales. Si el inmueble estuviera situado en la planta baja del edificio, el arrendatario de ese

- // -

- // -

inmueble, a sus expensas, mantendrá limpia, sin hielo, nieve, suciedad ni basura, la acera y la cuneta frente al inmueble.

2. No deberá utilizarse el inodoro, el lavamanos ni los artefactos del sistema sanitario para ningún propósito distinto a aquel para el que están diseñados o fabricados, y no deberá depositarse en ellos basura, desperdicios, desechos, ácidos ni otras sustancias; asimismo, el gasto de todo desperfecto, obstrucción o daño resultante de la violación de esta norma deberá ser solventado por el arrendatario que lo haya provocado o por sus empleados, agentes, trabajadores o visitas.

3. No deberá colgarse ni sacudirse ninguna alfombra, tapete ni otro artículo en las ventanas del edificio y ningún arrendatario barrerá ni permitirá que se barra desde el inmueble arrendado la basura u otras sustancias hacia los corredores, vestíbulos, ascensores, el exterior de las puertas o ventanas, o las escaleras del edificio; el arrendatario no utilizará, no mantendrá ni permitirá que se utilice ni que se mantenga algún gas o sustancia nauseabunda o tóxica en el inmueble arrendado, ni permitirá ni tolerará que el inmueble arrendado se ocupe o utilice en una forma ofensiva o inaceptable para la propietaria u otros ocupantes del edificio debido al ruido, olor y/o vibración, ni interferirá en forma alguna con los demás arrendatarios o las personas que operen en el edificio; tampoco deberá mantener en el edificio bicicletas, vehículos, animales, peces ni aves. Se prohíbe fumar o llevar cigarrillos encendidos en los ascensores del edificio.

- // -

- // -

4. No se colocarán en las paredes exteriores del edificio toldos ni otros elementos similares sin el previo consentimiento por escrito de la propietaria.

5. El arrendatario no exhibirá, grabará, pintará ni colocará letreros ni avisos en ninguna parte exterior del inmueble arrendado ni del edificio, ni en una parte interior del inmueble arrendado que sea visible desde el exterior del mismo, sin el previo consentimiento por escrito de la propietaria, con la salvedad de que el nombre del arrendatario podrá estar en la puerta de entrada del inmueble. Si el arrendatario no cumpliera con esto, la propietaria podrá sacar el letrero o aviso sin incurrir en ninguna obligación, y podrá cobrar el gasto en que haya incurrido para ello al o a los arrendatarios que infrinjan esta norma. Los letreros interiores en las puertas y en el directorio serán grabados, pintados o colocados por la propietaria en el caso de cada arrendatario, a expensas del arrendatario, y serán de un tamaño, color y estilo aceptable para la propietaria.

6. Ningún arrendatario marcará, pintará, perforará ni alterará parte alguna del inmueble arrendado ni del edificio del que forma parte el inmueble. No se permitirá ninguna perforación, corte ni instalación de cables, salvo con el previo consentimiento por escrito de la propietaria, y conforme a las instrucciones de la propietaria. Ningún arrendatario instalará linóleo ni otros recubrimientos similares de piso, en una forma que entre en contacto directo con el piso del inmueble arrendado y, si quisiera utilizarse linóleo u otro recubrimiento similar, se deberá adherir antes

- // -

- // -

al piso una capa de un elemento amortiguador mediante una pasta u otro material soluble al agua; se prohíbe expresamente el uso de cemento u otro material adhesivo similar.

7. Ningún arrendatario deberá instalar cerraduras ni cerrojos adicionales en las puertas ni ventanas, ni deberán efectuarse cambios en las cerraduras o mecanismos de cierre existentes. Cada arrendatario deberá, a la terminación de su arrendamiento, devolver a la propietaria todas las llaves de locales, oficinas y baños, independientemente de que hayan sido entregadas al arrendatario o de que éste las haya obtenido en otra forma; en caso de extravío de alguna llave que se le haya entregado, deberá pagar a la propietaria el costo de la misma.

8. Las cargas, muebles, equipos comerciales, mercancías y elementos voluminosos de cualquier descripción deberán entregarse y retirarse del inmueble sólo en los ascensores y por las puertas y corredores destinados a carga, y únicamente durante los horarios y en la forma que la propietaria apruebe. La propietaria se reserva el derecho a inspeccionar todas las cargas que hayan de ingresarse al edificio y a sacar del mismo toda la carga que viole alguna de estas Normas y Reglamentos que sean parte del contrato de arrendamiento.

9. Está prohibido realizar campañas, promociones o ventas en el edificio, y cada arrendatario cooperará para evitar dichas actividades.

10. La propietaria se reserva el derecho a no admitir en el edificio a las personas que no presenten un pase para ingresar con la firma de la propietaria. La propietaria proporcionará los pases que el arrendatario solicite a las

- // -

- // -

personas que éste indique. Cada arrendatario será responsable por todas las personas para las que solicite pase y será responsable ante la propietaria por todos los actos de dichas personas. El arrendatario no formulará ninguna reclamación ante la propietaria por el hecho de que ésta no admita en el edificio a alguna persona que no presente el pase.

11. La propietaria tendrá derecho a prohibir cualquier aviso publicitario de algún arrendatario que, en opinión de la propietaria, pueda perjudicar la reputación del edificio o su atractivo como edificio de oficinas, y tras recibir un aviso por escrito de la propietaria, el arrendatario se abstendrá de emplear ese aviso publicitario o dejará de utilizarlo.

12. El arrendatario no ingresará ni permitirá que se ingrese o que se mantenga en el inmueble arrendado algún líquido, material, producto químico o sustancia inflamable, combustible, explosivo o peligroso, ni provocará ni permitirá olores derivados de la preparación de comidas u otros procesos, ni ningún olor no habitual u objetable que salga o emane del inmueble arrendado.

13. Si el edificio tuviera sistema central de ventilación y aire acondicionado, el arrendatario conviene en mantener todas las ventanas cerradas en todo momento y cumplir con todas las normas y reglamentos que dicte la propietaria con respecto a esos servicios. Si el arrendatario requiriera servicio de ventilación o aire acondicionado después del horario habitual, deberá dar aviso por escrito al administrador del edificio antes de las 3:00 p.m. en el caso de que estos servicios se requieran durante días hábiles, y

- // -

- // -

antes de las 3:00 p.m. del día anterior en el caso de que se requiera el servicio durante los fines de semana o días feriados. El arrendatario cooperará con la propietaria en la obtención de máxima eficiencia del sistema de aire acondicionado, para lo cual bajará o cerrará las persianas y/o cortinas cuando los rayos solares lleguen directamente a las ventanas del inmueble arrendado.

14. El arrendatario no retirará ni ingresará al edificio ninguna caja fuerte, maquinaria pesada, equipo pesado, elemento voluminoso ni artefactos sin la previa autorización por escrito de la propietaria. Si la caja fuerte, maquinaria, equipo, elemento voluminoso o artefacto requiriera manejo especial, todo el trabajo relacionado con ello deberá cumplir con el Código de Administración de la ciudad de Nueva York y con todas las demás leyes y reglamentos aplicables, y el traslado se realizará en los horarios que la propietaria pueda indicar.

15. Desperdicios y basura.

1) Cumplimiento por parte del arrendatario. El arrendatario se compromete y conviene en cumplir, exclusivamente a sus expensas, con todas las leyes, resoluciones y normas actuales y futuras del gobierno federal y de los gobiernos locales, municipales y del estado, de departamentos, comisiones y direcciones, y con respecto a la recolección, clasificación, separación y reciclaje de desechos, basura y desperdicios. El arrendatario clasificará y separará los desechos, la basura y los desperdicios conforme a las categorías que la ley exija. Cada categoría de basura, desechos y desperdicios clasificados por separado deberá

- // -

- // -

depositarse en receptáculos separados conforme a lo aprobado razonablemente por la propietaria. Estos receptáculos separados podrán ser retirados, a opción de la propietaria, del inmueble arrendado de acuerdo con un calendario de recolección establecido por ley. El arrendatario retirará los ítems que la propietaria pueda designar expresamente o dispondrá que éstos sean retirados por un contratista aceptable para la propietaria, a su exclusivo arbitrio.

2) Derechos de la propietaria en caso de incumplimiento. La propietaria tendrá la opción de negarse a aceptar o recolectar desechos, basura y desperdicios del arrendatario a) que no estén separados y clasificados conforme a lo requerido por ley o b) que correspondan a elementos que la propietaria pueda expresamente especificar que deben ser retirados por el arrendatario, y podrá exigir al arrendatario que gestione la recolección de basura a expensas de este último a través de un contratista aceptable para la propietaria. El arrendatario pagará todos los costos, gastos, multas, sanciones o indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan imponerse a la propietaria o al arrendatario debido al incumplimiento del arrendatario de esta cláusula 15 del Reglamento del Edificio, y el arrendatario, a sus expensas, deberá indemnizar y liberar de responsabilidad a la propietaria (lo que incluye los gastos y honorarios legales) por todas las acciones, demandas o juicios derivados de su incumplimiento, a través de abogados razonablemente satisfactorios para la propietaria.

\*\*\*\*\*

- // -

- // -

CLÁUSULAS ADICIONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE  
FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2005 ENTRE TOWER PLAZA  
ASSOCIATES L.P., EN CALIDAD DE ARRENDADORA, Y LA  
MISIÓN PERMANENTE DE CHILE ANTE LAS NACIONES UNIDAS,  
EN CALIDAD DE ARRENDATARIA

Si, y en la medida en que cualquiera de las disposiciones  
de este anexo sea incompatible o no concordante con alguna de  
las disposiciones impresas de este contrato, prevalecerán las  
disposiciones de este anexo, independientemente de que en este  
instrumento se deje o no constancia expresa de la  
incompatibilidad.

37. Definiciones

Los términos que figuran en este Artículo 37 tendrán los  
significados que se indican a continuación en este  
contrato de arrendamiento y en sus anexos, apéndices y  
cláusulas adicionales (si hubiera).

- A) "Año tributario base" significa el ejercicio tributario  
comprendido entre el 1 de julio de 2005 y el 30 de junio  
de 2006.
- B) "Impuestos correspondientes al año base" significa el  
monto definitivo de las contribuciones correspondientes al  
Año Tributario Base.
- C) "Año tributario posterior" significa cualquier ejercicio  
tributario que se inicie a contar del 1 de julio de 2006.
- D) "Monto Proporcional de cargo de la arrendataria" significa  
1,43%
- E) "Gastos operacionales base" significa los Gastos  
Operacionales en que se haya incurrido durante el año

- // -

- // -

calendario 2005 (en que se considera al año 2005 como "Año Operacional Base").

- F) "Año operacional" significa cada año calendario durante el Período de Vigencia que se inicia en 2006.
- G) "Factor eléctrico" significa inicialmente un valor anual de US\$ 30.759,00, reajutable en conformidad con los términos del Artículo 42.
- H) "Canon de arrendamiento neto" significa inicialmente un valor anual de US\$492.144,00, reajutable en conformidad con los términos del Artículo 41.
- I) "Fecha eléctrica base" significa el 1 de enero de 2006.
- J) "Corredor" significa Newmark & Company Real Estate, Inc.
- K) "Ley" significa cualquier ley, norma, ordenanza, reglamento o disposición de cualquier autoridad de gobierno que tenga o ejerza jurisdicción, o cualquier ordenanza, norma, disposición o reglamento de cualquier empresa de servicios básicos, del asegurador de la arrendadora o del Comité de Aseguradores contra Incendio (u organización sucesora), vigente en la actualidad o en el futuro, y todas sus modificaciones.

38. Pagos del canon de arrendamiento

- A) Todos los montos, con excepción del Canon de Arrendamiento Fijo, que deba pagar la arrendataria en conformidad con el presente contrato de arrendamiento se considerarán canon adicional y, en caso de no pagarlos, la arrendadora tendrá todos los derechos y recursos estipulados en el presente o en la legislación en caso de no pago del canon de arrendamiento.

- // -

- // -

- B) Todos los pagos del Canon de Arrendamiento Fijo y canon adicional (colectivamente, "canon de arrendamiento" o "canon") que deba efectuar la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento se harán mediante cheques girados sobre un banco de Estados Unidos que sea miembro de la Cámara de Compensación de Nueva York o cualquier entidad sucesora de ésta.
- C) Si la arrendadora recibiera de la arrendataria un pago por una suma inferior al Canon de Arrendamiento fijo y al canon adicional vencido y pagadero a la fecha conforme a este contrato de arrendamiento, la arrendataria renuncia por este acto a su derecho, si lo tuviera, a designar los ítems a los cuales se destinará el pago y acuerda que la arrendadora, a su exclusivo arbitrio, podrá destinar el pago, en su totalidad o en parte, a cualquier Canon de Arrendamiento Fijo o canon adicional vencido y pagadero a la fecha o en parte a uno y en parte a otro.
- D) A menos que la arrendadora acuerde expresamente algo distinto por escrito, la aceptación del Canon de Arrendamiento Fijo o canon adicional de cualquier persona distinta de la arrendataria no liberará a la arrendataria de ninguna de sus obligaciones conforme a este contrato, incluida la obligación de pagar el Canon de Arrendamiento Fijo y canon adicional (excepto en la medida en que la arrendadora ya haya aceptado y retenido dicho Canon de Arrendamiento Fijo y/o canon adicional), y la arrendadora tendrá derecho, en cualquier momento, previo aviso a la arrendataria, a exigir a esta última que pague

- // -

- // -

directamente a la arrendadora el Canon de Arrendamiento Fijo y del canon adicional pagadero conforme al presente. Además, dicha aceptación del Canon de Arrendamiento Fijo o canon adicional no significará que la arrendadora autoriza una cesión de este contrato de arrendamiento, un subarrendamiento o la ocupación del inmueble arrendado por una persona distinta a la arrendataria, ni que renuncia a alguno de los derechos de la arrendadora ni a las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento. El pago del canon de arrendamiento efectuado por un tercero se considerará efectuado por ese tercero como agente y en nombre y representación de la arrendataria.

- E) El hecho de que la arrendadora no facture oportunamente la totalidad o alguna parte de un monto pagadero conforme a este contrato de arrendamiento por cualquier lapso del Período de Vigencia tampoco constituirá una renuncia al derecho de la arrendadora a cobrar dicho monto o a facturar retroactivamente a la arrendataria en cualquier fecha posterior el total del monto no facturado, el cual deberá pagarse en un plazo de treinta (30) días luego de la facturación.
- F) Si la Fecha de Inicio no correspondiera al primer día del mes, o si la Fecha de Vencimiento no correspondiera al último día de un mes, todos los montos pagaderos en virtud del presente respecto de ese mes se prorratarán conforme al número de días de ese mes en que el contrato de arrendamiento haya estado vigente.

- // -

- // -

39. Aumento de impuestos

- A) Para los efectos de este contrato de arrendamiento, "Contribuciones" significa todos los impuestos y gravámenes a los bienes raíces aplicados por una autoridad de gobierno con jurisdicción sobre el Edificio y el terreno en que se ubica ("Terreno") (incluidos, específicamente aunque sin limitación, los llamados impuestos "BID") o cualquier otro impuesto o gravamen que posteriormente se imponga en reemplazo total o parcial de las contribuciones y/o gravámenes, con exclusión de x) multas e intereses por mora en que incurra la arrendadora; y) impuestos por concepto de hipoteca, registro, transferencia y ganancias de capital en que se incurra en relación con la venta o refinanciamiento del Edificio y/o Terreno y z) impuestos a la renta, sucesorios, a la herencia, de sociedades, donaciones, capital accionario y franquicias aplicados a la arrendadora, a menos que en el caso de esta cláusula z) esos impuestos se apliquen en reemplazo total o parcial de las contribuciones o gravámenes.
- B) Si las Contribuciones correspondientes a cualquier Año Tributario Posterior durante el Período de Vigencia excedieran de los Impuestos correspondientes al Año Base (conforme a su monto inicial si no se hubiera realizado un cálculo definitivo a la fecha de pago conforme a esta Sección B)), la arrendataria pagará a la arrendadora la Cuota Proporcional de dicho monto adicional en un plazo de treinta (30) días a contar de la fecha en que la

- // -

- // -

arrendadora entregue a la arrendataria un estado de cuenta ("Estado Tributario") en que conste el monto que ésta adeuda. Si la arrendadora tuviera que pagar en cuotas las Contribuciones a la autoridad tributaria competente, la arrendadora facturará entonces a la arrendataria en las cuotas correspondientes el Monto Proporcional de cargo de la arrendataria del incremento de las Contribuciones, de modo que el pago de la arrendataria venza no más de quince (15) días antes de la fecha en que la arrendadora deba pagar las Contribuciones a las autoridades tributarias pertinentes. Si la arrendadora no supiera el monto efectivo de las Contribuciones a la fecha de emisión su Estado Tributario, la arrendadora podrá emitir la factura de esa cuota a la arrendataria sobre la base de un cálculo estimado razonable, hecho de buena fe. En este caso, la arrendataria pagará el monto estimado dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la factura (pero no más de quince (15) días antes de la fecha en que la arrendadora tenga que pagar las Contribuciones a las autoridades tributarias correspondientes), de manera supeditada al reembolso inmediato de la arrendadora, o al pago de la arrendataria, una vez que la arrendadora emita la factura complementaria luego de que se determine el monto que efectivamente haya adeudado la arrendataria. La arrendadora proporcionará a la arrendataria, junto con el Estado Tributario, una copia de la factura de impuestos usada para preparar el Estado Tributario.

C) Si los Impuestos correspondientes al Año Base se redujeran

- // -

- // -

a un monto inferior al de las Contribuciones inicialmente cobradas por el Terreno y el Edificio en el Año Tributario Base, la arrendataria pagará a la arrendadora, a la brevedad luego de la solicitud correspondiente, todo monto adicional que deba pagarse por ello conforme a la Sección B) por todos los correspondientes Años Tributarios Posteriores.

- D) Si la arrendadora recibiera un reembolso de Contribuciones por cualquier Año Tributario Posterior por el que la arrendataria hubiera efectuado un pago en conformidad con el presente, la arrendadora deberá pagar a la arrendataria (luego de deducir de ese reembolso los gastos en que haya incurrido en relación con el mismo, en la medida en que no hayan sido ya pagados por la arrendataria en conformidad con la última oración de esta Sección) el Monto Proporcional de ese reembolso neto que corresponda a la arrendataria (de manera supeditada a la oración siguiente). Si en el momento en que la arrendadora reciba el reembolso de las Contribuciones, la arrendataria no hubiera cumplido con algún pago conforme al presente, y el incumplimiento se mantuviera luego de la entrega del aviso pertinente y del plazo otorgado para subsanar la falta, la arrendadora deducirá del Monto Proporcional de ese reembolso neto correspondiente a la arrendataria el monto requerido para compensar el incumplimiento de pago de la arrendataria. La arrendataria pagará a la arrendadora el Monto Proporcional de los costos y gastos razonables de cualquier naturaleza (incluidos, entre otros, honorarios

- // -

- // -

de consultoría, tasación, asesoría legal y contable) en que haya incurrido la arrendadora en relación con cualquier protesto tributario u otro procedimiento o acuerdo que tenga por propósito reducir las Contribuciones para el Año Tributario Posterior, ya sea antes o después de su determinación inicial.

- E) Si solo una parte de un Año Tributario Posterior estuviera dentro del Período de Vigencia, todos los pagos estipulados en este instrumento se prorratearán conforme a la parte del Año Tributario Posterior que esté incluida en el Período de Vigencia. Salvo las limitaciones según los Artículos 9 y 10: 1) la obligación de la arrendataria de efectuar los pagos exigidos en las Secciones B), C) y D) subsistirá tras la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento; y 2) la obligación de la arrendadora de efectuar los pagos exigidos en la Sección D) subsistirá tras la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento conforme a los Artículos 9 y 10.
- F) Cada Estado Tributario entregado por la arrendadora en conformidad con la Sección B) será vinculante para la arrendataria, a menos que, dentro de un plazo de sesenta (60) días luego del recibo del Estado Tributario, la arrendataria notifique a la arrendadora su desacuerdo y especifique la parte del Estado Tributario con la que no está de acuerdo. Mientras no se resuelva la diferencia, la arrendataria, sin perjuicio de sus derechos, pagará todos los montos que deban pagarse según lo determinado por la

- // -

- // -

arrendadora de manera supeditada al reembolso inmediato de la arrendadora (sin intereses) si no se adoptara una determinación a su favor.

40. Aumento de gastos operacionales

A) Para todos los efectos de este contrato de arrendamiento:

1) "Gastos operacionales" significa todos los costos y gastos razonables y habituales en que incurra la arrendadora, sobre una base de valores devengados, por concepto de operación, limpieza y mantenimiento del Edificio y sus áreas verdes, estacionamiento, acera y cunetas (colectivamente, "Propiedad de la arrendadora"), incluidos todos los costos y gastos en que incurra la arrendadora al cumplir con todas sus obligaciones conforme al presente, e incluye los gastos por los siguientes conceptos (entre otros):

- a) salarios, sueldos, beneficios médicos, quirúrgicos y de bienestar en general (incluidos seguro de vida colectivo y seguro médico) y pago de pensiones, impuestos sobre remuneraciones, seguro de accidentes del trabajo y beneficios sindicales pagados por el empleador; seguro de desempleo, seguridad social y otros impuestos similares relacionados con los empleados de la arrendadora y/o contratistas a cargo de la operación y mantenimiento de la Propiedad de la arrendadora;
- b) pagos a contratistas independientes por trabajos de mantenimiento, limpieza y/u operacionales;
- c) el costo de los uniformes de los empleados, incluida la

- // -

- // -

- limpieza en seco;
- d) el costo del gas, vapor, calefacción, ventilación, aire acondicionado y agua (incluido el alcantarillado), junto con todos los impuestos correspondientes;
  - e) el costo de todos los seguros de arrendamiento, accidentes, riesgos de guerra (si pudiera contratarse), responsabilidad civil, responsabilidad civil ampliada, daños a la propiedad, indemnización, placas de vidrio, riesgos múltiples y otros seguros que cubran a la arrendadora y/o la totalidad o parte de la Propiedad de la arrendadora;
  - f) el costo de todos los suministros (incluidos artículos de limpieza), herramientas, materiales y equipos;
  - g) el costo de todos los cargos que la arrendadora deba pagar por el consumo de electricidad en las áreas comunes del Edificio y de los sistemas y equipos del Edificio, más todos los impuestos pertinentes;
  - h) las reparaciones o reemplazos efectuados por la arrendadora a sus expensas;
  - i) amortización uniforme (incluidos intereses a una tasa de dos por ciento (2%) anual por sobre la "tasa preferente" o "tasa base" de Citibank N.A. a la fecha en que se haya realizado el gasto), por un período de diez (10) años, de cualquier gasto para mejora de capital, en la medida en que justificadamente se espere que ello redundará en una reducción de los Gastos Operacionales;
  - j) honorarios de administración razonables y habituales no superiores al tres por ciento (3%) de los cánones de

- // -

- // -

- arrendamiento brutos;
- k) impuestos a la venta y uso;
  - l) las cuotas y derechos de asociaciones de industria y comercio y los costos de sus actividades, en relación con la Propiedad de la arrendadora;
  - m) Costos y gastos administrativos del Edificio y de sus oficinas por concepto de contabilidad y teléfono;
  - n) honorarios de abogado y honorarios pagados a otros profesionales por servicios prestados en relación con el mantenimiento y/u operación de la Propiedad de la arrendadora;
  - o) costos y gastos en que la arrendadora incurra en relación en el cumplimiento de la Ley; se estipula, sin embargo, que en la medida en que correspondan a costos o gastos de capital, deberán amortizarse en la forma indicada en la cláusula i) anterior; además, se estipula que los Gastos Operacionales no incluirán costos ni gastos en que se incurra en relación con el cumplimiento de alguna Ley i) que se encuentre vigente en la fecha de formalización de este contrato, ii) que la arrendadora deba cumplir, y iii) que conforme a una interpretación judicial o administrativa esté siendo quebrantada a la fecha de este contrato; y
  - p) cualquier otro costo y gasto razonable en que incurra la arrendadora por concepto de operación y mantenimiento de la Propiedad de la arrendadora y que sean habituales para edificios similares en la Ciudad de Nueva York.
- 2) Si cualquiera de los costos y gastos anteriores se

- // -

- // -

relacionaran con otros bienes y con la Propiedad de la arrendadora, se incluirán en los Gastos Operacionales sólo en la medida en que se pueda asignar una parte justa a la Propiedad de la arrendadora. A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, no deberá haber duplicación de los ítems incluidos en los Gastos Operacionales, pese a que algún ítem en particular pueda incluirse en dos o más categorías, y los siguientes ítems se excluirán o deducirán de los Gastos Operacionales:

- a) las Contribuciones,
- b) cualquier ítem, en la medida en que la arrendadora reciba o deba recibir reembolso del seguro u otra clase de indemnización o reembolso (salvo debido a disposiciones cuyo propósito sea similar al de este Artículo 40);
- c) capital hipotecario, intereses o multas y cánones de arrendamiento y otros pagos en virtud de un contrato de arrendamiento superior (salvo en la medida en que constituyan un Gasto Operacional) y los costos de consumar el contrato de arrendamiento o hipoteca;
- d) comisiones de arrendamiento;
- e) mejoras de capital (salvo lo dispuesto en las cláusulas A 1)i) y A 1)o) anteriores, y cargos de arrendamiento de equipos que habitualmente se consideran capital (salvo lo dispuesto en las cláusulas A 1)i) y A 1)o) anteriores y salvo que ese equipo sea habitualmente arrendado en la operación de edificios de oficinas de Manhattan similares al Edificio);

- // -

- // -

- f) el costo de la energía eléctrica y otros servicios básicos suministrados y facturados directamente a los arrendatarios del Edificio por la empresa pertinente;
- g) el costo de las instalaciones y decoraciones efectuadas por la arrendataria en relación con la preparación del inmueble para un nuevo arrendatario (incluida la arrendataria);
- h) sueldos y beneficios del personal con rango superior al administrador de la propiedad;
- i) comisiones de corretaje, comisiones por solicitudes de créditos, impuestos de registro de hipotecas, costos de títulos de propiedad y otros costos o comisiones en que se haya incurrido por concepto de financiamiento o refinanciamiento;
- j) comisiones de corretaje, honorarios de consultoría, honorarios de abogados y desembolsos y concesiones de cualquier naturaleza en relación con algún canon de arrendamiento, que se paguen en relación con el arrendamiento de espacio en el Edificio (incluidos, entre otros, todos los costos de la entrega o modificación de cualquier arrendamiento de espacio en el Edificio);
- k) el costo de las reparaciones y reemplazos en que se incurra debido a incendio, otro siniestro o expropiación, en la medida en que la arrendadora reciba o deba recibir el reembolso del seguro o indemnización de expropiación (o, si la arrendadora no recibiera el reembolso total del seguro por haber incurrido en dolo o negligencia al formular el denuncia o en otra acción u omisión

- // -

- // -

negligente, en la medida en que la arrendadora hubiera recibido el reembolso si no hubiera existido el dolo o negligencia);

- l) gastos de marketing, promoción y publicidad relacionados con el Edificio;
- m) el costo de instalar, operar y administrar cualquier concesión comercial operada por la arrendadora en el Edificio o de instalar, operar y mantener en el Edificio algún servicio de cafetería, comedores o algún club deportivo, culinario o recreativo;
- n) adiciones a las reservas del Edificio;
- o) rebajas, créditos e ítems similares que reporten beneficios a la arrendadora;
- p) el costo de reubicar a algún arrendatario en el Edificio;
- q) daños pagados por la arrendadora y costos de litigios relacionados con las acciones legales entabladas por los arrendatarios debido a negligencia de la arrendadora o supuestas violaciones de las obligaciones contractuales que hubiera asumido con esos arrendatarios;
- r) depreciación y amortización (salvo lo dispuesto en las cláusulas A 1)i) y A 1)o));
- s) la parte de cualquier costo pagado a una sociedad u otra entidad filial de la arrendadora (es decir, que controle a la arrendadora, que sea controlada por la arrendadora, o que esté bajo control común con la arrendadora) por un monto superior al que se pagaría de no existir esa relación;
- t) honorarios profesionales en que se incurra debido a

- // -

- // -

- diferencias o litigios con los arrendatarios;
- u) el costo de cualquier reparación efectuada por la arrendadora para remediar daños causados o provocados debido a la negligencia o dolo de la arrendadora o sus agentes o empleados; o
  - v) cualquier costo y gasto cubierto en el Artículo 67.
- B) Al determinar el monto de los Gastos Operacionales Base o los Gastos Operacionales de cualquier Año Operacional, si menos del noventa y cinco por ciento (95%) de las oficinas del Edificio hubiera estado ocupado por arrendatarios en cualquier momento de ese año, los Gastos Operacionales Base o los Gastos Operacionales de ese Año Operacional se ajustarán a un monto igual al de esos gastos en que normalmente se incurriría según lo previsto si la ocupación del Edificio fuera de noventa y cinco por ciento (95%) durante todo el año pertinente.
- C) Si la arrendadora no realizara un trabajo o prestara un servicio en particular (cuyo costo -de ser realizado o prestado por la arrendadora- constituiría un Gasto Operacional) a un arrendatario que se hubiera comprometido a realizar ese trabajo o prestar ese servicio en lugar de la arrendadora, los Gastos Operacionales de cada Año Operacional (incluido el Año Operacional Base si se produjera esa situación durante el Año Operacional Base) en que exista esa situación se aumentarán por un monto equivalente al del Gasto Operacional adicional en que la arrendadora razonablemente habría incurrido durante ese período si hubiera prestado ese o esos servicios a sus

- // -

- // -

expensas a dicho arrendatario.

- D) En cualquier Año Operacional en que los Gastos Operacionales excedan de los Gastos Operacionales Base, la arrendataria pagará a la arrendadora el Monto Proporcional de esa cantidad adicional.
- E) Durante o después del primer Año Operacional, la arrendadora enviará a la arrendataria un estado de cuenta, con un desglose razonable, preparado por los contadores de la arrendadora ("Estado de Gastos Operacionales") de los Gastos Operacionales Base. Posteriormente, durante cada Año Operacional posterior del Período de Vigencia, la arrendadora enviará a la arrendataria un Estado de Gastos Operacionales con los Gastos Operacionales del Año Operacional anterior y un cálculo del monto que deba pagar la arrendataria en dicho Año Operacional en conformidad con este Artículo.
- F) Omitido intencionalmente.
- G) Con cada cuota del Canon de Arrendamiento Fijo pagadero durante el Período de Vigencia y luego del segundo Año Operacional, la arrendataria pagará a la arrendadora, a cuenta del monto a pagar conforme a este Artículo respecto del Año Operacional en curso, un monto equivalente al 110% del pago mensual adeudado por el Año Operacional precedente.
- H) Una vez que la arrendadora envíe el Estado de Cuenta de Gastos Operacionales correspondiente al Año Operacional anterior, la arrendadora y/o la arrendataria, según corresponda, pagará a la brevedad a la otra parte (sin

- // -

- // -

intereses) cualquier monto que la arrendataria haya pagado en exceso o que adeude a la arrendadora por ese Año Operacional, sobre la base del monto adeudado conforme al Estado de Cuenta de Gastos Operacionales y los montos pagados hasta la fecha por la arrendataria respecto de ese Año Operacional precedente.

- I) La obligación de las partes de efectuar algún pago conforme a este Artículo subsistirá a la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, y el monto se prorrateará en el caso de que sólo una parte del Año Operacional esté dentro del Período de Vigencia.
- J) Cada Estado de Cuenta de Gastos Operacionales entregado por la arrendadora conforme a la Sección E) será vinculante para la arrendataria a menos que, dentro de un (1) año a contar de su recibo, la arrendataria notifique a la arrendadora su disconformidad y especifique la parte de dicho estado de cuenta con la que no esté de acuerdo. La arrendataria tendrá derecho, previo aviso con una anticipación razonable, a disponer que se auditen los registros de la arrendadora relacionados con los Gastos Operacionales, pero no más de una vez al año y sólo dentro de los tres (3) meses posteriores al período en que la arrendataria tiene derecho a enviar el aviso de disconformidad. La arrendataria acuerda que i) mantendrá los resultados de cualquier investigación de los registros de la arrendadora en estricta reserva (se estipula, sin embargo, que la arrendataria podrá discutir los resultados

- // -

- // -

de la auditoría con sus abogados, contadores y otros consultores y usar la información obtenida en la auditoría en la medida en que se requiera para cualquier proceso legal o arbitral relacionado con esta materia o según lo exija la ley; (ii) dispondrá que cualquier consultor que haya contratado asuma el mismo compromiso en beneficio de la arrendadora; y iii) la remuneración de ninguna de las partes a las que haya contratado en relación con la auditoría dependerá ni estará condicionada, en su totalidad ni en parte, a los resultados de la auditoría ni al fallo del litigio con la arrendadora respecto de los Gastos Operacionales. Mientras no se emita el fallo correspondiente, la arrendataria, sin perjuicio de sus derechos, pagará todos los montos que la arrendadora determine, de manera supeditada al reembolso inmediato por parte de la arrendadora (sin intereses) si se dictara un fallo en su contra.

41. Definición de Canon de Arrendamiento Fijo; Reducción y Reajuste del Canon de Arrendamiento Neto

El Canon de Arrendamiento Fijo vigente equivaldrá al Canon de Arrendamiento Neto vigente más el Factor Eléctrico vigente. El siguiente cuadro muestra el Canon de Arrendamiento Neto, el Factor Eléctrico y el Canon de Arrendamiento Fijo para cada periodo anual aplicable durante el Período de Vigencia. (Se reconoce y acuerda que el Factor Eléctrico (y, en consecuencia, el Canon de Arrendamiento Fijo) estará sujeto a reajuste de acuerdo con los términos del Artículo 42). Como se indica en este

- // -

- // -

cuadro, el Año 1 comienza en la Fecha de Inicio y termina un día antes de que se cumpla el primer año. Cada Año posterior se iniciará en la fecha en que se cumpla un nuevo año a contar de la Fecha de Inicio y terminará un año después (de manera supeditada a prorratio el último Año).

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO NETO (ANUAL)	FACTOR ELÉCTRICO (ANUAL)	CANON DE ARRENDAMIENTO FIJO (ANUAL)
Año 1	US\$492.144,00	US\$30.759,00	US\$522.903,00
Año 2	US\$502.397,00	US\$30.759,00	US\$533.156,00
Año 3	US\$512.650,00	US\$30.759,00	US\$543.409,00
Años 4-5	US\$543.409,00	US\$30.759,00	US\$574.168,00
Año 6	US\$553.662,00	US\$30.759,00	US\$584.421,00
Año 7 Fecha de vencimiento	US\$584.421,00	US\$30.759,00	US\$615.180,00

42. Electricidad

A) Como complemento de este contrato de arrendamiento y como parte del Canon de Arrendamiento Fijo pagadero en virtud del presente, la arrendadora suministrará a la arrendataria, mediante instalaciones de transmisión instaladas por la arrendadora en el Edificio, al menos cinco (5) watts de corriente alterna por pie cuadrado útil (excluido el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado base del Edificio) para uso de la arrendataria en el inmueble arrendado. La arrendadora no será responsable en forma alguna ante la arrendataria por fallas o defectos en el suministro o naturaleza de la corriente eléctrica suministrada al inmueble arrendado, salvo en la medida en que sean producto de negligencia o

- // -

- // -

dolo de la arrendadora, sus agentes o empleados. A solicitud de la arrendataria, la arrendadora proporcionará e instalará todos los tubos fluorescentes, bobinas de inductancia, lámparas y ampolletas usados en el inmueble arrendado y la arrendataria pagará, inmediatamente tras presentarse la solicitud correspondiente, todos los cargos razonables por dicho concepto. La arrendataria usará la corriente eléctrica para fines de iluminación y, en la medida en que la Ley pertinente lo permita, para operar los equipos que normalmente se usen en las operaciones de una oficina comercial.

- B) El uso por parte de la arrendataria de la electricidad en el inmueble arrendado en ningún momento excederá de la cantidad que resulte mayor entre cinco (5) watts por pie cuadrado útil (con exclusión del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Edificio) y la capacidad real disponible a la fecha. La arrendataria no hará ni permitirá que se realicen modificaciones al cableado u otras instalaciones eléctricas en el inmueble arrendado o destinadas al mismo ni adiciones a las máquinas y equipos de oficina u otros dispositivos eléctricos del inmueble arrendado sin el consentimiento previo por escrito de la arrendadora en cada caso, consentimiento que no será negado sin causa justificada. Si la arrendadora otorgara su consentimiento, la arrendadora instalará todos los conductores verticales adicionales u otros equipos requeridos para tal efecto y la arrendataria pagará los costos razonables de los mismos

- // -

- // -

a la brevedad tras formularse la solicitud correspondiente. Como condición para otorgar su consentimiento, la arrendadora podrá exigir a la arrendataria que acepte un aumento del Factor Eléctrico (y del Canon de Arrendamiento Fijo) pagadero conforme a la Sección C) del presente.

- C) La arrendadora, en cualquier momento, podrá contratar a un ingeniero eléctrico o consultor calificado independiente de prestigio ("Consultor Eléctrico de la arrendadora"), seleccionado y remunerado por la arrendadora, a fin de que haga un estudio del cableado eléctrico, la potencia, horas de uso y otros factores importantes para determinar cuál sería el valor que tendría que pagar la arrendataria si comprara electricidad directamente a la compañía que la suministra al Edificio ("Compañía de electricidad") a la tarifa de la arrendadora. Si el Factor Eléctrico (y el Canon de Arrendamiento Fijo) pagadero a la fecha de acuerdo con este Contrato no reflejara fielmente el valor determinado por el Consultor Eléctrico de la arrendadora, dicho Factor Eléctrico (y el Canon de Arrendamiento Fijo) se incrementará en un monto suficiente que permita que se refleje fielmente ese valor. En todos los casos, las conclusiones del Consultor Eléctrico de la arrendadora serán concluyentes para las partes (de manera supeditada a la Sección G). Cuando se determine ese valor, las partes formalizarán e intercambiarán un contrato complementario al presente, a fin de dejar constancia del aumento del Factor Eléctrico (y del Canon de Arrendamiento Fijo)

- // -

- // -

pagadero en virtud del presente, vigente a contar de la fecha que resulte anterior entre las siguientes: 1) la fecha de ese estudio o 2) la fecha en que, según lo establecido de buena fe por el Consultor Eléctrico de la arrendadora, a su exclusivo arbitrio, haya comenzado el mayor consumo (y la arrendataria cooperará con el Consultor Eléctrico de la arrendadora y entregará a la brevedad copias de los registros, órdenes de compra y documentos similares que el Consultor Eléctrico de la arrendadora solicite a fin de que lo ayuden a tomar su decisión); no obstante, el referido aumento entrará en vigencia en esa fecha, aunque no se haya formalizado el contrato complementario.

- D) Si algún gobierno federal, de un estado o local, subdivisión o autoridad, impusiera a la arrendadora algún impuesto (con excepción del impuesto a la renta, a franquicias o a empresas sin personalidad jurídica) por el suministro de corriente eléctrica a la arrendataria, la arrendataria pagará a la arrendadora un monto equivalente a ese impuesto si la ley así lo permitiera. Lo anterior no rige en el caso de los impuestos vigentes a la fecha de este contrato de arrendamiento que se encuentren subsumidos en el Factor Eléctrico inicial.
- E) Si, con posterioridad a la Fecha Eléctrica Base, la tarifa de la Compañía de Electricidad o cualquier parte del cargo por el suministro de corriente eléctrica al Edificio aumentara o disminuyera o si dicha tarifa se reemplazara por otra, el Factor Eléctrico (y, por ende, el componente

- // -

- // -

del Canon de Arrendamiento Fijo que consiste en el Factor Eléctrico) se aumentará o reducirá según el porcentaje del aumento o reducción del costo que tenga que solventar la arrendadora al comprar electricidad para el Edificio. No obstante, en ningún caso el Factor Eléctrico se reducirá a menos de la suma establecida en la Sección 37 G), la que puede incrementarse como resultado del aumento de la superficie del inmueble inicialmente arrendado conforme a este contrato. La arrendadora proporcionará a la arrendataria la documentación razonable para respaldar ese ajuste. Si en opinión de la arrendataria se justificara una reducción del Factor Eléctrico por las disposiciones de esta Sección o de la Sección C), podrá formular dicha solicitud mediante aviso a la arrendadora. Si la arrendadora y la arrendataria no concordaran en el ajuste o en si se justifica un ajuste, la materia será resuelta por el Consultor Eléctrico de la arrendadora, cuya remuneración será solventada en partes iguales por los interesados. La decisión del Consultor Eléctrico será concluyente para las partes en todos los casos, de manera supeditada a la Sección G). Cuando se determine el monto de ese ajuste, las partes formalizarán e intercambiarán un contrato complementario en que conste el ajuste del monto del Factor Eléctrico (y del Canon de Arrendamiento Fijo) pagadero conforme al presente, con vigencia a contar de la fecha en que se haga efectivo el aumento, reducción o cambio de tarifa o cargo. Sin embargo, el ajuste entrará en vigencia en esa fecha, independientemente de que se

- // -

- // -

haya formalizado o no un contrato complementario.

- F) Si la Ley o la Compañía Eléctrica lo exigiera, la arrendadora se reserva el derecho a suspender en cualquier momento el suministro de electricidad a la arrendataria en el inmueble arrendado, previo aviso por escrito a la arrendataria con al menos noventa (90) días de antelación (o aquel plazo menor que la Ley o la Compañía Eléctrica pudieran exigir). Si la arrendadora ejerciera ese derecho, este contrato de arrendamiento continuará en pleno vigor y efecto, y no se verá afectado por ello, con la salvedad de que, a contar de la fecha de suspensión del suministro, la arrendadora no estará obligada a suministrar electricidad a la arrendataria y el Canon de Arrendamiento Fijo pagadero conforme al presente se reducirá y se convertirá en el Canon de Arrendamiento Neto vigente. Si la arrendadora no siguiera suministrando energía eléctrica a la arrendataria, la arrendataria podrá hacer las gestiones para obtener la electricidad directamente de la Compañía Eléctrica. Esa electricidad podrá ser suministrada a la arrendataria mediante los alimentadores, conductores verticales y cableado existente en el Edificio, en la medida en que estén disponibles y sean adecuados y seguros para tales propósitos. Todos los medidores y paneles, alimentadores, conductores verticales, cableado y otros conductores y equipos adicionales que pudieran requerirse para obtener electricidad de la Compañía Eléctrica serán instalados y mantenidos por la arrendataria, a sus expensas. Siempre que la arrendataria proceda de inmediato

- // -

- // -

y diligentemente luego de recibir el aviso de la arrendadora en que se le solicite hacer las gestiones pertinentes a fin de obtener suministro de electricidad directamente de la Compañía Eléctrica, la arrendadora no podrá suspender el suministro hasta que la arrendataria pueda obtener el servicio directamente de la Compañía Eléctrica (a menos que la arrendadora esté obligada a hacerlo por disposición de la Ley o la Compañía Eléctrica).

- G) Pese a cualquier disposición en contrario en este Artículo, si la arrendataria no estuviera conforme con alguna decisión adoptada por el ingeniero o Consultor Eléctrico de la arrendadora conforme a las Secciones C) o E), la arrendataria podrá impugnar dicha decisión (pero ninguna determinación previa del Consultor Eléctrico de la arrendadora) en un plazo de noventa (90) días desde la fecha en que la haya recibido (el plazo es un factor fundamental) y presentar un cálculo diferente realizado por un ingeniero eléctrico o consultor calificado independiente y de prestigio de la arrendataria ("Consultor Eléctrico de la arrendataria"), cuyos honorarios serán pagados por la arrendataria. Si el Consultor Eléctrico de la arrendadora y el Consultor Eléctrico de la arrendataria llegaran a algún acuerdo, éste será concluyente para las partes. Si el Consultor Eléctrico de la arrendadora y el Consultor Eléctrico de la arrendataria no pudieran llegar a acuerdo, nombrarán a un tercer ingeniero eléctrico o consultor calificado

- // -

- // -

independiente de prestigio, cuyos honorarios serán pagados equitativamente por ambas partes, para que dirima la cuestión. Si el Consultor Eléctrico de la arrendadora y el Consultor Eléctrico de la arrendataria no pudieran seleccionar un tercer ingeniero o consultor, éste será elegido por el Juez Presidente de la División de Apelaciones de la Corte Suprema del Estado de Nueva York, Primera Sala. Ninguna demora en la resolución del conflicto afectará la fecha de entrada en vigencia de esa determinación.

43. Restricciones de Uso

- A) A pesar de cualquier disposición en contrario en el Artículo 2, la arrendataria no usará ni permitirá que el inmueble arrendado sea utilizado en su totalidad ni en parte para 1) almacenar con fines de venta bebidas alcohólicas en el inmueble, 2) almacenar para venta minorista ningún producto ni material en el inmueble arrendado, 3) realizar actividades comerciales relacionadas con la fabricación, impresión o procesamiento electrónico de datos, con la salvedad de que la arrendataria podrá operar equipos de reproducción, procesamiento electrónico de datos y otros equipos de oficina para satisfacer sus propias necesidades (pero no las de terceros); 4) prestar algún servicio de salud o servicios relacionados (lo que no impedirá el uso del inmueble como oficinas generales de una empresa que provea servicios de salud o servicios asociados en otro lugar), operar como colegio o desarrollar cualquier otro negocio

- // -

- // -

que implique la presencia de público en general en el inmueble arrendado; 5) prestar servicios como agencia de empleo o de búsqueda de ejecutivos, 6) realizar subastas públicas, reuniones, juntas o exhibiciones; 7) operar como oficina corredora de valores u otra oficina que implique la presencia de público general en el inmueble, u 8) ser ocupado por un organismo, agencia, departamento u otra autoridad extranjera, estadounidense, de algún estado, municipal, gubernamental, semifiscal u otra entidad afiliada o controlada por alguna de dichas reparticiones (con excepción de la arrendataria individualizada en el presente).

- B) La arrendataria no usará ni permitirá que la totalidad ni parte del inmueble arrendado se emplee en una forma no acorde con un edificio de oficinas de primera clase o que imponga alguna carga adicional significativa a la arrendadora en lo que respecta a la operación del Edificio.
- C) La arrendataria no obtendrá ni aceptará en el inmueble arrendado servicios de toallas, peluquería, limpieza de calzado, limpieza de piso, mantenimiento de la iluminación, aseo u otros servicios similares prestados por un tercero que no haya sido aprobado por la arrendadora (aprobación que no se denegará injustificadamente). Dichos servicios deberán prestarse sólo en las horas, en los lugares del inmueble arrendado y conforme a las normas que la arrendadora justificadamente imponga.

- // -

- // -

44. Cesión, etc.

Artículo complementario 11:

A) La arrendataria: i) no anunciará públicamente que el inmueble está disponible en su totalidad o en parte para cesión, subarrendamiento u ocupación a un canon de arrendamiento inferior a aquél al que la arrendadora ofrezca a la fecha arrendar un espacio similar en el Edificio (de acuerdo con lo documentado razonablemente por la arrendadora si la arrendataria así lo solicitara) (no obstante, no se considerará que lo anterior prohíbe a la arrendataria formalizar una operación a un canon de arrendamiento inferior a éste); o ii) no cederá este contrato de arrendamiento ni subarrendará el inmueble ni permitirá la ocupación del mismo en su totalidad o en parte a un tercero que a la fecha sea arrendatario, subarrendatario, cesionario u ocupante de algún espacio del Edificio o que haya negociado activamente con la arrendadora un espacio en el Edificio dentro del período de seis (6) meses anterior a la fecha en que la arrendadora reciba el Aviso de la arrendataria conforme a las Secciones B) o C) siguientes.

B) Para los efectos de este Artículo 44, se considerará cesión de este contrato una transferencia directa o indirecta de más del cincuenta por ciento (50%) de la participación en la arrendataria o alguna parte que directa o indirectamente tenga el control de la arrendataria ("control" significa propiedad de más del cincuenta por ciento (50%) del patrimonio de la parte en

- // -

- // -

cuestión), independientemente de que la transferencia se realice en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas, e independientemente de que se trate de acciones, participaciones u otros. Si la arrendataria deseara ceder este contrato de arrendamiento, subarrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado o permitir que el inmueble arrendado sea ocupado por un tercero (para los efectos de este Artículo, toda ocupación por parte de un tercero se considerará subarrendamiento y el ocupante, subarrendatario), deberá enviar primeramente un aviso a la arrendadora ("aviso de la arrendataria") i) en que se especifique el nombre del cesionario o subarrendatario propuesto, la naturaleza de sus negocios, los términos de la cesión o subarrendamiento propuestos (incluida, entre otros, la fecha de inicio del subarrendamiento o la fecha efectiva de cesión, según proceda, la cual no será antes de noventa (90) días a contar de la entrega del aviso de la arrendataria y, en caso de subarrendamiento, la fecha de su vencimiento); y ii) en que se proporcione información actualizada respecto de la responsabilidad financiera y solvencia del cesionario o subarrendatario propuesto; además, la arrendataria deberá proporcionar a la arrendadora la demás información que ésta justificadamente solicite. Si sólo se quisiera subarrendar una parte del inmueble, el aviso de la arrendataria deberá estar acompañado de un plano razonablemente exacto del piso, en que se indique la parte que se subarrendará. La parte del inmueble arrendado

- // -

- // -

objeto de la cesión o subarrendamiento propuesto se denominará "espacio" (término que significará el inmueble arrendado completo si la operación propuesta por la arrendataria fuera el subarrendamiento del inmueble completo o una cesión). No obstante lo anterior, si la arrendataria deseara ceder este contrato de arrendamiento o celebrar un contrato de subarrendamiento y no hubiera encontrado un cesionario o subarrendatario y/o negociado los términos de la operación, podrá enviar a la arrendadora un aviso ("aviso abreviado") en que solo especifique su intención de ceder o subarrendar, la fecha en que desea que se haga efectiva la transacción propuesta, el espacio pertinente, el canon de arrendamiento deseado y otros términos económicos importantes.

- C) El aviso de la arrendataria o aviso abreviado, si se entregara alguno, se considerará una oferta irrevocable (junto con una participación) a la arrendadora, la que podrá ejercerse en un plazo de treinta (30) días después de recibir el aviso de la arrendataria o sesenta (60) días después de recibir un aviso abreviado, según corresponda, mediante aviso a la arrendataria ("aviso de la arrendadora"), x) en que se solicite a la arrendataria subarrendar el espacio a la arrendadora o a quien ésta designe, en los términos especificados en la Sección D), o y) en que se ponga término al contrato de arrendamiento con respecto al espacio por el período especificado en el aviso de la arrendataria, en los términos señalados en la

- // -

- // -

Sección E) (cualquiera de esas acciones se denominará "recuperación"). Si la arrendadora no ejerciera la opción de recuperación dentro del plazo fijado, no denegará injustificadamente su consentimiento para la cesión o subarrendamiento propuesto (pero solo, en caso del aviso abreviado, luego de que la arrendataria haya entregado el aviso de la arrendataria al respecto); (se estipula, en el caso del aviso de la arrendataria, que el uso propuesto del inmueble por parte del cesionario o subarrendatario propuesto deberá cumplir con los términos de este contrato de arrendamiento, incluidos, entre otros, los Artículos 2 y 43). Si la arrendataria inicialmente entregara un aviso abreviado y la arrendadora no ejerciera la opción de recuperación del espacio, la arrendataria entregará el aviso de la arrendataria sobre el particular una vez que la operación propuesta se haya consumado y la arrendadora no denegará injustificadamente el consentimiento (y la arrendadora no tendrá derecho de recuperación respecto de ese aviso de la arrendataria); se estipula que el uso propuesto del inmueble por parte del cesionario o subarrendatario propuesto deberá cumplir con los términos de este contrato de arrendamiento (incluidos, entre otros, los Artículos 2 y 43 del presente), y que dicha operación no deberá ser, en esencia, en términos menos favorables para la arrendataria que los descritos en el aviso abreviado y deberá consumarse en un plazo de ciento ochenta (180) días a contar de la fecha en que la arrendadora haya recibido el aviso abreviado.

- // -

- // -

- D) Si la arrendadora solicitara a la arrendataria formalizar un contrato de subarrendamiento ("contrato de subarrendamiento") en conformidad con la cláusula C) x), los términos de dicho contrato serán los mismos que los de este instrumento, excepto los términos que sean inaplicables y con la salvedad de que: i) la vigencia del contrato de subarrendamiento será la vigencia especificada en el aviso de la arrendataria o en el aviso abreviado, según corresponda, y se iniciará, a opción de la arrendadora, a) en la fecha de inicio indicada en el aviso de la arrendataria o aviso abreviado, según corresponda, o b) en una fecha fijada por la arrendadora, la cual no podrá ser más de treinta (30) días después de la fecha del aviso de la arrendadora; ii) el canon de arrendamiento neto respecto del subarrendamiento será el monto que resulte menor entre a) el Canon de Arrendamiento Neto Prorrateado del espacio que la arrendataria esté pagando a la fecha a la arrendadora conforme al presente o b) el canon de arrendamiento neto indicado en el aviso de la arrendataria o en el aviso abreviado, según corresponda; iii) el cargo por inclusión de energía eléctrica en el caso del subarrendamiento será el monto que resulte menor entre a) el Factor Eléctrico Prorrateado por el espacio que la arrendataria esté pagando a la fecha a la arrendadora en virtud del presente, o b) el cargo por inclusión de energía eléctrica indicado en el aviso de la arrendataria o en el aviso abreviado, según corresponda; iv) la Parte Proporcional de la arrendataria respecto del

- // -

- // -

Subarrendamiento se determinará conforme al tamaño relativo del espacio y del inmueble arrendado inicialmente; v) el subarrendatario tendrá, en virtud del contrato de subarrendamiento, el derecho irrestricto a ceder el contrato de subarrendamiento o cualquier participación en el mismo, a volver a subarrendar la totalidad o parte del espacio y/o efectuar modificaciones, decoraciones, adiciones o mejoras en el espacio (parte o la totalidad de las cuales podrán ser removidas en cualquier momento a opción de la arrendadora, siempre que la arrendadora repare los daños causados por la remoción); vi) si el espacio es menor a la totalidad del inmueble arrendado, la arrendataria, en calidad de subarrendadora conforme al contrato de subarrendamiento, a sus expensas: a) construirá todos los tabiques necesarios para separar el espacio del resto del inmueble arrendado y b) en la medida que se requiera conforme al contrato de subarrendamiento, instalará las puertas necesarias para el acceso independiente desde el espacio a los ascensores, baños y escaleras del piso, e instalará todos los equipos y servicios (incluidos, entre otros, baños para hombres y mujeres) requeridos para cumplir con todas las Leyes pertinentes, permitir a la arrendadora realizar los trabajos de mantenimiento del espacio, y permitir que éste sea utilizado como unidad independiente; vii) el contrato de subarrendamiento deberá estipular que no tiene el propósito de poner término a la totalidad ni parte de este contrato de arrendamiento por medio de una fusión; y viii)

- // -

- // -

al vencimiento del contrato de subarrendamiento, el espacio, de manera supeditada a la cláusula v), será devuelto a la arrendataria en las condiciones en que se encuentre a la fecha.

- E) Si la arrendadora exigiera poner término al presente contrato de arrendamiento en lo que respecta al espacio conforme a la cláusula C) y), en ese caso i) si el espacio fuera menor a la totalidad del inmueble arrendado, la arrendataria a sus expensas, a) construirá todos los tabiques necesarios para separar el espacio del resto del inmueble arrendado y b), en la medida en que lo requiera la arrendadora, instalará todas las puertas necesarias para el acceso independiente desde el espacio a los ascensores, baños y escaleras del piso, e instalará todos los equipos y servicios (incluidos, entre otros, baños para hombres y mujeres) requeridos para cumplir todas las leyes pertinentes, permitir a la arrendadora realizar los trabajos de mantenimiento del espacio, y permitir que éste sea utilizado como unidad independiente; y ii) la arrendadora y la arrendataria formalizarán y otorgarán un contrato complementario en que se modifique este contrato de arrendamiento de modo que se elimine el espacio del inmueble arrendado por el período especificado en el aviso de la arrendataria, el que comenzará, a opción de la arrendadora a) en la fecha de inicio señalada en el aviso de la arrendataria o b) en la fecha designada por la arrendadora, la que no deberá ser más de treinta (30) días después de la fecha del aviso de la arrendadora y de modo

- // -

- // -

que, durante ese período, se reduzca en forma proporcional el Canon de Arrendamiento Fijo y el canon adicional pagadero conforme al presente.

- F) A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, la arrendataria no podrá ceder este contrato de arrendamiento ni subarrendar la totalidad ni parte alguna del inmueble arrendado antes de cumplirse el primer año del Período de Vigencia si dicho subarrendamiento o cesión requiriera la aprobación de la arrendadora.
- G) Ninguna cesión de este contrato de arrendamiento se hará efectiva a menos y hasta que la arrendataria otorgue a la arrendadora un duplicado original del instrumento de cesión (en que el cesionario asuma el cumplimiento de las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato) y cualquier documento anexo.
- H) En caso de producirse esa cesión, la arrendadora y el cesionario podrán modificar el presente contrato de arrendamiento en cualquier forma, sin aviso a la arrendataria o consentimiento previo de ésta, y sin que ello signifique la terminación de la obligación de la arrendataria de cumplir sus compromisos conforme al presente, con la salvedad de que ninguna modificación aumentará las obligaciones de la arrendataria más allá de las que haya asumido en virtud de este contrato, a menos que la arrendataria acuerde asumir esas obligaciones.
- I) Ningún contrato de subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado (salvo el Contrato de Subarrendamiento) se hará efectivo hasta que la

- // -

- // -

arrendataria entregue a la arrendadora duplicados originales del contrato de arrendamiento (que contenga la disposición exigida conforme a la Sección J)) y cualquier documento anexo. Todo contrato de subarrendamiento estará supeditado y subordinado a este contrato.

J) Todo contrato de subarrendamiento deberá contener en esencia la siguiente disposición:

"En caso de un incumplimiento de algún contrato de arrendamiento subyacente de la totalidad o parte del inmueble arrendado conforme al presente que dé origen a la terminación de ese contrato de arrendamiento, el subarrendatario deberá, a opción de la arrendadora conforme a ese contrato ("arrendadora subyacente"), transferir y reconocer a la arrendadora subyacente como arrendadora conforme al presente y, a la brevedad tras la solicitud de la arrendadora subyacente, deberá formalizar y otorgar todos los instrumentos necesarios o procedentes para confirmar dicha transferencia y reconocimiento. Pese a esta transferencia y reconocimiento, la arrendadora subyacente a) no será responsable de ningún acto u omisión anterior de la arrendadora conforme a este contrato de subarrendamiento (con excepción de los incumplimientos que se mantengan), b) no estará supeditada a ninguna compensación que no esté expresamente prevista en este contrato de subarrendamiento y que pueda haberse devengado para el subarrendatario y en contra de la arrendadora, c) ni estará obligada por ninguna modificación de este contrato de subarrendamiento ni por ningún pago anticipado

- // -

- // -

del canon de arrendamiento de más de un mes, a menos que dicha modificación o pago anticipado haya sido previamente aprobado por escrito por la arrendadora subyacente. El subarrendatario conforme al presente renuncia por este acto a todo derecho, conforme a cualquier ley vigente o futura, a optar -debido a la terminación del contrato de arrendamiento subyacente- por terminar este contrato de subarrendamiento o entregar la posesión del inmueble arrendado. Este contrato de subarrendamiento no podrá transferirse y el inmueble arrendado no podrá subarrendarse nuevamente, ni en su totalidad ni en parte, sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora subyacente".

- K) Ninguna cesión o contrato de subarrendamiento, independientemente de que la arrendadora haya otorgado o no su consentimiento e independientemente de que se requiera o no ese consentimiento, liberará a la arrendataria de su responsabilidad por el cumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente durante el tiempo que reste del Período de Vigencia. El consentimiento para cualquier cesión o subarrendamiento no constituirá consentimiento para i) ninguna nueva cesión de este contrato de arrendamiento ni de algún contrato de subarrendamiento autorizado ni para ii) ningún nuevo contrato de subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado conforme al presente o algún contrato de subarrendamiento permitido. Si un contrato de subarrendamiento aprobado por la arrendadora fuera cedido

- // -

- // -

o si la totalidad o parte del inmueble arrendado en conformidad con ese contrato fuera subarrendado sin el consentimiento de la arrendadora en cada caso, la arrendataria deberá poner término de inmediato al subarrendamiento, o disponer su terminación, y proceder en forma expedita para que el ocupante entregue el inmueble.

- L) La arrendataria pagará a la arrendadora, a la brevedad luego de la solicitud pertinente, todos los gastos y costos menores razonables (incluidos, entre otros, desembolsos y honorarios razonables de abogado) que la arrendadora deba pagar a terceros en relación con alguna cesión de este contrato de arrendamiento o de un contrato de subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado.
- M) Si la arrendadora diera su consentimiento para cualquier cesión de este contrato de arrendamiento o para cualquier subarrendamiento, o si la arrendataria en alguna otra forma celebrara una cesión o subarrendamiento autorizado conforme al presente, la arrendataria deberá, a cambio de ello, pagar a la arrendadora, en los términos y en la fecha en que se pague a la arrendataria:
- 1) en caso de cesión, cincuenta por ciento (50%) del monto, si lo hubiera, en que a) todos los montos y otros pagos que el cesionario efectúe a la arrendataria debido o en relación con la cesión (incluidos, entre otros, los montos pagados por la venta de los artefactos de la arrendataria, mejoras introducidas, equipos, mobiliario y otros bienes personales, menos su valor justo de mercado a la fecha)

- // -

- // -

excedan b) del monto de cualquier rebaja por trabajos que conceda la arrendataria o de los costos en que ésta haya incurrido para dejar el inmueble arrendado apto para ser ocupado por el cesionario, más todos los gastos menores razonables y habituales en que haya incurrido la arrendataria en relación directa con esa cesión, como los Impuestos de Transferencia del Estado y de la Ciudad de Nueva York (pero no los impuestos a la renta), las comisiones de corretaje, gastos de ingeniería, publicidad y promoción y honorarios legales, todos los cuales se amortizarán sobre una base uniforme durante el período de vigencia de la cesión; y

- 2) en caso de subarrendamiento, cincuenta por ciento (50%) del monto, si lo hubiera, en que a) todos los cánones de arrendamiento, cargos adicionales u otros montos que el subarrendatario deba pagar a la arrendataria en relación con el subarrendamiento (incluidas, entre otras, las sumas pagadas por la venta o arrendamiento de los artefactos de la arrendataria, las mejoras introducidas, equipos, mobiliario y otros bienes personales, menos -en caso de venta de los mismos- su valor justo de mercado a la fecha) excedan b) de la suma x) del Canon de Arrendamiento Fijo y del canon adicional que se devengue durante la vigencia del subarrendamiento respecto del espacio (a la tasa por pie cuadrado que pague la arrendataria conforme al presente) en conformidad con los términos y condiciones de este contrato de arrendamiento, e y) del monto de cualquier rebaja por trabajos que conceda la arrendataria

- // -

- // -

o los costos en que ésta haya incurrido para separar físicamente el espacio del resto del inmueble arrendado o para dejar el espacio apto para ser ocupado por el subarrendatario, más todos los gastos menores razonables y habituales en que haya incurrido la arrendataria en relación directa con ese subarrendamiento, como los Impuestos de Transferencia del Estado y la Ciudad de Nueva York (pero no los impuestos a la renta), comisiones de corretaje, gastos de ingeniería, publicidad y promoción, y honorarios legales, los cuales se amortizarán sobre una base uniforme durante todo el período de vigencia del contrato de subarrendamiento.

45. Aire acondicionado, etc.

- A) La arrendadora, mediante el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Edificio ("Sistema"), suministrará a sus expensas aire acondicionado al inmueble arrendado, durante la época de uso de aire acondicionado (15 de mayo al 30 de septiembre) entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., de lunes a viernes, y entre las 9:00 a.m. y 1:00 p.m. los días sábados (se excluyen los feriados nacionales y los feriados observados por los trabajadores del sindicato del Edificio) (los días de funcionamiento del sistema, excluido el sábado, se denominan "días de operación del sistema" y las horas de funcionamiento, "horas de operación del sistema").
- B) La arrendataria deberá cumplir con todas las normas razonables de la arrendadora respecto del funcionamiento del sistema.

- // -

- // -

C) La arrendataria entiende que el Canon de Arrendamiento fijo no refleja ni incluye ningún cargo para la arrendataria por el suministro de calefacción, ventilación o aire acondicionado requerido en el inmueble arrendado fuera de las horas de operación del sistema. Por consiguiente, la arrendadora, a menos que en términos razonables lo considere impracticable o dañino para el sistema, suministrará calefacción o aire acondicionado, a petición de la arrendataria, fuera de las horas de operación del sistema (no hay disponible ventilación fuera del horario establecido) y la arrendataria deberá pagar a la arrendadora un canon adicional por tales servicios a la tarifa estándar que la arrendadora haya fijado a la fecha para el Edificio o, si no se hubiera fijado esa tarifa, a las tarifas razonables acostumbradas. La arrendadora no estará obligada a prestar esos servicios fuera de las horas de operación del sistema, a menos que la arrendataria le solicite anticipadamente el servicio mediante aviso entregado antes de las 3:00 p.m. en el caso de servicios solicitados para días de operación del sistema, y antes de las 3:00 p.m. del día anterior si el servicio se solicitara para otros días. Si algún otro ocupante del Edificio solicitara servicio después de las horas de operación en la misma zona en la que ya se estuviera suministrando servicio adicional a la arrendataria, el cargo a la arrendataria se prorrateará sobre la base de la superficie que esté recibiendo el servicio y las horas por las que éste se solicite.

- // -

- // -

46. Corretaje

La arrendataria y la arrendadora declaran que no han tratado con ningún corredor ni intermediario en relación con este contrato de arrendamiento, aparte del Corredor. La arrendataria indemnizará a la arrendadora por toda obligación y gasto (incluidos honorarios razonables de abogado) por cualquier comisión de corretaje o intermediación reclamada por cualquier persona que no sea el Corredor sobre la base de las acciones de la arrendataria, sus agentes o representantes. La arrendadora pagará al Corredor una comisión en virtud de un contrato aparte celebrado entre la arrendadora y el corredor, e indemnizará a la arrendataria por toda obligación y gasto (incluidos honorarios razonables de abogado) por cualquier comisión de corretaje o intermediación reclamada por alguna persona, incluido el Corredor, sobre la base de las acciones de la arrendadora, sus agentes o representantes. La obligación de las partes conforme al presente subsistirá al vencimiento o terminación de este contrato de arrendamiento.

47. Directorio del edificio; letrero de la arrendataria

- A) La arrendadora, a solicitud de la arrendataria, colocará en el directorio del Edificio ("Directorio") el nombre de la arrendataria, de cualquier tercero que ocupe parte del inmueble arrendado conforme al presente, y de sus ejecutivos o empleados, siempre que el número de líneas del Directorio que proporcione la arrendadora no exceda de la Parte Proporcional que corresponda a la arrendataria en

- // -

- // -

el Directorio.

- B) La colocación del nombre de cualquier persona que no sea la arrendataria no otorgará a esa persona ningún derecho o participación en este contrato de arrendamiento ni en el inmueble arrendado, ni constituirá consentimiento de la arrendadora para alguna cesión, subarrendamiento u ocupación por parte de esa persona. La arrendadora podrá eliminar en cualquier momento y sin previo aviso un nombre que haya sido incluido en el Directorio. La arrendadora no aplicará ningún cargo a la arrendataria la primera vez que sea incluida en el Directorio. Posteriormente, la arrendataria pagará a la arrendadora la tarifa habitual por los trabajos realizados a fin de introducir, eliminar o modificar los datos en el Directorio.
- C) La arrendataria podrá instalar en el corredor común del piso 40 del Edificio un letrero (el "letrero") que indique que ocupa el inmueble arrendado, pero su ubicación, forma de adosarlo, tamaño, color, material y todos los demás aspectos de los ítems estarán supeditados al consentimiento previo por escrito de la arrendadora, el que será otorgado por la arrendadora a su exclusivo arbitrio pero de buena fe. Al vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, la arrendataria retirará el letrero y restituirá a su condición original la parte afectada del Edificio.

48. Cláusula exculpatoria

- A) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, la responsabilidad que, por negligencia,

- // -

- // -

incumplimiento de obligaciones contractuales u otras razones, pudiera corresponder conforme a este contrato a la arrendadora, sus socios o cualquier otra parte con participación en la arrendadora se limitará a cada una de sus respectivas participaciones en el Terreno y el Edificio. La arrendataria no intentará ejecutar ni ejecutará ninguna sentencia ni otro recurso en contra de algún activo de la arrendadora, un socio de la arrendadora o parte que tenga participación en la arrendadora.

- B) La arrendataria renuncia por este acto a cualquier demanda de indemnización por daños y perjuicios en contra de la arrendadora que pudiera interponer con el argumento de que la arrendadora o su agente negó o postergó injustificadamente su consentimiento o aprobación, o hizo prevalecer su criterio o impuso una exigencia, norma, reglamento, determinación o designación, o incurrió en otras acciones injustificadamente; se estipula, sin embargo, que se considerará que ninguna de las disposiciones contenidas en el presente limitará los recursos de la arrendataria, en la medida que se determine que la arrendadora actuó de mala fe. Si la arrendataria manifestara que la arrendadora actuó injustificadamente respecto de una materia objeto de este contrato que requiera que la arrendadora actúe en términos razonables, el único recurso de la arrendataria será entablar una acción a fin de que se dicte una sentencia declaratoria u orden de cumplimiento específico que obligue a la arrendadora a actuar razonablemente en dicha materia.

- // -

- // -

Alternativamente, la arrendataria podrá enviar un aviso a la arrendadora en que se especifique la materia en que, según su criterio, la arrendadora actuó en forma injustificada y en que opte por resolver la controversia en un procedimiento sumario conforme a las normas de la Asociación Estadounidense de Arbitraje vigentes a la fecha en la ciudad de Nueva York, de manera supeditada a lo siguiente:

- 1) El oficial que vea la causa no tendrá autoridad para tomar una determinación que no sea exigir a la arrendadora que actúe en forma razonable respecto de la materia objeto del litigio.
- 2) La determinación del oficial obligará a las partes y se dictará en un plazo de siete (7) días a contar del término de la vista de la causa;
- 3) Si se determinara que la arrendadora actuó en forma razonable, la arrendataria deberá pagar los honorarios del oficial. Si se determinara que la arrendadora no actuó en forma razonable, ésta deberá solventar esos honorarios.

49. Jurisdicción

- A) El presente contrato de arrendamiento se entenderá efectuado en el Condado de Nueva York, Nueva York, y se interpretará conforme a las leyes del Estado de Nueva York. Todas las acciones o procesos que se relacionen directa o indirectamente con este contrato de arrendamiento se resolverán únicamente ante los tribunales del Condado de Nueva York. La arrendataria, cualquier garante del cumplimiento de sus obligaciones conforme al

- // -

- // -

presente, y sus respectivos sucesores y cesionarios se someten a la jurisdicción de cualquier tribunal federal o del Estado con sede en dicho condado y renuncian por este acto, en la mayor medida posible, a toda inmunidad diplomática, soberana y de otra índole a la que pudieran tener derecho.

- B) Si una de las partes entablara una acción en contra de la otra en conformidad con este contrato de arrendamiento, la parte objeto del fallo adverso deberá reembolsar a la otra parte los gastos legales razonables y los desembolsos efectuados en relación con la causa.
- C) Si un monto de dinero adeudado por la arrendataria en virtud de este contrato de arrendamiento se pagara con más de diez (10) días de mora conforme a las disposiciones de este contrato, la arrendataria pagará a la arrendadora intereses a la tasa que resulte menor entre la tasa legal máxima a la fecha o dos por ciento (2%) anual sobre la "tasa base" vigente de Citibank N.A., desde la fecha de vencimiento de esa suma hasta la fecha efectiva de pago.
- D) La presentación de este contrato de arrendamiento a la arrendataria se realiza de manera supeditada a la aceptación, formalización y otorgamiento por parte de la arrendadora, sin que constituya una oferta de la arrendadora de formalizar e intercambiar dicho instrumento con la arrendataria. Este contrato no será vinculante ni ejecutable en contra de la arrendadora, a menos y hasta que ésta haya formalizado y otorgado a la arrendataria un ejemplar formalizado de este contrato de arrendamiento.

- // -

- // -

50. Disposiciones relativas a hipotecas

- A) Si cualquier acreedor hipotecario, presente o futuro del Terreno, Edificio o cualquier derecho de arrendamiento de los mismos requiriera, como condición suspensiva para la emisión u otorgamiento del préstamo, la modificación de este contrato de arrendamiento sin que se menoscaben sustancialmente los derechos de la arrendataria ni se aumenten sus obligaciones en virtud del presente, la arrendataria no denegará ni postergará injustificadamente su consentimiento para que se realice esa modificación y formalizará y otorgará los documentos confirmatorios razonablemente aceptables que el acreedor hipotecario solicite.
- B) La arrendataria, una vez que haya recibido aviso por escrito del nombre y domicilio de cualquier prestamista ("Prestamista") que posea una hipoteca o escritura de fideicomiso ("Hipoteca") sobre la participación de la arrendadora en el Edificio y/o el Terreno, acuerda notificar a ese Prestamista, por correo certificado, con franqueo pagado y solicitud de acuse de recibo, cualquier incumplimiento de la arrendadora conforme a este contrato de arrendamiento. La arrendataria conviene además en que, a pesar de cualquier disposición de este contrato, no se hará efectiva ninguna anulación o terminación del contrato de arrendamiento ni ninguna rebaja o reducción del canon de arrendamiento pagadero conforme al presente a menos que el Prestamista haya recibido aviso al respecto y en un plazo de treinta (30) días a contar de la fecha en que

- // -

- // -

haya quedado facultado conforme a la Hipoteca para subsanar dicho incumplimiento, no lo haya subsanado o no haya empezado a aplicar medidas para ello y haya continuado implementándolas hasta haberlo subsanado por completo; se estipula que dicho período podrá prolongarse si el Prestamista tuviera que obtener la posesión de la Propiedad de la arrendadora para subsanar el incumplimiento, de modo de permitir al Prestamista obtener la posesión de dicha Propiedad y siempre que el Prestamista inicie las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para ello durante ese período y continúe luego diligentemente con las gestiones necesarias y subsane completamente el incumplimiento. Queda entendido que el Prestamista tendrá derecho, pero no la obligación, de subsanar cualquier incumplimiento de la arrendadora.

- C) En el caso de que el Prestamista hiciera efectivo cualquiera de los recursos que le corresponden en conformidad con la ley o la Hipoteca, la arrendataria acuerda que, a solicitud del Prestamista o de cualquier persona que lo suceda en la participación de la arrendadora luego de que se hayan hecho valer esos recursos, automáticamente se convertirá en arrendataria del Prestamista o sucesor, sin que se modifiquen en forma alguna los términos u otras disposiciones de este contrato de arrendamiento. Sin embargo, se estipula que ningún sucesor i) estará obligado por el pago del canon de arrendamiento ni del canon adicional efectuado con más de un mes de anticipación; ii) estará obligado por alguna

- // -

- // -

modificación de este contrato de arrendamiento efectuada sin el consentimiento del Prestamista o del citado sucesor; iii) será responsable de algún acto u omisión de un arrendador anterior; ni iv) estará sujeto a alguna compensación o defensa que la arrendataria pudiera tener contra cualquier arrendador anterior. A solicitud de dicho sucesor, la arrendataria acuerda formalizar y otorgar uno o más instrumentos en que se confirme esa transferencia.

- D) La arrendataria acuerda que si un Prestamista sucediera a la arrendadora conforme a este contrato de arrendamiento, ni el Prestamista ni sus sucesores o cesionarios: serán responsables de algún acto u omisión anterior de la arrendadora; estarán sujetos a alguna demanda, compensación, crédito o defensa que la arrendataria pudiera tener en contra de un arrendador anterior (incluida la arrendadora); estarán obligados por una cesión (salvo lo autorizado expresamente en este instrumento), renuncia a este contrato de arrendamiento, enmienda o modificación del mismo que no cuente con el previo consentimiento por escrito de ese Prestamista; estarán obligados a efectuar pago alguno a la arrendataria ni deberán reembolsar a la arrendataria la totalidad ni parte alguna del depósito en garantía u otro cargo pagado por anticipado y que esté en poder de la arrendadora para cualquier fin, a menos que el Prestamista haya adquirido la posesión exclusiva de ese depósito o cargo. Además, si un Prestamista llegara a ser sucesor de la arrendadora conforme a este contrato, dicho Prestamista no tendrá

- // -

- // -

ninguna obligación, ni incurrirá en ninguna responsabilidad superior a su participación, si la hubiera, en la Propiedad de la arrendadora.

- E) Si un Prestamista (o cualquier otra persona o entidad a quien pudiera cederse posteriormente la Hipoteca) notificara a la arrendataria cualquier incumplimiento de la Hipoteca y solicitara a la arrendataria pagar a ese Prestamista el canon de arrendamiento y cualquier otra suma adeudada en conformidad con este contrato de arrendamiento, la arrendataria acogerá dicha solicitud sin ninguna consulta y pagará el canon de arrendamiento y demás sumas adeudadas de acuerdo con este contrato directamente a ese Prestamista o conforme se le solicite en el aviso, sin que por ello incurra en alguna obligación o responsabilidad para con la arrendadora.
- F) La arrendataria acuerda y reconoce que este contrato de arrendamiento está subordinado al derecho de retención de cada Hipoteca, pero que, a opción del Prestamista, podrá ser previo al derecho de retención de la Hipoteca del Prestamista.
- G) La arrendadora acuerda que hará cuanto esté a su alcance, desde el punto de vista comercial, para obtener del actual y cada futuro Prestamista, un contrato -en el formulario estándar del Prestamista- en beneficio de la arrendataria, en que se establezca, entre otras cosas, que mientras la arrendataria no deje de cumplir con el pago del canon de arrendamiento o canon adicional o cualquier otro compromiso o condición de este contrato de arrendamiento,

- // -

- // -

i) no se verán afectados ni se pondrá término a sus derechos como arrendataria en virtud del presente; ii) no se verá perturbada su posesión del inmueble arrendado; iii) no se iniciará ninguna acción o proceso para desalojar a la arrendataria, y iv) este contrato de arrendamiento continuará en pleno vigor y efecto a pesar de la ejecución de la hipoteca pertinente o la terminación del contrato de arrendamiento subyacente aplicable antes del vencimiento o terminación de este contrato. La incapacidad de la arrendadora para obtener dicho contrato no se considerará incumplimiento de las obligaciones de la arrendadora ni impondrá algún derecho a favor de la arrendataria y en contra de la arrendadora ni afectará la validez de este contrato de arrendamiento.

51. Entrega del inmueble arrendado

A) Como complemento del Artículo 21, el inmueble será arrendado a la arrendataria en las condiciones en que se encuentre a la Fecha de Inicio, y no se exigirá a la arrendadora realizar ningún trabajo para preparar el inmueble a fin de que sea ocupado por la arrendataria, con la salvedad de que, inmediatamente después de la formalización e intercambio de este contrato, la arrendadora realizará, a sus expensas, conforme a los estándares del Edificio (según se señala en el Anexo D del presente) el trabajo indicado en el diagrama que forma parte del Anexo D (lo que incluye, entre otros, la creación de un corredor público comparable al existente en el piso 31 del Edificio y la instalación de un baño

- // -

- // -

privado en el inmueble arrendado), con excepción de los muebles, accesorios, equipos y artículos similares que se observan en el diagrama que forma parte del Anexo D ("trabajos de la arrendadora"). La arrendadora pagará los honorarios por concepto de arquitectura e ingeniería y los permisos requeridos para la ejecución de los trabajos de la arrendadora. La arrendadora procederá con diligencia y hará esfuerzos de buena fe para completar los trabajos de la arrendadora en forma razonablemente rápida (sin que se requieran horas extraordinarias ni gastos adicionales para ello). La recepción del inmueble por parte de la arrendataria será prueba concluyente de que al recibirlo considera que la condición del inmueble arrendado y del Edificio es satisfactoria.

- B) La arrendataria será responsable ante la arrendadora o el agente que ésta haya designado por cualquier costo adicional en que la arrendadora haya incurrido para realizar los trabajos de la arrendadora, en la medida en que esos costos sean producto de algún cambio solicitado por la arrendataria y aceptado por la arrendadora (la arrendadora no tendrá ninguna obligación de introducir ese cambio) en los trabajos de la arrendadora que se indican en el Anexo D ("cambio introducido por la arrendataria"), o de cualquier atraso de la arrendataria (según se define más adelante). La arrendadora o su agente informarán a la arrendataria por escrito el costo de cualquier cambio introducido por la arrendataria antes de ejecutar dicho cambio o de incurrir en ese costo, cuyo pago deberá ser

- // -

- // -

efectuado por la arrendataria en un plazo de quince (15) días tras ser solicitado.

- C) La fecha de inicio será la fecha en que los trabajos de la arrendadora se encuentren o se consideren sustancialmente completados, salvo los detalles mínimos de decoración y ajuste mecánico que no perjudiquen sustancialmente la capacidad de la arrendataria para realizar sus operaciones comerciales en el inmueble arrendado ("finalización sustancial"). Si la finalización sustancial de los trabajos de la arrendadora se postergara por cualquier motivo atribuible a la arrendataria ("atraso de la arrendataria"), la fecha de inicio será la fecha en que se hubiera producido la finalización sustancial de no haber sido por los atrasos de la arrendataria. Luego de determinar la fecha de inicio, a solicitud de cualquiera de las partes, la arrendadora y la arrendataria deberán formalizar e intercambiar un acuerdo que establezca la fecha de inicio; se estipula, sin embargo, que el hecho de que las partes no lo hagan no afectará la determinación de la fecha de inicio ni las obligaciones de la arrendataria conforme al presente.

- D) La arrendataria reconoce y acuerda que el baño definido como "baño externo" en el Anexo A del presente será compartido con todos los demás ocupantes del piso 40 del Edificio.

52. Seguro

Durante el Período de Vigencia, la arrendataria deberá pagar y mantener vigentes pólizas estándares de

- // -

- // -

responsabilidad civil general, que cubran toda responsabilidad derivada de un accidente o siniestro, de manera supeditada a las exclusiones habituales. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro de reconocido prestigio y bien calificadas, autorizadas para realizar operaciones comerciales en el Estado de Nueva York y para emitir esas pólizas, y deberán ser aprobadas por la arrendadora. El seguro deberá ser el seguro base, a pesar de cualquier seguro contratado por las partes con derecho a indemnización, deberá cubrir las operaciones de la arrendataria y no contendrá deducibles o autoseguro, salvo con la aprobación razonable de la arrendadora. Los límites mínimos de responsabilidad corresponderán a un límite mínimo combinado respecto de cada siniestro por un monto de al menos US\$ 5.000.000,00 por lesiones (o fallecimiento) y daños a la propiedad. Si, en cualquier momento durante el Período de Vigencia, los límites por responsabilidad civil o daños a la propiedad en la Ciudad de Nueva York respecto de edificios con una ubicación similar -considerando su uso y ocupación- fueran superiores a los citados límites, la arrendataria deberá aumentar los límites de acuerdo con ello. La arrendadora (y cada uno de sus miembros si la arrendadora fuera una sociedad de personas, joint venture u otra entidad) y el agente administrativo de la arrendadora (el actual agente administrativo es Lawrence Ruben Company Inc.) serán designados asegurados adicionales en las citadas pólizas de seguro. La arrendataria también contratará y mantendrá

- // -

- // -

vigentes pólizas de seguro "contra todo riesgo" sobre la propiedad, incluidas pérdidas por incendio y, mediante el endoso estándar de cobertura ampliada, las pérdidas o daños y perjuicios a causa de otros siniestros contemplados en el endoso, incluidos sus bienes personales, equipos, artículos, bienes, mercancías, muebles, accesorios y otros ítems que la arrendataria pueda retirar y que se encuentren en el inmueble, por el valor total de reemplazo. En todas las pólizas se estipulará que se deberá enviar a la arrendadora con al menos treinta (30) días de anticipación aviso de la anulación del seguro. La arrendataria otorgará certificados de seguro ACORD 25 ó 28, según corresponda (o el equivalente más cercano si dicho certificado se hubiera discontinuado o reemplazado), en que consten las pólizas, o copias certificadas o duplicados originales de las pólizas y comprobantes de pago de las primas razonablemente satisfactorios, si la arrendadora así lo solicitara. Todas las primas y cargos por los citados seguros serán pagados por la arrendataria. Si la arrendataria no mantuviera esos seguros o no pagara las primas correspondientes a la fecha de vencimiento, la arrendadora podrá contratar dichos seguros o efectuar esos pagos y la arrendataria deberá reembolsar a la arrendadora dichos costos, a solicitud de ésta, como canon adicional. La arrendataria no violará ni permitirá que se viole ninguna condición de dichas pólizas y dará cumplimiento a los requisitos impuestos por las compañías que emitan las

- // -

- // -

respectivas pólizas.

53. Quiebra

Sin limitar ninguna de las disposiciones de los Artículos 16, 17 ó 18 del presente, si -en conformidad con el Capítulo 11 del Título 11 del Código de Estados Unidos (Código de Quiebras), con sus ocasionales modificaciones- la arrendataria fuera autorizada para ceder este contrato de arrendamiento sin tener que cumplir con las obligaciones contempladas en los Artículos 11 y 44 del presente, la arrendataria acuerda que una garantía suficiente del futuro cumplimiento del cesionario autorizado conforme al Código significa la entrega de una carta de crédito (según se define más adelante) a la arrendadora, por un monto equivalente al valor de un año del Canon de Arrendamiento Fijo vigente a la fecha conforme al presente, más un monto equivalente al total del canon adicional pagadero de acuerdo con este instrumento por el año calendario anterior al año en que dicha cesión hubiera de hacerse efectiva. El depósito quedará en poder de la arrendadora, sin que devengue intereses, por el tiempo restante del Período de Vigencia, como garantía del pleno cumplimiento de todas las obligaciones que aún tuviera que cumplir la arrendataria en virtud de este instrumento. Si la arrendataria recibiera o hubiera de recibir un pago por la cesión de este contrato de arrendamiento, ese pago -luego de deducir A) las comisiones de corretaje, si hubiera, y otros gastos en que la arrendataria razonablemente hubiera incurrido en

- // -

- // -

relación con la cesión, y B) cualquier parte del pago que designe razonablemente el cesionario como pago por la compra de los bienes de la arrendataria en el inmueble arrendado- será y se convertirá en propiedad exclusiva de la arrendadora y el cesionario deberá efectuar el pago correspondiente directamente a la arrendadora. Además, una garantía suficiente significa que el cesionario de este contrato de arrendamiento tendrá un patrimonio neto, sin considerar la plusvalía comercial, de al menos quince (15) veces el total del Canon de Arrendamiento Fijo estipulado en el presente, más el total del canon adicional correspondiente al año calendario precedente.

54. Ley Local 5/Modificaciones Requeridas

Como complemento del Artículo 6:

- A) Toda obra o instalación realizada por la arrendataria (o por la arrendadora a solicitud y expensas de la arrendataria) en el inmueble arrendado se hará de modo que el inmueble arrendado y el Edificio cumplan con las exigencias de la Ley Local 5 de 1973 de la Ciudad de Nueva York, con sus modificaciones hasta la fecha ("Ley Local 5"). Lo anterior incluye, entre otros, i) el cumplimiento de las exigencias de compartimentación incluidas en la Ley Local 5; ii) la reubicación de los actuales aparatos de detección de incendio, señales de alarma y/o aparatos de comunicación que se requieran debido a la modificación del inmueble arrendado; y iii) la instalación de aquellos aparatos adicionales de control o detección de incendios que pudieran requerirse conforme a las normas, reglamentos

- // -

- // -

o exigencias gubernamentales o semifiscales pertinentes (incluidas, entre otras, las exigencias del Comité de Aseguradores contra Incendio de Nueva York) como resultado del uso del inmueble arrendado por parte de la arrendataria. Además, la arrendataria dispondrá que el inmueble arrendado se conecte al sistema "Clase E" del Edificio (la arrendadora permitirá a la arrendataria continuar usando las conexiones existentes para dicho propósito) y que se agregue el inmueble arrendado y a la arrendataria a la computadora "Clase E". Durante todo el Período de Vigencia, la arrendataria deberá cumplir con las instrucciones del encargado de prevención de incendios incluidas en los requisitos de la Ley Local 5.

- B) La arrendadora no será responsable de ningún daño a los aparatos de control o detección de incendios de la arrendataria, salvo que sean provocados por negligencia o dolo de la arrendadora o sus agentes o empleados; la arrendadora tampoco será responsable de su mantenimiento o reemplazo. La arrendataria indemnizará a la arrendadora por toda pérdida, daño, costo, responsabilidad o gasto (incluidos, entre otros, gastos y honorarios razonables de abogado) que afecten o en que incurra la arrendadora debido a la instalación y/u operación de esos equipos.
- C) Todo trabajo e instalación que deba efectuar la arrendataria conforme a este Artículo será ejecutado a expensas exclusivas de la arrendataria, de acuerdo con los planos y especificaciones, y por contratistas de la Lista de Contratistas Autorizados.

- // -

- // -

- D) El hecho de que la arrendadora hasta la fecha haya consentido en instalaciones o modificaciones efectuadas por la arrendataria en el inmueble arrendado no liberará a la arrendataria de sus obligaciones conforme a este Artículo con respecto a esas instalaciones o modificaciones.
- E) Si alguna empresa de servicios públicos o autoridad gubernamental o semifiscal exigiera realizar algún trabajo, instalación o mejora en el Edificio debido a alguna Modificación efectuada por la arrendataria, a la instalación u operación de equipos o máquinas en el inmueble arrendado, u otra razón relacionada con el uso u ocupación del inmueble arrendado, la arrendataria, tras la solicitud correspondiente, reembolsará a la arrendadora el costo de dicho trabajo, instalación o mejora.

55. Modificaciones de la arrendataria

- A) La arrendataria no hará ni realizará, ni permitirá que se haga o realice ninguna modificación, instalación, mejora, construcción adicional ni otros cambios físicos en el inmueble arrendado (colectivamente, "modificaciones"), salvo pintar, empapelar y colocar alfombras, sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora. La arrendadora acuerda no denegar injustificadamente su consentimiento respecto de las modificaciones que no sean estructurales y que no afecten negativamente los sistemas e instalaciones del Edificio, siempre que esas modificaciones sean realizadas únicamente por contratistas o mecánicos de la Lista de Contratistas Autorizados, no

- // -

- // -

afecten ninguna parte del Edificio más que el inmueble arrendado (incluido, entre otros, su exterior), no afecten negativamente ningún servicio que la arrendadora deba proporcionar a la arrendataria o a algún otro arrendatario u ocupante del Edificio y no reduzcan el valor o utilidad del Edificio. Toda modificación deberá hacerse a expensas de la arrendataria y en la fecha y forma que la arrendadora pueda justificadamente designar conforme a las condiciones relativas a modificaciones que la arrendadora establezca para el Edificio ("reglamento de modificaciones"). Antes de efectuar alguna modificación, la arrendataria (i) enviará a la arrendadora los planos y especificaciones detalladas (incluido plano general, diagramas arquitectónicos, mecánicos y estructurales, tanto en papel como en formato CAD), en la medida en que sea apropiado o habitual, respecto de cada modificación propuesta y no dará inicio a esas modificaciones sin que la arrendadora haya aprobado previamente esos planos y especificaciones; ii) a sus expensas, obtendrá todos los permisos, aprobaciones y certificados exigidos por cualquier órgano gubernamental o semifiscal, y iii) entregará a la arrendadora duplicados originales de las pólizas de seguro de accidentes del trabajo (que cubran a las personas que la arrendataria haya de contratar y a los contratistas y subcontratistas de la arrendataria en relación con dicha modificación) y de seguro de responsabilidad civil (incluida cobertura de daños a la propiedad) contratadas con las compañías, por los

- // -

- // -

períodos, los montos y en la forma que la arrendadora pueda justificadamente exigir, y en que la arrendadora y sus agentes figuren como asegurados adicionales. La arrendadora acuerda no denegar injustificadamente su aprobación de los planos y especificaciones de alguna modificación en los mismos términos en que acuerda no denegar injustificadamente su consentimiento para la modificación en sí. La arrendadora acuerda hacer cuanto esté a su alcance, de buena fe, para responder a cualquier solicitud de aprobación de modificaciones o de los planos y especificaciones en un plazo de diez (10) días hábiles luego del recibo de la solicitud pertinente. Todas esas solicitudes de aprobación, y cualquier otra solicitud de consentimiento conforme a este Artículo o los Artículos 3 ó 54 deberán enviarse a la atención de Frank Renzler, con copia, remitida en sobre separado, a la atención de Jonathan Mayblum. Al completarse dicha modificación, la arrendataria, a sus expensas, obtendrá los certificados de recepción final de esa modificación que exija algún organismo gubernamental o semifiscal, entregará copias de esos certificados a la arrendadora y, en un plazo de treinta (30) días desde la fecha de finalización, entregará) a la arrendadora un set de los planos definitivos de las obras "como se construyeron" (tanto en papel como en formato CAD), en que conste la modificación (si y en la medida en que en primera instancia se hayan elaborado planos debido a la naturaleza de la modificación). Toda Modificación se efectuará en

- // -

- // -

conformidad con el Reglamento de Modificaciones. Todos los materiales y equipos que debido a las modificaciones deban incorporarse como accesorios fijos o mejoras al inmueble arrendado deberán ser de primera calidad. Ningún material ni equipo estará sujeto a derecho de retención, gravamen, garantía sobre bienes muebles, retención de título ni contrato de garantía. En ningún momento, ni antes ni durante el período de vigencia, la arrendataria empleará ni permitirá que se emplee directa ni indirectamente a ningún contratista, mecánico o trabajador en el inmueble arrendado, ya sea en relación con alguna modificación u otro asunto si -a exclusivo arbitrio de buena fe de la arrendadora- su empleo interfiriera o causara algún conflicto con los demás contratistas, mecánicos o trabajadores contratados por la arrendadora, la arrendataria o terceros en relación con la construcción, mantenimiento u operación del Edificio. En caso de interferencia o conflicto de esa índole, la arrendataria, a solicitud de la arrendadora, dispondrá que todos los contratistas, mecánicos o trabajadores que provoquen esa interferencia o conflicto abandonen de inmediato el Edificio.

- B) Ninguna aprobación de los planos o especificaciones por parte de la arrendadora o consentimiento de ésta que permita a la arrendataria efectuar modificaciones, ni ninguna inspección de las modificaciones por parte de la arrendadora o en su nombre se considerará un reconocimiento de la arrendadora en cuanto a que las

- // -

- // -

modificaciones contempladas cumplen con los requisitos legales, del seguro o del certificado de recepción del Edificio, ni una renuncia de la arrendadora a exigir el cumplimiento por parte de la arrendataria de cualquier disposición de este contrato de arrendamiento.

- C) La arrendataria reembolsará a la brevedad a la arrendadora todos los honorarios, costos y gastos efectivos y razonables, incluidos, entre otros, los de arquitectos e ingenieros, que la arrendadora haya tenido que pagar a terceros en relación con la revisión de los planos y especificaciones de la arrendataria y la inspección de las modificaciones a fin de determinar si las mismas se estaban realizando o se realizaron conforme a los planos y especificaciones aprobados y a las exigencias legales y del seguro.

56. Certificado

La arrendataria, en cualquier momento, pero con una frecuencia no superior a la justificada, previo aviso de la arrendadora con al menos veinte (20) días de antelación, formalizará, reconocerá y otorgará a la arrendadora y/o a cualquier tercero que la arrendadora especifique ("receptor") una declaración en que se certifique que el presente contrato de arrendamiento no se ha modificado y que se encuentra en pleno vigor y efecto (o, si hubiera habido modificaciones, en que se indiquen las modificaciones y se certifique que se encuentran en pleno vigor y efecto), en que se indiquen las fechas hasta las que se ha efectuado el pago del Canon de Arrendamiento

- // -

- // -

Fijo y del canon adicional, en que se indique -según su leal saber- si existe algún incumplimiento de la arrendadora conforme a este contrato y, de ser así, en que se especifique cada incumplimiento; y en que se informe, según su leal saber, sobre cualquier otra materia que la arrendadora o el receptor pueda justificadamente solicitar.

57. Retención del inmueble

En el caso de que la arrendataria retuviera la posesión del inmueble tras el vencimiento del Período de Vigencia, las partes acuerdan que la ocupación del inmueble arrendado por parte de la arrendataria tras expirar el Período de Vigencia se regirá por todos los términos contenidos en este contrato de arrendamiento, con la salvedad de que la arrendataria deberá pagar un cargo de uso y ocupación durante el período de retención por un monto igual al que resulte mayor entre A) un monto equivalente a 1,75 veces el Canon de Arrendamiento Fijo proporcional y el canon adicional que haya pagado la arrendataria durante el último año del Período de Vigencia (se estipula que sólo durante el primer mes el múltiplo se reducirá a 1,25 y sólo durante el segundo mes se reducirá a 1,50); y B) un monto equivalente al valor de mercado a la fecha del canon de arrendamiento del inmueble arrendado. Además pero sin que implique limitar lo anterior, la arrendataria indemnizará a la arrendadora por todas las pérdidas, daños y perjuicios, obligaciones, costos y gastos de cualquier naturaleza (lo que incluye,

- // -

- // -

entre otros, gastos y honorarios razonables de abogado) originados por el hecho de que la arrendataria no haya restituido el inmueble a la arrendadora en las condiciones exigidas conforme a este contrato en o antes de la fecha de vencimiento.

58. Limitación del canon de arrendamiento

Si en la Fecha de Inicio o en cualquier momento durante el Período de Vigencia el Canon de Arrendamiento Fijo o el canon adicional estipulado en este contrato no pudiera cobrarse íntegramente debido a alguna ley, disposición, ordenanza o reglamento federal, del estado, del condado o municipal o debido a alguna orden de un funcionario u organismo público en conformidad con la ley y aplicable en general (colectivamente, "Ley de Arrendamiento"), la arrendataria acuerda realizar las gestiones legítimas que la arrendadora pueda justificadamente solicitar a fin de hacer posible que esta última cobre el canon de arrendamiento máximo legalmente permitido mientras se encuentre vigente la Ley de Arrendamiento (pero no superior al monto del canon de arrendamiento estipulado en este contrato). Al terminar la vigencia de la Ley de Arrendamiento, la arrendataria pagará a la arrendadora, en la medida en que lo permita la Ley de Arrendamiento, un monto equivalente A) al Canon de Arrendamiento Fijo y al canon adicional que se habría pagado conforme a este contrato de no ser por dicha Ley de Arrendamiento, menos B) el Canon de Arrendamiento Fijo y el canon adicional que la arrendataria haya pagado a la arrendadora durante el

- // -

- // -

período en que la Ley de Arrendamiento haya estado vigente.

59. Aceptación de llaves

Si la arrendadora o su agente de administración o arrendamiento aceptara de la arrendataria una o más llaves del inmueble arrendado para ayudar a la arrendataria a mostrar el inmueble a fin de subarrendarlo, disponer de él en otra forma, realizar los trabajos de la arrendataria o para cualquier otro propósito, la aceptación de esa o esas llaves no constituirá una aceptación de restitución del inmueble arrendado ni una renuncia a alguno de los derechos de la arrendadora o alguna de las obligaciones de la arrendataria en virtud de este contrato de arrendamiento, incluidas, entre otras, las disposiciones relacionadas con cesión y subarrendamiento y la condición del inmueble arrendado.

60. Definiciones de "arrendadora" y "propietaria"

Los términos "propietaria" y "arrendadora" tendrán el mismo significado cada vez que se utilicen en este contrato (incluido, entre otros, el Artículo 31).

61. Materiales peligrosos

- A) La arrendataria no dispondrá ni permitirá que se usen, transporten, almacenen, emitan, manejen, produzcan o instalen "materiales peligrosos" (según se definen más adelante) en el inmueble arrendado, con la salvedad de que podrán ingresarse y utilizarse en el inmueble arrendado los elementos inflamables o combustibles (pero no explosivos) que sean necesarios para la operación de los

- // -

- // -

equipos de oficina habituales, pero siempre que se cumpla con la Ley. El término "materiales peligrosos" significa, para los efectos del presente, material inflamable, explosivo, radiactivo, desechos peligrosos, sustancias peligrosas y tóxicas o material relacionado, asbesto y cualquier material que lo contenga o cualquier otra sustancia o material, de acuerdo con la definición establecida en alguna ley presente o futura -entre las que se incluye la Ley de Responsabilidad y Compensación de Respuesta Ambiental Integral de 1980 con sus modificaciones, la Ley de Transporte de Materiales Peligrosos con sus modificaciones, la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos, con sus modificaciones, la Ley de Modificación y Reautorización de Superfondo de 1986- y en los reglamentos adoptados y publicaciones promulgadas conforme a dicha ley. En caso de incumplimiento de las disposiciones del presente Artículo, la arrendadora, además de sus derechos y recursos en virtud de este contrato de arrendamiento y en conformidad con la ley, podrá solicitar a la arrendataria que retire todos los materiales peligrosos del inmueble arrendado o del Edificio en la forma establecida para ello conforme a todas las exigencias que la Ley imponga. Las disposiciones de este Artículo subsistirán al vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento.

- B) Si se descubriera en el inmueble asbesto friable u otros materiales peligrosos definidos como tales en la legislación vigente, cuyo retiro no sea responsabilidad de

- // -

- // -

la arrendataria y que, conforme a la Ley, deban ser retirados o encapsulados en relación con cualquier Modificación propuesta, el único recurso de la arrendataria será exigir que la arrendadora, a sus expensas y con diligencia razonable, retire o encapsule el asbesto friable u otro material peligroso conforme a la Ley.

62. Renuncia a Subrogación

- A) Pese a cualquier disposición en contrario contenida en este contrato, la arrendadora y la arrendataria procurarán incluir en cada póliza de seguro que hayan contratado respecto del Edificio, el inmueble arrendado o los bienes personales, accesorios fijos y equipos allí ubicados y que otorgue cobertura en caso de incendio, cobertura ampliada, de interrupción del pago del canon de arrendamiento o de actividades comerciales, una cláusula o endoso adecuado, conforme a la cual las compañías de seguro pertinentes renuncien a la subrogación o permitan al asegurado, antes de cualquier siniestro, acordar con un tercero renunciar a cualquier derecho que pudiera tener en contra de ese tercero. La citada renuncia a subrogación o permiso para renunciar a cualquier derecho se extenderá a los agentes de cada parte y a sus empleados; en el caso de la arrendataria, también se extenderá a todas las demás personas y entidades que ocupen o usen el inmueble arrendado en conformidad con los términos de este contrato de arrendamiento y, en el caso de la arrendadora, también se extenderá a todos los socios generales y comanditarios

- // -

- // -

de la arrendadora. Si y en la medida en que dicha renuncia o permiso pueda obtenerse sólo contra el pago de un monto adicional, entonces, salvo lo dispuesto en las Secciones B) y C) siguientes, la parte que se beneficie con la renuncia o permiso pagará dicho cargo previa solicitud, o bien se considerará que acepta que la parte que obtenga la cobertura del seguro en cuestión estará libre de cualquier otra obligación en virtud de las disposiciones del presente relativas a dicha renuncia o permiso (incluidas, entre otras, las disposiciones de las Secciones B) y C) siguientes).

- B) Si la arrendadora en algún momento no pudiera obtener alguna de las disposiciones mencionadas en la Sección A) de este Artículo en alguna póliza de seguro, a opción de la arrendataria, la arrendadora dispondrá que la arrendataria figure en dicha póliza como uno de los asegurados (pero sin derecho a recibir el producto del seguro). Sin embargo, si se impusiera alguna prima adicional por la inclusión de la arrendataria como asegurada, la arrendataria pagará, a requerimiento, la prima adicional o la arrendadora será liberada de sus obligaciones conforme a la Sección B) en lo que respecta a la o las pólizas por las que se hubieran impuesto primas adicionales. Si la arrendataria figurara como uno de los asegurados en las pólizas de la arrendadora conforme a lo anterior, la arrendataria por el presente nombra irrevocablemente agente a la arrendadora para recibir el producto de la póliza o cualquier otro pago derivado o

- // -

- // -

- relacionado con la misma, y la arrendataria renuncia irrevocablemente a cualquier derecho a recibir dicho monto o pago.
- C) Si la arrendataria no pudiera en algún momento obtener alguna de las disposiciones mencionadas en la Sección A) de este Artículo en alguna de sus pólizas de seguro, dispondrá que la arrendadora sea nombrada en dicha(s) póliza(s) como uno de los asegurados (pero sin derecho a recibir ningún producto del seguro). Sin embargo, si se impusiera alguna prima adicional por la inclusión de la arrendadora como asegurado, la arrendadora pagará la prima adicional a requerimiento, o bien la arrendataria quedará liberada de sus obligaciones en virtud de esta Sección C) respecto de la o las pólizas de seguro por las cuales se hubieran impuesto primas adicionales. Si la arrendadora figurara como uno de los asegurados en cualquiera de las pólizas de la arrendataria en conformidad con lo anterior, la arrendadora por el presente nombra irrevocablemente agente a la arrendataria para recibir cualquier producto de dicha póliza o cualquier otro pago derivado o relacionado con la póliza, y la arrendadora renuncia irrevocablemente a cualquier derecho a recibir el citado producto o pago.
- D) Cada parte acuerda recurrir, en primer lugar, a cualquier seguro a su favor (incluido el seguro de pérdida de arrendamiento o de interrupción de actividades comerciales, según corresponda) antes de formular alguna reclamación en contra de la otra parte para recuperar las

- // -

- // -

pérdidas, daños y perjuicios sufridos en caso de incendio u otro siniestro. Con sujeción a las Secciones A), B) y C) de este Artículo, pero sólo en la medida en que lo permitan los términos de las pólizas de seguro que haya contratado, cada parte libera por el presente a la otra de cualquier demanda (incluida una demanda por negligencia) que pudiera tener en su contra por pérdidas, daños y perjuicios o destrucción de sus bienes debido a incendio u otro siniestro (o por pérdida de arrendamiento o interrupción de actividades comerciales) que se produzca durante el Período de Vigencia, hasta por el monto de la cobertura que haya contratado (o, si fuera mayor, que debería haber contratado conforme a los términos del Artículo 52 u otra cláusula del presente).

63. Limpieza

El Anexo E del presente contiene las actuales especificaciones de limpieza del Edificio.

64. Daños debido a siniestros

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el Artículo 9: 1) si un arquitecto o ingeniero independiente autorizado elegido por la arrendadora estimara y declarara que la parte correspondiente a arrendadora de cualquier restauración que se requiera debido a daños o destrucción del inmueble arrendado a causa de incendio u otro siniestro (colectivamente, "siniestro") no puede completarse sustancialmente en un período de nueve (9) meses tras la ocurrencia del siniestro (estimación y declaración que la arrendadora

- // -

- // -

proporcionará a solicitud de la arrendataria), la arrendadora notificará a la arrendataria al respecto y esta última podrá poner término al contrato de arrendamiento mediante aviso a la arrendadora dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del aviso de la arrendadora (el plazo es condición esencial del presente); y 2) si la parte correspondiente a la arrendadora de cualquier restauración que se requiera debido al siniestro no se hubiera completado en forma sustancial dentro de los nueve (9) meses (o del plazo mayor que el arquitecto o ingeniero nombrado por la arrendadora hubiera estimado conforme a la cláusula 1), si hubiera) posteriores al siniestro en cuestión, la arrendataria podrá poner término al presente contrato de arrendamiento mediante aviso a la arrendadora dentro de los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo de nueve (9) meses (o del plazo mayor si corresponde) (el plazo es condición esencial del presente). Sin embargo, en ningún caso la arrendataria podrá poner término a este contrato luego de haberse completado la mayor parte de dicha restauración. En cualquiera de esos casos, este contrato de arrendamiento terminará en la fecha de envío del aviso. A más tardar en esa fecha, la arrendataria desalojará y entregará el inmueble arrendado en las condiciones exigidas de acuerdo con este contrato, y el Canon de Arrendamiento Fijo y otros montos pagaderos conforme al presente se prorratearán a esa fecha, y las partes no tendrán ningún otro derecho ni obligación conforme a este instrumento.

- // -

- // -

A pesar de lo anterior, el plazo de nueve (9) meses (o plazo mayor si es aplicable) mencionado en la cláusula 2) anterior se prorrogará por un período adicional de hasta tres (3) meses, en la medida en que dicha restauración se retrase debido a la liquidación del seguro, a circunstancias como las señaladas en el Artículo 27, o causas ajenas al control razonable de la arrendadora.

65. Disposiciones adicionales sobre indemnización

- A) Además de la indemnización por parte de la arrendataria contenida en el Artículo 8, la arrendataria indemnizará y liberará a la arrendadora de responsabilidad por todas las obligaciones, daños, multas, demandas, costos y gastos, incluidos gastos razonables de abogado, en que la arrendadora incurra o que deba pagar debido a cualquier accidente u otro siniestro en el inmueble arrendado o que sea producto de la posesión, uso, ocupación, administración, reparación, mantenimiento o control del inmueble arrendado o parte del mismo, salvo en la medida en que sea causado por negligencia o dolo de la arrendadora, sus agentes o empleados. La última oración del Artículo 8 regirá para la citada indemnización.
- B) Cada vez que en este contrato de arrendamiento una parte acuerde indemnizar a la otra, dicha indemnización también irá en beneficio de los socios, miembros u otros partícipes de la parte indemnizada, de los agentes de la parte indemnizada, y de los ejecutivos, directores y empleados de la misma, sus socios, miembros o partícipes y sus agentes.

- // -

- // -

66. Autoayuda de la arrendadora

Ninguna reserva de un derecho de la arrendadora de ingresar al inmueble arrendado y efectuar cualquier reparación, modificación u otro trabajo en el inmueble arrendado que en primera instancia sea obligación de la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento a) impondrá a la arrendadora la obligación de hacerlo; b) hará a la arrendadora responsable ante la arrendataria o un tercero por el hecho de que la arrendadora no ejecute ese trabajo; ni c) liberará a la arrendataria de alguna obligación de indemnizar a la arrendadora como se indica en este contrato.

67. Costos y gastos en medidas de seguridad y antiterroristas

A) Las partes reconocen que, debido a los sucesos acaecidos el 11 de septiembre de 2001, y posibles eventos posteriores de naturaleza similar, la arrendadora actualmente incurre, y puede incurrir en el futuro, en costos y gastos (incluidos costos y gastos de capital) relacionados con la seguridad del Edificio y la obtención del seguro "contra actos terroristas" (incluida la cobertura contra moho, esporas y hongos) y aquellas otras pólizas de seguro actuales o futuras que tengan por objeto cubrir las pérdidas provocadas por actividades terroristas o de otros grupos hostiles, en cada caso en la medida en que lo exijan los prestamistas institucionales respecto de propiedades similares al Edificio en el centro de Manhattan o que, por precaución, mantengan sus propietarios (colectivamente, "Gastos de Seguridad"). La

- // -

- // -

arrendataria pagará a la arrendadora el Monto Proporcional de cargo de la arrendataria de los Gastos de Seguridad en que se haya incurrido durante el Período de Vigencia, con sujeción a los términos y condiciones establecidos más adelante. En la medida en que un Gasto de Seguridad constituya una mejora de capital, dicho Gasto de seguridad se amortizará uniformemente (incluidos los intereses a una tasa de dos por ciento (2%) anual sobre la "tasa preferente" o "tasa base" de Citibank N.A. el momento de efectuar el gasto) por un período de diez (10) años o aquel período menor que pueda corresponder a su vida útil.

- B) Luego del término de cada año calendario que esté en su totalidad o en parte dentro del Período de Vigencia, la arrendadora enviará a la arrendataria un estado de cuenta con detalles razonables, preparado por los contadores de la arrendadora ("estado de cuenta de ítems de seguridad") de los gastos de seguridad del año calendario anterior y el cálculo del monto que la arrendataria deberá pagar conforme a este Artículo por dicho año.
- C) Con cada cuota del Canon de Arrendamiento Fijo pagadero por cada año calendario (o parte del mismo) durante el Período de Vigencia, la arrendataria pagará a la arrendadora, a cuenta, la duodécima parte (1/12) del monto que según el cálculo razonable de la arrendadora debe pagarse conforme a este Artículo respecto del año en curso.
- D) Una vez que la arrendadora envíe el correspondiente estado de cuenta de ítems de seguridad del año anterior, la

- // -

- // -

arrendadora y/o la arrendataria, según corresponda, efectuará el pago pertinente a la otra parte (sin intereses) de los montos que la arrendataria haya pagado en exceso o que se adeude a la arrendadora respecto de ese año, sobre la base del monto adeudado conforme al estado de cuenta de ítems seguridad y a los montos que hasta esa fecha haya pagado la arrendataria por ese año anterior.

- E) La obligación de las partes de efectuar algún pago conforme a este Artículo subsistirá a la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, y se prorrateará en la forma correspondiente por cada año del Período de Vigencia que no sea un año completo.
- F) Cada estado de cuenta de ítems de seguridad que la arrendadora entregue conforme a la Sección B) será vinculante para la arrendataria a menos que, en un período de un (1) año luego del recibo del estado de cuenta de ítems de seguridad, notifique a la arrendadora su desacuerdo con dicho estado de cuenta y especifique la parte con la que está en desacuerdo. La arrendataria tendrá derecho, previo aviso con anticipación razonable, a auditar los registros de la arrendadora sobre gastos de seguridad, pero con una frecuencia no superior a una vez al año y sólo durante o dentro de los seis meses siguientes al período en que la arrendataria tenga derecho a enviar el aviso de desacuerdo. La arrendataria conviene en que i) mantendrá los resultados de cualquier investigación de los registros de la arrendadora en

- // -

- // -

estricta reserva (se estipula, sin embargo, que la arrendataria podrá discutir los resultados de la auditoría con sus abogados, contadores y otros consultores y usar la información obtenida en la auditoría en la medida en que se requiera para cualquier proceso legal o arbitral relacionado con esa información o se exija por ley; (ii) dispondrá que cualquier consultor que haya contratado adopte el mismo compromiso en beneficio de la arrendadora; y iii) la remuneración pagadera a la parte que haya contratado en relación con esa auditoría no dependerá ni estará condicionada, ni en su totalidad ni en parte, a los resultados de la auditoría ni al fallo del litigio con la arrendadora respecto de los gastos de seguridad. Mientras no se emita el fallo correspondiente, la arrendataria, sin perjuicio de sus derechos, pagará todos los montos que la arrendadora determine, de manera supeditada al reembolso inmediato por parte de la arrendadora (sin intereses) en caso de que el fallo le sea contrario.

68. Acceso al Inmueble Arrendado

De manera supeditada a los reglamentos de seguridad de la arrendadora y a las circunstancias ajenas a su control razonable, la arrendataria tendrá acceso al inmueble arrendado durante las veinticuatro (24) horas del día y los trescientos sesenta y cinco (365) días del año.

69. Acceso de la arrendadora, etc.

A) El derecho de la arrendadora a ingresar al inmueble arrendado y su acceso al mismo para realizar trabajos y efectuar reparaciones (salvo en situación de emergencia,

- // -

- // -

en cuyo caso ese derecho y acceso serán razonables dadas las circunstancias) y para realizar trabajos de instalación y mantenimiento de tuberías y suspender los servicios del Edificio (lo que incluye, entre otros, lo contemplado en los Artículos 3, 6, 13 y 29 del presente) estará supeditado a las siguientes condiciones:

- 1) Toda cañería o conducto instalado deberá ocultarse bajo los pisos, detrás de las paredes, en el cielo o en algún closet, siempre que se instalen mediante métodos y en ubicaciones que no interfieran o perjudiquen la distribución o el uso del inmueble arrendado por parte de la arrendataria.
- 2) La arrendadora dará a la arrendataria con antelación razonable aviso del ingreso o acceso propuesto, considerando las intenciones de la arrendadora y su efecto en las instalaciones y actividades de la arrendataria y permitirá a la arrendataria designar a un representante para que esté presente en todas esas ocasiones si la arrendataria así lo deseara. Salvo en caso de emergencia, la arrendadora no ingresará ni causará molestias en ningún área que la arrendataria haya designado por escrito "área protegida" a esa fecha, a menos que sea acompañado por el representante de la arrendataria, el que deberá estar a su disposición en forma razonable.
- 3) La arrendadora realizará todos los trabajos, efectuará todas las reparaciones e instalará todas las cañerías y conductos en una forma diligente, profesional y diseñada para minimizar la interferencia con las actividades

- // -

- // -

normales de la arrendataria (aunque para ello no se exigirá a la arrendadora incurrir en gastos por horas extraordinarias u otros gastos adicionales, a menos que i) la arrendataria acuerde primero por escrito pagar ese mayor costo o ii) la realización de ese trabajo durante horas normales de oficina interfiera sustancialmente con las operaciones de la arrendataria en el inmueble arrendado, en cuyo caso la arrendadora realizará el trabajo en horas que no sean horas hábiles, a expensas de la arrendadora, lo que puede constituir un Gasto Operacional).

- 4) Al completarse los trabajos, reparaciones e instalaciones, no habrá reducción (salvo de *minimis*) de la superficie útil del inmueble arrendado y las partes afectadas del inmueble deberán haberse restituido a la condición en que se encontraban inmediatamente antes de los trabajos, reparaciones e instalaciones.
- B) El derecho de la arrendadora a cambiar la disposición y/o ubicación de los ingresos públicos, pasillos, puertas, entradas, corredores, elevadores, baños, escaleras u otras áreas comunes del Edificio se ejercerá sin que se reduzca (salvo de *minimis*) la superficie útil del inmueble arrendado, sin que se vea gravemente afectado el acceso de la arrendataria al inmueble arrendado, sin que se altere sustancialmente el estilo del Edificio o de sus áreas comunes, salvo que sea necesario para cumplir con las Leyes o por motivos de seguridad.
- C) Cuando sea posible, la arrendadora dará a la arrendataria

- // -

- // -

aviso con una anticipación razonable antes de efectuar cambios o reparaciones o de la interrupción de servicios que pudieran afectar negativamente el uso u ocupación del inmueble por parte de la arrendataria. La arrendadora actuará con la mayor diligencia posible para eliminar la causa de la interrupción o las fallas reiteradas de un sistema o servicio y para reponer el mismo, y dará a la arrendataria aviso con una anticipación razonable, cuando sea posible, del inicio y duración prevista de cada interrupción. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este contrato, si debido al hecho de que la arrendadora no suministrara un servicio, no efectuara una reparación o no cumpliera con alguna Ley -en cada caso, si el suministro del servicio, la reparación o cumplimiento fuera una de sus obligaciones en virtud del presente (salvo si el incumplimiento de la arrendadora fuera producto de eventos de fuerza mayor de la naturaleza indicada en el artículo 27)- la arrendataria no pudiera acceder a la totalidad o parte del inmueble arrendado o éste no estuviera en condiciones aptas para ser utilizado para las operaciones de la arrendataria por un período de diez (10) días consecutivos luego de que la arrendataria hubiera dado el aviso correspondiente a la arrendadora en que se especifique el incumplimiento de esta última, siempre que la arrendataria no haya usado la parte afectada del inmueble arrendado para sus operaciones durante ese período y haya continuado posteriormente sin poder utilizarla, el Canon de Arrendamiento Fijo y el

- // -

- // -

canon adicional se reducirán en forma proporcional a la parte afectada, a contar el undécimo (11) día hábil posterior a la entrega del citado aviso, hasta la fecha en que la arrendataria pueda acceder a la parte afectada del inmueble y utilizarla para sus operaciones, independientemente del tiempo que la arrendataria demore en reanudar sus operaciones.

70. Carta de Crédito

Como complemento del Artículo 34, la arrendataria deberá, a la fecha de formalización de este contrato de arrendamiento y durante todo el Período de Vigencia, otorgar y mantener como Depósito de Garantía una carta de crédito irrevocable (la "Carta de Crédito") por el monto del Depósito de Garantía, emitida por un banco comercial de la ciudad de Nueva York aceptable para la arrendadora, a su exclusivo criterio, en el formato de la carta de crédito adjunta al presente como Anexo F, la que quedará en poder de la arrendadora como Depósito de Garantía en conformidad con el Artículo 34 y este Artículo. La Carta de Crédito i) vencerá inicialmente al menos un (1) año después de la Fecha de Inicio o de la fecha de emisión si se hubiera entregado a la arrendadora con posterioridad; ii) establecerá su renovación automática por períodos de al menos un (1) año; iii) tendrá una Fecha de Vencimiento final al menos tres (3) meses posterior a la Fecha de Vencimiento, y iv) podrá presentarse y pagarse en la Ciudad de Nueva York. Si la arrendataria incurriera en incumplimiento de alguno de los términos, disposiciones, y

- // -

- // -

condiciones de este contrato de arrendamiento que no se subsane dentro del plazo establecido tras la entrega del aviso o del plazo fijado para subsanarlo, o en el caso de un hecho indicado en el Artículo 16, o si la arrendataria continuara en posesión del inmueble arrendado o cualquier parte de él luego del vencimiento o terminación anticipada del Periodo de Vigencia, la arrendadora estará autorizada para girar cualquier parte o la totalidad del monto de la Carta de Crédito y ocupar la totalidad o parte del producto de esa Carta de Crédito conforme a lo contemplado en el Artículo 34 de este contrato y conservar el saldo como Depósito de Garantía. La arrendadora acuerda rendir cuenta a la arrendataria respecto del destino dado a ese monto. La arrendadora también tendrá derecho a girar cualquier parte o la totalidad de la Carta de Crédito y a conservar el producto de la misma como Depósito de Garantía si recibiera aviso de que la Fecha de Vencimiento de la Carta de Crédito no será renovada por el banco emisor, o si la fecha programada para el vencimiento de la Carta de Crédito fuera anterior a la fecha exigida en la cláusula iii) y la arrendataria no reemplazara esa Carta de Crédito a más tardar treinta (30) días antes de su vencimiento por una Carta de Crédito que cumpla con este Artículo. Si la arrendadora hubiera girado fondos contra la Carta de Crédito y utilizado la totalidad o parte de esos fondos o si la arrendadora hubiera usado alguna parte del Depósito de Garantía en efectivo, la arrendataria efectuará a la arrendadora, a requerimiento, un depósito

- // -

- // -

por un monto suficiente de efectivo para restituir el dinero en poder de la arrendadora al monto del Depósito de Garantía. Además, en cualquier momento en que la arrendadora mantenga dinero en efectivo como Depósito de Garantía, la arrendadora podrá solicitar a la arrendataria, mediante aviso, que entregue una Carta de Garantía por el total del monto exigido como Depósito de Garantía (y tras recibirla, la arrendadora entregará la garantía en efectivo a la arrendataria). Si la arrendataria no entregara dicha Carta de Crédito dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la entrega de la solicitud, la arrendadora podrá gestionar la emisión de la misma con la garantía en efectivo que mantenga a la fecha, y la arrendataria, en un plazo de quince (15) días luego de formulada la solicitud correspondiente, reembolsará a la arrendadora, como canon adicional, el monto por el que el costo, incluida la comisión y otros costos razonables de emisión, exceda de la garantía en efectivo en poder de la arrendadora. El incumplimiento de la arrendataria de las disposiciones de este Artículo habilitará a la arrendadora para ejercer todos los recursos de los que disponga en caso de incumplimiento de pago del Canon de Arrendamiento Fijo.

71. Ley Antiterrorismo

A) Certificación: La arrendataria certifica lo siguiente:

- 1) No actúa, directa ni indirectamente, en nombre ni en representación de ninguna persona, grupo, entidad o nación que por orden del Poder Ejecutivo o conforme a lo

- // -

- // -

dispuesto por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos haya sido designada terrorista, "Persona objeto de Bloqueo o Nacional Especialmente Designado" u otro tipo de persona, entidad, nación u operación prohibida o bloqueada conforme a alguna ley, ordenanza, norma o reglamento aplicado o administrado por la Oficina de Control de Activos Extranjeros; y

2) No realiza esta operación, directa ni indirectamente, ni la instiga ni la facilita, directa ni indirectamente, en nombre de alguna de dichas personas, grupos, entidades o naciones.

B) Indemnización. La arrendataria por el presente acuerda defender, indemnizar y liberar a la arrendadora de toda responsabilidad por cualquier pérdida, daño, obligación, costo y gasto de cualquier naturaleza (incluidos honorarios y costos razonables de abogados) que surjan o se relacionen con algún incumplimiento de la certificación anterior.

C) Cesión y/o subarrendamiento. Si la arrendataria cediera este contrato de arrendamiento, el cesionario deberá expresamente proporcionar cualquier certificación que la arrendadora justificadamente solicite en relación con la Ley Antiterrorista. Todo subarrendamiento aprobado de la totalidad o parte del inmueble arrendado implicará la obligación del subarrendatario de proporcionar la certificación que la arrendadora le exija en relación con la Ley Antiterrorista.

72. El hecho de que la arrendadora prepare y presente este

- // -

- // -

contrato de arrendamiento a la arrendataria no constituye una oferta de la arrendadora de formalizar e intercambiar el mismo con la arrendataria. Este contrato de arrendamiento no será vinculante en ningún aspecto para la arrendadora hasta que un ejemplar sea formalizado por la arrendadora y otorgado a la arrendataria. La arrendataria reconoce y acuerda que la arrendadora no tiene el propósito de formalizar este contrato de arrendamiento a menos y hasta que se formalice e intercambie incondicionalmente un contrato modificadorio del contrato de arrendamiento en que se revoque el contrato de arrendamiento del actual arrendatario del inmueble junto con toda la documentación pertinente (en forma colectiva, la "documentación IP"), y se cumpla o se renuncie a todos los consentimientos necesarios y demás condiciones suspensivas para la vigencia de este contrato de arrendamiento y la documentación IP. Por lo tanto, la arrendataria conviene en que no tendrá derecho alguno a retirar la oferta presentada mediante su formalización de este contrato de arrendamiento y la entrega de la carta de crédito hasta el 21 de septiembre de 2005 (o, en todo caso, luego de que este contrato de arrendamiento sea formalizado por la arrendadora y otorgado a los abogados de la arrendataria). Si la arrendadora no entregara un ejemplar firmado de este contrato de arrendamiento a los abogados de la arrendataria a más tardar el 21 de septiembre de 2005, la arrendataria, en cualquier fecha posterior y previa a la entrega por parte de la arrendadora de un ejemplar firmado de este contrato,

- // -

- // -

tendrá derecho a retractarse de su formalización de este instrumento mediante aviso a la arrendadora, en cuyo caso este contrato quedará nulo y sin efecto, y ninguna de las partes tendrá algún otro derecho u obligación conforme al presente (salvo de acuerdo con el Artículo 46 de este contrato).

\*\*\*\*\*

**ANEXO A**

(Plano)

\*\*\*\*\*

**ANEXO B**

(Listado de contratistas aprobados)

\*\*\*\*\*

**ANEXO C**

(Certificado de recepción de obras)

\*\*\*\*\*

**ANEXO D**

(Plano y detalle de especificaciones de estándares para instalaciones y trabajos en el inmueble)

\*\*\*\*\*

**ANEXO E**

Especificaciones para aseo

One Dag Hammar skjold Plaza, New York, New York

- A. Aseo general: A diario.
1. Limpiar todo el piso con preparaciones aprobadas para evitar que se levante polvo.
  2. Aspirar o barrer todas las superficies y pasillos alfombrados y mover para ello los muebles livianos, excepto escritorios, armarios, etc.

- // -

- // -

3. Barrer todas las escaleras de uso privado, limpiarlas si es necesario (o aspirar si están alfombradas).
  4. Vaciar, limpiar todos los papeleros, ceniceros y receptáculos.
  5. Limpiar todos los ceniceros y reemplazar la arena o el agua si es necesario.
  6. Colocar en bolsas el papel desechado y los desperdicios habituales de oficinas ejecutivas o generales.
  7. Eliminar el polvo y limpiar todos los muebles, artefactos, teléfonos, alféizares de ventanas y equipos de escritorio.
  8. Eliminar el polvo de todas las molduras, celosías, cuadros, etc. que estén al alcance.
  9. Eliminar el polvo de todos los guardapolvos.
  10. Lavar y limpiar todas las fuentes de agua.
  11. Mantener armarios y lavaderos limpios y ordenados.
  12. Eliminar el polvo de todas las sillas tapizadas en vinilo o cuero. Limpiar con un paño si es necesario.
  13. Cerrar todas las cortinas y persianas de las ventanas exteriores para efectos de uniformidad. Informar sobre todos los tiradores o lienzas que no funcionen.
  14. Quitar las manchas de huellas dactilares, las marcas de calzado y la goma de mascar cuando se detecten.
- B. Baños - A diario
1. Barrer y limpiar el piso con soluciones detergentes germicidas aprobadas.
  2. Limpiar y todas los espejos, repisas, elementos metálicos, superficies esmaltadas, etc., lo que incluye, entre otros, fluxómetros, tuberías y bisagras de la tapa del inodoro.

- // -

- // -

3. Lavar y secar ambos lados de todas las tapas de los inodoros con una solución germicida aprobada.
  4. Limpiar todos los dispensadores de papel, jabón, toallas, pañales y los papeleros.
  5. Lavar todos los lavamanos, inodoros y urinarios y desinfectarlos.
  6. Eliminar el polvo de todas las divisiones, paredes con cerámica, superficies dispensadores y receptáculos.
  7. Vaciar y limpiar los receptáculos de toallas de papel y pañales desechados.
  8. Vaciar los papeleros y retirar la basura.
  9. Llenar los dispensadores de papel higiénico y pañales.
- C. Baños públicos - Limpieza periódica.
1. Fregar el piso mediante máquina al menos una vez a la semana.
  2. Lavar todas las divisiones, paredes con cerámica y superficies esmaltadas al menos una vez al mes.
  3. Eliminar el polvo de las partes altas al menos una vez al mes.
- D. Áreas de oficinas - Eliminación de polvo en partes altas
1. La eliminación del polvo en las partes de difícil acceso debe realizarse al menos cada dos meses e incluye lo siguiente:
    - a) Limpiar cuadros, marcos, persianas, mapas, gráficos y elementos similares colgados en las paredes y que no se incluyan en la limpieza diaria.
    - b) Eliminar el polvo de las superficies verticales, como divisiones, celosías de ventilación, etc., que no se incluyan en la limpieza diaria.

- // -

- // -

- c) Eliminar el polvo de las luminarias exteriores.
  - d) Eliminar el polvo de las tuberías elevadas, los aspersores contra incendio, etc.
  - e) Eliminar el polvo de las persianas venecianas.
  - f) Eliminar el polvo de los marcos de las ventanas.
- E. Limpieza de ventanas, cristales y del exterior
- 1) Limpiar todas las ventanas (incluir el lado del vestíbulo de las vitrinas) en el interior, incluidos los alféizares interiores, marcos y parte exterior al menos cuatro (4) veces al año, a intervalos regulares (de manera supeditada a las demoras derivadas de malas condiciones climáticas); eliminar las marcas de gotas de agua en el aluminio exterior después de limpiar las ventanas.
- F. Calendario de aseo
- 1. Todos los servicios de limpieza diaria incluidos en la lista deben ejecutarse los cinco (5) días de cada semana, de lunes a viernes, salvo los días feriados.

\*\*\*\*\*

**ANEXO F**

Nombre y dirección de la arrendadora

Ref.: Carta de Crédito Irrevocable

De mi consideración:

Por instrucciones de nuestro cliente, \_\_\_\_\_, abrimos nuestra Carta de Crédito Irrevocable No. \_\_\_\_\_ a su favor, por un monto que no excede en total de US\$ \_\_\_\_\_, efectiva en forma inmediata.

Los fondos de este crédito estarán a su disposición contra letra a la vista girada contra nuestro banco, en que se

- // -

- // -

mencione el crédito No. \_\_\_\_\_.

La presente Carta de Crédito expirará en un año a contar de esta fecha; se estipula, sin embargo, que es condición de esta Carta de Crédito su renovación automática, sin modificación alguna, por un período adicional de un año desde la fecha de vencimiento y de cada futura fecha de vencimiento, salvo que, al menos sesenta (60) días de la fecha de vencimiento les notifiquemos, por correo certificado, que decidimos no renovar la presente Carta de Crédito por ese período adicional.

Esta Carta de Crédito es transferible y podrá transferirse en una o más ocasiones. No obstante, ninguna transferencia será efectiva hasta que recibamos el aviso correspondiente, en el formulario adjunto, con su firma.

Por este acto acordamos con Ud. que todas las letras giradas o negociadas en conformidad con esta Carta de Crédito serán pagadas a la brevedad, contra presentación y entrega de su letra en nuestras oficinas ubicadas en \_\_\_\_\_, si hubieran sido negociadas a más tardar en la Fecha de Vencimiento y conforme pudiera haberse aplazado.

Salvo que en este instrumento se especifique algo distinto, esta Carta de Crédito está supeditada a las Prácticas Internacionales *Standby* (1998), Publicación No. 590 de la Cámara Internacional de Comercio.

Atentamente,

(Nombre del Banco)

Por: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

- // -

- // -

**ANEXO F-1**

Ref.: Crédito

Emitido por:

\_\_\_\_\_

De nuestra consideración:

Por el valor recibido, el beneficiario infrascrito  
transfiere irrevocablemente a:

\_\_\_\_\_  
(Nombre del segundo beneficiario)

\_\_\_\_\_  
(Dirección)

todos los derechos del beneficiario infrascrito a girar contra  
la citada Carta de Crédito, por su monto íntegro.

Mediante esta transferencia, todos los derechos del  
beneficiario infrascrito respecto de dicha Carta de Crédito se  
transfieren al segundo beneficiario, quien tendrá los derechos  
en forma exclusiva en calidad de beneficiario, incluidos los  
derechos exclusivos en lo que respecta a sus modificaciones,  
independientemente de que sean aumentos, prórrogas u otras  
modificaciones actuales o futuras. Todas las modificaciones  
deberán ser informadas directamente al segundo beneficiario,  
sin necesidad de consentimiento ni aviso del beneficiario  
infrascrito.

Se devuelve con el presente el aviso de la Carta de  
Crédito y solicitamos a ustedes endosar la cesión al reverso  
de dicho documento y enviarlo directamente al segundo  
beneficiario junto con el aviso habitual de transferencia.

Adjuntamos al presente US\$ 100,00 por concepto de pago de  
comisión de transferencia. Además, convenimos en pagar a

- // -

- // -

ustedes, a requerimiento, todos los gastos en que puedan incurrir en relación con esta transferencia.

Atentamente,

Firma del beneficiario

FIRMA LEGALIZADA

(Banco)

(Firma autorizada)

=====

SANTIAGO, CHILE, a 23 de junio de 2011.

ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA