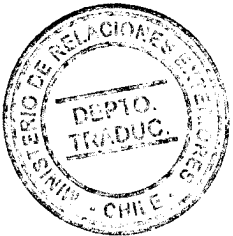


- // -

conformidad con las disposiciones de la Ley de Reforma de Quiebras de 1978 ("Ley de Quiebras") (Artículo 101 y siguientes, Título 11 del Código de Estados Unidos), el administrador deberá subsanar cualquier incumplimiento conforme a este Contrato de Arrendamiento y deberá proporcionar garantías suficientes del futuro cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento según lo exigido por la Ley de Quiebras (lo que incluye, entre otras, las exigencias del Artículo 365 b) 1). Si el administrador no subsanara los incumplimientos y no proporcionara las garantías suficientes conforme a la Ley de Quiebras, este Contrato de Arrendamiento se considerará rechazado y la Arrendadora tendrá derecho a la posesión inmediata del Inmueble y a todos los recursos que establece la Ley de Quiebras por daños y perjuicios debido al incumplimiento y/o a la terminación de este Contrato de Arrendamiento.



B) 1) Si el Arrendatario no efectuara el pago de la Renta de Arrendamiento o de algún otro monto a su vencimiento y la mora no se subsanara en un plazo de cinco (5) días luego de un aviso, 2) si la participación del Arrendatario en el Inmueble arrendado fuera objeto de una ejecución forzosa o embargada por ley, 3) si el Arrendatario o algún Garante iniciara o fuera objeto de un Proceso de Quiebra, 4) si se designara un síndico respecto de los bienes del Arrendatario, 5) si el Arrendatario no cumpliera con alguna de las cláusulas relativas a cesión y subarrendamiento contenidas en el Artículo 11, 6) (se omite intencionalmente), o 7) si el Arrendatario no cumpliera con prontitud e íntegramente con alguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento y no subsanara el incumplimiento conforme a esta cláusula 7) dentro

- // -

- // -

de un plazo de treinta (30) días (y de inmediato si el incumplimiento implicara una condición riesgosa o de emergencia) luego de que la Arrendadora exija por escrito subsanar el incumplimiento (a menos que el incumplimiento implique una condición riesgosa o de emergencia, en cuyo caso deberá ser subsanado de inmediato a requerimiento de la Arrendadora), pero con la condición de que dicho período de treinta (30) días se prorrogará por un tiempo no superior a sesenta (60) días en total cuando el Arrendatario esté intentando de manera diligente y continua de subsanarlo, la Arrendadora, en cualquiera de esos casos, podrá, si opta por ello y con o sin aviso de esa opción y con o sin alguna exigencia, rescindir de inmediato este Contrato de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble. Además de lo anterior y de cualquier otro recurso que pueda tener, en el caso de un incumplimiento conforme a la cláusula 7) anterior, la Arrendadora podrá realizar cualquier gestión o contratar la realización de la misma e incurrir en cualquier gasto justificadamente relacionado con ello, tras lo cual el Arrendatario deberá pagar ese gasto a la Arrendadora a más tardar en la fecha de vencimiento de la siguiente cuota de la Renta de Arrendamiento.



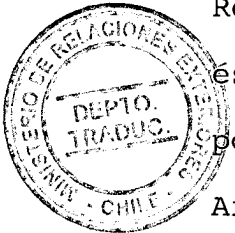
C. A la terminación de este Contrato de Arrendamiento, ya sea por el transcurso del tiempo o en otros términos, o tras la terminación del derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble sin que se ponga término a este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá desocupar y entregar de inmediato la posesión del Inmueble a la Arrendadora. El Arrendatario otorga por este acto plena autorización a la Arrendadora para ingresar al Inmueble en

- // -

- // -

caso de terminación en estas circunstancias, independientemente de que sea o no conforme a una actuación legal, y recuperar la posesión del mismo. La Arrendadora podrá expulsar o desalojar al Arrendatario y a cualquier otra persona que esté ocupando el Inmueble. La Arrendadora podrá retirar todos los bienes del Inmueble, con el uso de la fuerza si es necesario, sin que se le considere en forma alguna culpable de ingreso sin autorización, desalojo, ingreso por la fuerza o apropiación. El hecho de que la Arrendadora ejerza alguno de los recursos contemplados en esta cláusula 19 C) no constituirá una renuncia de la Arrendadora a su derecho a la Renta de Arrendamiento u otro derecho conferido a la Arrendadora conforme a otra disposición de este Contrato de Arrendamiento o por ministerio de la ley.

D. Si el Arrendatario abandonara el Inmueble y no pagara la Renta de Arrendamiento o facultara a la Arrendadora para optar y esta optara por poner término al derecho del Arrendatario a la posesión pero sin rescindir este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá, conforme a su opción, ingresar al Inmueble, retirar los letreros u otros elementos del Arrendatario que sean prueba del arrendamiento, y recuperar la posesión del Inmueble según lo dispuesto en la cláusula C) de este Artículo 19, sin que el ingreso o recuperación del Inmueble ponga término a este Contrato de Arrendamiento o libere al Arrendatario, ni en su totalidad ni en parte, de su obligación de pagar la Renta de Arrendamiento y los demás cargos adeudados conforme a este instrumento por todo el Período de Vigencia. Luego de la recuperación del Inmueble sin rescindir este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá rearrendar el Inmueble o



- // -

- // -

parte de él -pero no estará obligada a ello- por cuenta del Arrendatario a cualquier otra persona, empresa o sociedad, salvo al Arrendatario, a cambio de la renta de arrendamiento, por el período de tiempo y en las condiciones que la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determine, y no se exigirá a la Arrendadora aceptar a algún arrendatario propuesto por el Arrendatario ni cumplir con instrucciones impartidas por el Arrendatario en relación con ese rearrendamiento; sin embargo, se estipula que la Arrendadora deberá hacer los mayores esfuerzos posibles para mitigar los daños y perjuicios. En cualquier caso, la Arrendadora podrá realizar reparaciones, modificaciones, restauraciones e instalaciones adicionales en el Inmueble y redecorar el mismo en la medida en que lo considere necesario o conveniente, y el Arrendatario, a requerimiento, deberá pagar el costo de ello, junto con los gastos en que haya incurrido la Arrendadora para el rearrendamiento, lo que incluye, entre otros, comisiones de arrendamiento. Si el pago percibido por la Arrendadora luego del rearrendamiento por cuenta del Arrendatario no fuera suficiente para pagar el monto mensual total de la Renta de Arrendamiento y demás cargos especificados en este Contrato de Arrendamiento, junto con los costos de reparación, modificación, instalaciones adicionales, redecoración y gastos en que haya incurrido la Arrendadora, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el monto deficitario de cada mes; asimismo, si el pago obtenido por el rearrendamiento fuera más que suficiente para pagar el monto íntegro de la Renta de Arrendamiento fijada en este instrumento, junto con los costos y gastos de la Arrendadora, ésta retendrá ese monto y el Arrendatario no tendrá



- // -

- // -

ningún derecho, título ni participación en ese excedente o remanente, el que pertenecerá a la Arrendadora.

E. Todo bien que pueda ser retirado del Inmueble por la Arrendadora en conformidad con lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento o en la ley y al que el Arrendatario tenga o pueda tener derecho podrá ser retirado o almacenado por la Arrendadora por cuenta y riesgo del Arrendatario, y la Arrendadora no será en ningún caso responsable de su valor, conservación o resguardo. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los gastos en que ésta incurra por concepto de retiro y almacenamiento de esos bienes en tanto los mismos estén en posesión y bajo el control de la Arrendadora. En el caso de los bienes del Arrendatario que no sean retirados del Inmueble, transferidos en otra forma a la Arrendadora conforme al presente o recuperados del lugar de almacenamiento por el Arrendatario dentro de los diez (10) días posteriores al término del derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, cualquiera sea la forma de rescisión, se considerará que el Arrendatario traspasó los mismos a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, el que operará como escritura de venta, sin ningún otro pago o crédito de la Arrendadora a favor del Arrendatario.



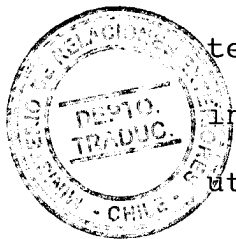
F. El hecho de que la Arrendadora recupere, repare, modifique, realice instalaciones adicionales o rearriende el Inmueble no se interpretará como un desalojo del Arrendatario ni como opción de la Arrendadora de terminar este Contrato de Arrendamiento, a menos que entregue al Arrendatario un aviso por escrito de esa intención, ni operará como una liberación total ni parcial de las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con el

- // -

- // -

presente. La Arrendadora podrá en cualquier momento entablar una demanda y obtener conforme a una sentencia el pago de todos los déficits pendientes luego de hacer uso del producto de algún rearrendamiento.

G. En el caso de que la Arrendadora ponga término al Período de Vigencia según lo dispuesto en este Artículo 19, tendrá derecho a cobrar al Arrendatario todos los montos fijados en dólares de la Renta de Arrendamiento devengada e impaga respecto del período hasta la fecha de terminación, inclusive, y todos los demás montos adicionales que el Arrendatario deba pagar o por los que éste sea responsable o con respecto a los cuales el Arrendatario haya convenido en indemnizar a la Arrendadora de acuerdo con alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento, que sean exigibles y que no se hayan pagado a la fecha de terminación. Además, la Arrendadora tendrá derecho a cobrar indemnización por daños y perjuicios por las pérdidas de utilidades derivadas del contrato, y no como multa, a) la parte no amortizada del aporte de la Arrendadora para el costo de las mejoras y modificaciones realizadas por la Arrendadora a favor del Arrendatario, si hubiera, b) el monto total a la fecha de terminación de toda la Renta de Arrendamiento Base y de la Renta Adicional adeudada conforme al presente por el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento (incluido el valor total de cualquier rebaja de la Renta de Arrendamiento otorgada al Arrendatario conforme al presente en la medida en que se haya materializado a la fecha de terminación) vencida y pagadera a la fecha de terminación y de manera supeditada al pago de interés por mora establecido, y c) los daños y perjuicios adicionales,



- // -

- // -

incluidos honorarios razonables de abogado y costas judiciales, que pueda haber sufrido la Arrendadora debido al incumplimiento de alguna de las cláusulas de este Contrato de Arrendamiento, aparte del pago de la Renta de Arrendamiento.

H. El Arrendatario deberá pagar, a requerimiento, todos los costos, cargos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora, incluidos honorarios de abogados, agentes y otras personas contratadas por la Arrendadora, al exigir el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme al presente o en algún litigio, negociación u operación en que el Arrendatario convierta a la Arrendadora -sin culpa de ésta- en parte.

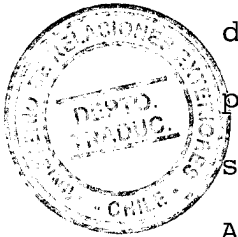
#### **20. Restitución del inmueble**

A. En o antes de la fecha en que termine este Contrato de Arrendamiento y el Período de Vigencia especificado, o en o antes de la fecha en que finalice el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, de ambas fechas, la que sea anterior, ya sea por el transcurso del tiempo o a opción de la Arrendadora, el Arrendatario deberá:

1) restituir el Inmueble a la misma condición en que haya estado al inicio del Período de Vigencia después de toda la construcción según la nota de trabajos que se adjunta como Anexo B, salvo el desgaste normal por el uso o los daños provocados por incendio u otro siniestro cubierto por seguro;

2) retirar todas las modificaciones no estándares, mejoras o elementos adicionales no aprobados por la Arrendadora y que se hayan instalado durante la ocupación por parte del Arrendatario, independientemente de que hayan sido instalados por la Arrendadora o el Arrendatario o adquiridos por el Arrendatario a

- // -



- // -

anteriores arrendatarios, y cuya remoción la Arrendadora pueda solicitar al Arrendatario;

3) retirar del Inmueble y del Edificio todos los muebles de oficina, accesorios de uso comercial y demás bienes muebles del Arrendatario;

4) restituir a la Arrendadora la posesión del Inmueble limpio, sin restos ni desperdicios, y

5) entregar todas las llaves del Inmueble a la Arrendadora e informar a la misma la combinación de todas las cerraduras en el Inmueble.

B. Si el Arrendatario no restituyera o se negara a restituir el Inmueble en las condiciones antes descritas en o antes de la fecha previamente especificada, la Arrendadora, aparte de los demás derechos y recursos que pueda tener, podrá ingresar al Inmueble, colocarlo en las citadas condiciones y cobrar al Arrendatario el costo en que haya incurrido para tal efecto. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el Arrendatario conviene en pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de restitución de paredes, cielo raso y piso del Inmueble a las mismas condiciones existentes a la fecha de inicio de las modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales realizadas por el Arrendatario o para su ocupación (o la ocupación de arrendatarios anteriores si las modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales hubieran sido adquiridas por el Arrendatario a un anterior arrendatario) del Inmueble, salvo el desgaste normal por el uso o los daños provocados por incendio u otro siniestro asegurado. Si el Arrendatario no cumpliera o se negara a cumplir con su obligación de retirar todos los bienes



- // -



- // -

muebles del Edificio y del Inmueble en o antes de la fecha especificada, las partes del presente acuerdan y estipulan que la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble y, conforme a su opción, podrá:

1) tratar este incumplimiento o denegación como una oferta del Arrendatario de transferir el título de esos bienes muebles a la Arrendadora, en cuyo caso dicho título se traspasará, conforme a este Contrato de Arrendamiento como escritura de venta, a la Arrendadora de manera absoluta, sin ningún costo por concepto de compensación, crédito u otro, y la Arrendadora podrá conservar, retirar, vender, donar, destruir, almacenar, desechar o disponer en otra forma de la totalidad o parte de esos bienes personales en la forma por la que opte;

2) tratar este incumplimiento o denegación como prueba concluyente -en la cual la Arrendadora o un tercero podrá basarse y actuar conforme a ella de manera absoluta- en cuanto a que el Arrendatario ha abandonado definitivamente esos bienes personales, y sin aceptar el título de los mismos, la Arrendadora podrá, a expensas del Arrendatario, retirar, almacenar, destruir, desechar o disponer de otro modo de la totalidad o parte de esos bienes en la forma por la que opte sin incurrir en ninguna obligación para con el Arrendatario o alguna otra persona. En ningún caso la Arrendadora se convertirá, aceptará ni se le impondrán las funciones de un depositario (voluntario ni involuntario) de bienes personales, y el hecho de que el Arrendatario no retire todos los bienes personales del Inmueble y del Edificio le impedirá definitivamente entablar alguna acción o asignar alguna responsabilidad a la Arrendadora con respecto a



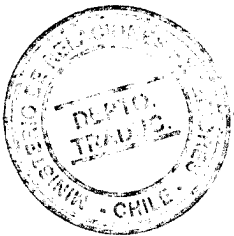
- // -

- // -

los bienes que el Arrendatario no haya retirado. Si el Arrendatario no entregara o se negara a entregar la posesión del Inmueble a la Arrendadora de acuerdo con la legislación aplicable en o antes de la fecha previamente especificada, la Arrendadora podrá de inmediato ingresar al Inmueble y recuperar la posesión del mismo y desalojar a todas las personas y retirar todos los efectos existentes en el mismo, haciendo uso de la fuerza en caso necesario, sin ser culpable en ninguna forma de ingreso indebido, ingreso por la fuerza o apropiación.

**21. Seguro**

**A. Renuncia a subrogación.** La Arrendadora y el Arrendatario renuncian por este acto a todos los derechos que cada uno pueda tener en contra de la otra parte por alguna pérdida o daño ocasionado por la Arrendadora o el Arrendatario, según corresponda, a sus respectivos bienes, al Inmueble o su contenido o a otras partes del Edificio debido a algún siniestro efectivamente cubierto por las pólizas de seguro de incendio, pólizas de seguro ampliado y riesgos especiales exigidas en conformidad con el presente. Cada una de las partes, en nombre de sus respectivas compañías aseguradoras que otorgan cobertura a los bienes de la Arrendadora o del Arrendatario por algún siniestro, en la medida en que esté permitido de acuerdo con las citadas pólizas, renuncia a todo derecho de subrogación que las compañías puedan tener en contra de la Arrendadora o del Arrendatario, según corresponda. La Arrendadora y el Arrendatario se comprometen mutuamente, en la medida en que se disponga razonablemente de ese endoso del seguro, a obtener en beneficio de la otra parte la renuncia a cualquier derecho de subrogación



- // -

- // -

de sus respectivas compañías aseguradoras.

**B. Seguro del Arrendatario.** El Arrendatario obtendrá y mantendrá a sus expensas:

i) Bienes. Un seguro de bienes con cobertura especial (*Causes of Loss - special Form*) (ex seguro "contra todo riesgo") (incluido seguro de gastos extraordinarios) para todos los accesorios y bienes muebles del Arrendatario en el Inmueble y para todas las modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras introducidas por el Arrendatario o en su beneficio, por el costo total de reemplazo de esos bienes. El Arrendatario utilizará el producto de ese seguro para el reemplazo de los accesorios y bienes muebles y para la restauración de modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras. La Arrendadora será individualizada como beneficiaria en lo que respecta a su participación en esas modificaciones, instalaciones adicionales u otras mejoras.

ii) Lucro cesante. Seguro de lucro cesante con límites suficientes para que el Arrendatario pueda sostener sus operaciones comerciales en este lugar por un período de al menos doce meses.

iii) Seguro de accidentes del trabajo; responsabilidad del empleador. Se otorgará a todos los empleados un seguro de accidentes del trabajo conforme a los límites legales. El seguro de responsabilidad del empleador será por límites de al menos US\$500.000 por accidente, US\$ 500.000 por empleado con respecto a lesiones corporales por enfermedad, y un límite de póliza de US\$500.000 por lesiones corporales por enfermedad.

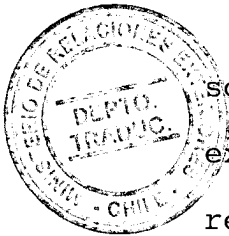
iv) Responsabilidad. Seguro de responsabilidad comercial

- // -



- // -

general con un límite de al menos US\$ 1.000.000 por siniestro y un total general de US\$ 2.000.000 que cubra demandas por lesiones corporales, daños personales, daños publicitarios, y daños a la propiedad como resultado o en relación con el uso, ocupación o mantenimiento del Inmueble, incluida cobertura de productos y operaciones completadas. Este seguro deberá incluir responsabilidad contractual y contener una disposición estándar sobre independencia de los asegurados. Todo límite total general registrará por lugar. El seguro deberá individualizar a la Arrendadora, al Agente de la Arrendadora y a sus miembros, fiduciarios y beneficiarios, a los acreedores hipotecarios de la Arrendadora, al asesor de la Arrendadora, y a sus respectivos ejecutivos, directores, agentes y empleados como asegurados adicionales (los "Asegurados Adicionales Requeridos").



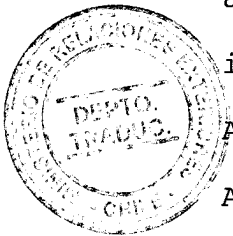
v) Seguro global. Seguro de responsabilidad global adicional, sobre una base por siniestro, que cubra el exceso de las pólizas exigidas de responsabilidad general comercial y de responsabilidad de los empleadores, que cubra demandas por lesiones corporales, daños a la propiedad, lesiones personales y perjuicios publicitarios con límites de al menos US\$ 5.000.000 por siniestro y US\$ 5.000.000 en total. Dicha póliza deberá incluir como asegurados adicionales a los Asegurados Adicionales Exigidos.

v) Modificaciones; traslado. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora certificados de seguro que incluyan, entre otros, seguro de accidentes del trabajo y de responsabilidad del empleador, seguro de automóvil con límites de al menos US\$ 1.000.000 por accidente y seguro de responsabilidad comercial

- // -

- // -

general por un monto de al menos US\$ 1.000.000 o con límites que sean razonablemente aceptables para la Arrendadora, i) de los contratistas y subcontratistas del Arrendatario antes de realizar alguna mejora inicial en el Inmueble en conformidad con alguna nota de trabajos a realizar adjunta a este Contrato de Arrendamiento, y antes de realizar cualquier modificación en el Inmueble; ii) de la empresa de mudanzas que contrate el Arrendatario al mudarse al o desde el Inmueble, antes de su mudanza. Deberá exigirse que conste por escrito en un Contrato entre el Arrendatario y sus contratistas y subcontratistas toda la cobertura de seguro que deben otorgar los contratistas, subcontratistas o empresas de mudanzas del Arrendatario. Dicho Contrato deberá incluir una cláusula en que se exija cumplir con todos los seguros generales requeridos que se indican más adelante en este párrafo y deberá especificar una indemnización, incluida la defensa, de la Arrendadora y de los Asegurados Adicionales Exigidos por la Arrendadora. Se deberá entregar a la Arrendadora una copia firmada del Contrato. Todos los seguros de responsabilidad (salvo el de responsabilidad de los empleadores) deberán i) incluir como asegurados adicionales a los Asegurados Adicionales Exigidos, 2) ser considerados seguros principales, y 3) requerir que el seguro de responsabilidad comercial general incluya cobertura por lesiones corporales, daños a la propiedad, daños personales y perjuicios publicitarios, responsabilidad contractual y cobertura de productos y operaciones completadas. La cobertura de productos y operaciones completadas deberá mantenerse por un mínimo de dos años luego de completados los trabajos. El Arrendatario, sus contratistas y subcontratistas



- // -

- // -

incluirán a los Asegurados Adicionales Exigidos en la póliza por todo el período de duración de los trabajos y por el período de tiempo ampliado que se requiere en el caso de los productos y operaciones completadas. vii) Todas las pólizas que se exige contratar al Arrendatario, a los contratistas, subcontratistas y empresas de mudanzas del Arrendatario conforme al presente deberán ser emitidas por una compañía aseguradora con licencia o autorizada para operar en el estado en que estén situados los bienes, que tenga una clasificación de al menos "A-" "VIII" de A.M. Best u otra clasificación aceptable para la Arrendadora, y deberán ser vinculantes para dicha aseguradora. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realice ninguna acción que pueda invalidar las pólizas de seguro exigidas. El seguro de responsabilidad contratado por el Arrendatario y los contratistas, subcontratistas y empresas de mudanzas del Arrendatario deberá ser un seguro principal sin derecho de aporte de ningún seguro similar que pueda haber contratado la Arrendadora.



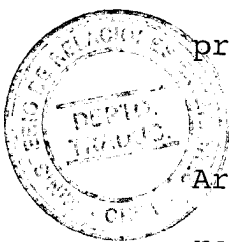
Se entregarán a la Arrendadora, antes de la recepción o posesión del Inmueble y quince días antes de cada fecha de renovación, los certificados de seguro, razonablemente aceptables para la Arrendadora, en que conste la existencia y el monto de cada póliza de seguro de responsabilidad exigida conforme al presente y el Comprobante de Seguro de Bienes (Acord 28), en que conste la cobertura requerida de los bienes. Las pólizas de responsabilidad (salvo la póliza de responsabilidad del empleador) incluirán un endoso en que se individualice a los Asegurados Adicionales Exigidos como asegurados adicionales. El

- // -

- // -

Comprobante de Seguro de Bienes individualizará a la Arrendadora como beneficiaria del seguro de bienes en lo que respecta a la participación de la Arrendadora en las mejoras. Además, los certificados deberán indicar que los aseguradores se esforzarán por dar aviso de anulación de la cobertura a la Arrendadora y al agente de administración de la Arrendadora con al menos 30 días de anticipación.

Si el Arrendatario no entregara el comprobante de seguro exigido conforme al presente antes del inicio del período de vigencia ni durante dicho período dentro de un plazo de diez días luego de la solicitud de la Arrendadora al respecto, y 10 días antes de la fecha de vencimiento de ese seguro, la Arrendadora estará autorizada para obtener ese seguro (pero no se le exigirá hacerlo) por el monto especificado, y todos los costos pertinentes serán exigibles al Arrendatario y pagaderos contra la presentación de la factura.



Los límites del seguro exigidos conforme a este Contrato de Arrendamiento o contratados por el Arrendatario no limitarán la responsabilidad del Arrendatario ni lo liberarán de alguna obligación conforme al presente. Los deducibles por los que opte el Arrendatario serán exclusiva responsabilidad del Arrendatario.

La Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, podrá modificar los límites y formatos de las pólizas de seguro que debe contratar el Arrendatario; estas modificaciones se realizarán a fin de ajustarse a las exigencias comunes de seguro para propiedades similares en localidades geográficas similares. La Arrendadora no modificará los límites ni los formatos de seguro exigidos más de una vez por año calendario.

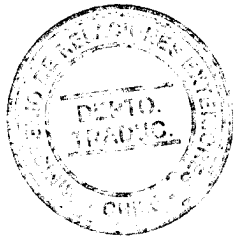
- // -

- // -

**C. Seguro de la arrendadora.** La Arrendadora conviene en mantener durante el Período de Vigencia un seguro contra todo riesgo respecto del Edificio al costo de reemplazo, excluidos los ítems que debe asegurar el Arrendatario en conformidad con el párrafo 21 b). Las primas pagadas por el seguro de acuerdo con este párrafo se incluirán en gastos operacionales.

**22. Subordinación del contrato de arrendamiento**

Los derechos del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento estarán automáticamente supeditados y subordinados en todo momento al derecho de retención respecto de una o más hipotecas, algún contrato de arrendamiento de terreno o subyacente, una o más escrituras de fideicomiso o contratos de arrendamiento de largo plazo en forma de hipoteca que estén vigentes ahora o en el futuro respecto del Edificio o del bien arrendado subyacente, si hubiera, y a todos los anticipos realizados o que se realicen en adelante sobre la base de la garantía, y el Arrendatario deberá firmar los demás instrumentos que subordinen a este Contrato de Arrendamiento al o a los derechos de retención respecto de la o las hipotecas, algún contrato de arrendamiento de terreno o subyacente, una o más escrituras de fideicomiso o contratos de arrendamiento de largo plazo en forma de hipoteca, según lo requerido por la Arrendadora. El Arrendatario conviene también en cumplir con los avisos que reciba del titular de una o más hipotecas, contrato de arrendamiento de terreno o subyacente, una o más escrituras de fideicomiso o contratos de arrendamiento de largo plazo en forma de hipoteca con respecto al pago de la Renta de Arrendamiento a esa parte.



- // -



- // -

En el caso de algún proceso iniciado para efectos de ejecución de alguna hipoteca, en el caso del ejercicio de la facultad de venta conforme a alguna hipoteca o de formalización de una escritura de cesión a favor del acreedor en lugar de la ejecución de alguna hipoteca, escritura de fideicomiso o instrumento relacionado formalizado por la Arrendadora y que cubra el Inmueble, la parte que adquiera el título del Edificio no será responsable a) de ningún depósito de garantía, salvo en la medida en que haya sido entregado a esa parte; b) de ninguna renta de arrendamiento pagada con más de un mes de anticipación; c) de ninguna enmienda o modificación de este Contrato de Arrendamiento que no haya sido aprobada por escrito por esa parte, y d) de ninguna reclamación o compensación en contra de la Arrendadora que se haya devengado antes de que esa parte haya adquirido el título del Edificio.



Si alguna entidad crediticia o arrendador de terreno que pretenda adquirir una participación o que sea titular de una hipoteca, un contrato de arrendamiento del terreno o una escritura de fideicomiso que grave alguna parte de la Propiedad exigiera al Arrendatario firmar un contrato que exija al Arrendatario enviar a esa entidad crediticia un aviso por escrito de algún incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento en que haya incurrido la Arrendadora, que dé a esa entidad crediticia derecho a subsanar el incumplimiento hasta que la entidad crediticia haya completado la ejecución, y que impida al Arrendatario rescindir este Contrato de Arrendamiento (en la medida en que de lo contrario dispusiera de ese derecho de rescisión) a menos que el incumplimiento permanezca sin

- // -

- // -

subsanarse después de que se haya completado la ejecución, y/o alguna modificación de los acuerdos, cláusulas, condiciones o disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario conviene en que, dentro de un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud de la Arrendadora, firmará y otorgará ese contrato y modificará este Contrato de Arrendamiento según lo requerido por la entidad crediticia o el arrendador del terreno; sin embargo, se estipula que ninguna modificación de esta naturaleza afectará la duración del período de vigencia ni incrementará la Renta de Arrendamiento que deba pagar el Arrendatario conforme al Resumen del Contrato de Arrendamiento del Edificio y los párrafos 1 y 2. El Arrendatario reconoce y acepta que el hecho de que no firme oportunamente el contrato o modificación que exija la entidad crediticia o el arrendador del terreno puede causar perjuicios financieros graves a la Arrendadora al provocar el fracaso de una operación de financiamiento, y otorga a la Arrendadora todos sus derechos y recursos conforme al Párrafo 19 anterior, incluido su derecho a indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida de ese financiamiento.



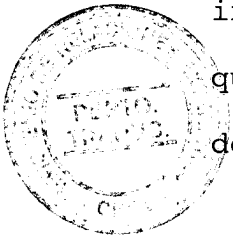
**23. Venta del edificio por parte de la arrendadora**

Toda venta o permuta que realice la Arrendadora de su participación en el Edificio estará supeditada a este Contrato de Arrendamiento y a los derechos y obligaciones del Arrendatario conforme al presente, y el Arrendatario reconocerá como arrendador al cesionario de la Arrendadora. Tras la venta o permuta y cesión de este Contrato de Arrendamiento que realice la Arrendadora, ésta quedará liberada de toda responsabilidad respecto todos y cada uno de sus compromisos y obligaciones

- // -

- // -

conforme a este Contrato de Arrendamiento que se deriven de algún acto, suceso u omisión que se relacione con el Edificio o este Contrato de Arrendamiento y que tenga lugar después de la materialización de esa venta, permuta y cesión. El término "Arrendador" utilizado en este Contrato de Arrendamiento significa exclusivamente el o los propietarios a la fecha del Edificio del que forma parte el Inmueble, de modo que en caso de venta del Edificio, la Arrendadora individualizada en este instrumento quedará totalmente liberada de sus compromisos y obligaciones; sin embargo, se estipula que la venta del Edificio se realizará de manera explícita con sujeción a este Contrato de Arrendamiento y a los derechos del Arrendatario. Si el Arrendatario hubiera realizado algún depósito de garantía, la Arrendadora transferirá al comprador del edificio ese depósito o el saldo del mismo si se hubiera ocupado para subsanar algún incumplimiento del Arrendatario, y posteriormente la Arrendadora quedará liberada de cualquier obligación con respecto al depósito de garantía.



#### **24. Certificado**

Luego de la formalización de este Contrato de Arrendamiento y cada cierto tiempo, a solicitud por escrito de la otra parte con al menos diez (10) días de anticipación, cada parte entregará a la otra parte una declaración por escrito conforme al Anexo denominado "Certificado" en que conste:

- A. que este Contrato de Arrendamiento se mantiene sin modificaciones y que tiene pleno vigor y efecto o, si hubiera modificaciones, que se modificó y que tiene pleno vigor y efecto;
- B. las fechas en que se haya realizado el pago de la Renta

- // -

- // -

de Arrendamiento y demás cargos;

C. que esa parte no está en situación de incumplimiento conforme a alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento o, de lo contrario, una descripción detallada del incumplimiento, y

D. cualquier otra materia que se haya solicitado justificadamente.

### 25. Avisos

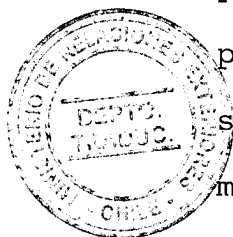
Todos los avisos, renunciaciones, exigencias, solicitudes y demás comunicaciones que se exijan o permitan en conformidad con el presente deberán ser por escrito, a menos que se disponga expresamente algo distinto, y se considerarán debidamente entregados, notificados y recibidos i) si se entregan personalmente o mediante mensajero, en el momento de la entrega; ii) si se envían por correo, el tercer (3er) día hábil posterior a su despacho a través del servicio postal de EE.UU., por carta certificada o registrada, con franqueo pagado y con solicitud de acuse de recibo; iii) si se envían por fax, al momento de su transmisión si ésta tuviera lugar entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., hora de Chicago; de lo contrario, a las 8:00 a.m., hora de Chicago, del día hábil inmediatamente posterior; o iv) si se envían a través de una empresa reconocida con entrega dentro de 24 horas, con porte pagado, el día hábil inmediatamente después de la entrega a ese servicio. En todos los casos, deberán estar dirigidos a la parte destinataria según lo indicado a continuación:

Si se trata de la Arrendadora:

The Hearn Company

Office of the Building

- // -



- // -

875 North Michigan Avenue

Chicago, [REDACTED]

RE: 875 North Michigan Avenue,

Att: Asset Manager (Atención: Administrador de Activos)

Si se trata del Arrendatario:

*Antes del inicio:*

Estado de Chile

Atención: \_\_\_\_\_

*Después del Inicio:*

Estado de Chile

875 North Michigan Avenue, Suite 1562

Chicago, Illinois 60611

Atención: \_\_\_\_\_

Cualquiera de las partes podrá cambiar el nombre y domicilio del destinatario del aviso mediante aviso por escrito al respecto a la otra parte en la misma forma en que se requiere la entrega de todas las demás comunicaciones conforme al presente.

#### **26. Corredores**

El Arrendatario declara y garantiza ante la Arrendadora que ni el Arrendatario ni sus ejecutivos, agentes ni ninguna otra persona que actúe en nombre del Arrendatario han negociado con algún otro corredor de propiedades aparte del Corredor al que la Arrendadora deberá pagar las comisiones adeudadas. El Arrendatario conviene en indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y al Agente de la Arrendadora por la o las reclamaciones de uno o más corredores (salvo el Corredor) que afirmen haber interesado al Arrendatario en el

- // -

- // -

Edificio o en el Inmueble o que sostengan haber contribuido a que el Arrendatario celebrara este Contrato de Arrendamiento.

**27. Se omite intencionalmente.**

**28. Se omite intencionalmente.**

**29. Límite de responsabilidad de la Arrendadora**

El Arrendatario comprende y conviene expresamente en que ninguno de los compromisos o acuerdos de la Arrendadora tiene por objeto ser ni se formula como compromiso o acuerdo personal de la Arrendadora, sus agentes o el Agente de la Arrendadora, y el cobro de toda obligación por daños y perjuicios o contravención o incumplimiento de la Arrendadora solo podrá realizarse con cargo a la participación de la Arrendadora en el Edificio, y ni la Arrendadora, ni su agente, ni el Agente de la Arrendadora ni ninguno de sus ejecutivos, agentes, empleados, representantes legales, sucesores o cesionarios asumen ni podrá imputarse a los mismos obligación personal alguna, a lo que renuncia expresamente el Arrendatario.

**30. Derecho a cambio de inmueble**

Solo una vez en el futuro, la Arrendadora podrá reemplazar el Inmueble por otro inmueble (en adelante denominado "Nuevo Inmueble"), siempre que el Nuevo Inmueble sea similar al Inmueble en cuanto a superficie en una esquina del piso 16 o superior, con el mismo tipo de ventanas o más grandes para los propósitos del Arrendatario, sobre la base del criterio razonable de la Arrendadora. Además, si el Arrendatario ya estuviera ocupando el Inmueble:

A. el traslado deberá realizarse durante la noche, los fines de semana, o en otra forma, de modo de provocar los menores

- // -



- // -


inconvenientes posibles al Arrendatario;

B. la Arrendadora deberá dar primero aviso al Arrendatario con al menos noventa (90) días de anticipación;

C. la Arrendadora deberá pagar también todos los costos reales asociados al cambio de la papelería de oficina del Arrendatario, y

D. la Arrendadora deberá pagar el traslado y conexión de todos los equipos y teléfonos.

### **31. Contrato de distribución**

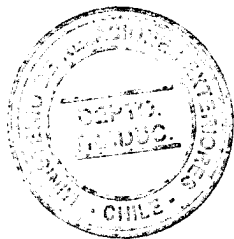


La Arrendadora ha formalizado cierta Declaración de Compromisos, Condiciones, Restricciones y Servidumbres respecto de 875 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois, fechada el 25 de junio de 2012 e inscrita el 25 de junio de 2012 en la Oficina del Conservador del Condado de Cook, Illinois, como Documento N° 1217926135, conforme pueda modificarse, complementarse o reemplazarse (el "Contrato de Distribución"), que dispone la subdivisión y traspaso de la propiedad de las mejoras que comprendan el Inmueble, incluidas las mejoras dentro de las cuales está el Inmueble, y que dispone, entre otras cosas, lo siguiente: otorgamiento y reserva de servidumbres de acceso y uso de partes del bien raíz que posee cada propietario, distribución de impuestos, distribución de gastos operacionales, zonificación, expropiación, seguro, responsabilidad compartida respecto de la operación, mantenimiento, reparación y restauración de partes de la Propiedad, y costos y gastos compartidos en relación con la Propiedad. El Contrato de Arrendamiento y la participación del Arrendatario en el Inmueble están supeditados a dicho Contrato de Distribución, lo que incluye, entre otros, cualquier uso

- // -

- // -

exclusivo otorgado a un propietario de acuerdo con el Contrato de Distribución. El Arrendatario, a solicitud de la Arrendadora, confirmará esta subordinación por escrito. El Arrendatario no utilizará ni permitirá que el Inmueble o la Propiedad se utilice en alguna forma que viole las exigencias del Contrato de Distribución (se estipula que lo anterior no prohibirá el uso normal del Inmueble como oficinas según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento). Si el Arrendatario incurriera en incumplimiento o provocara o fuera responsable del mismo conforme al Contrato de Distribución, ese incumplimiento constituirá un incumplimiento de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, y la Arrendadora podrá (pero sin estar obligada a ello) subsanarlo a expensas del Arrendatario, quien deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los gastos, costos, daños y perjuicios en que haya incurrido en relación con la subsanación de ese incumplimiento.



### **32. Oficina de Control de Activos Extranjeros**

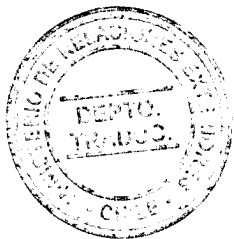
A. El Arrendatario declara y garantiza que i) ni el Arrendatario ni ninguna persona o entidad que posea participación en el Arrendatario a) está actualmente identificada en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Afectas a Bloqueo que mantiene la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro ("OFAC") ni en ninguna lista similar que mantenga OFAC en conformidad con alguna ley, orden ejecutiva o reglamento (en forma colectiva, la "Lista"), b) ni es una persona o entidad con la cual se prohíba a un ciudadano de Estados Unidos realizar operaciones conforme a alguna ley de embargo comercial, sanción económica u otra prohibición de la

- // -



- // -

legislación de Estados Unidos, reglamento u Orden Ejecutiva del Presidente de Estados Unidos; ii) ninguno de los fondos u otros activos del Arrendatario constituyen bienes cuya propiedad o usufructo corresponda directa o indirectamente a una Persona Objeto de Embargo (según se define más adelante); iii) ninguna Persona Objeto de Embargo tiene alguna clase de participación en el Arrendatario (ya sea directa o indirectamente); iv) ninguno de los fondos del Arrendatario proviene de alguna actividad ilícita debido a lo cual la inversión en el Arrendatario esté prohibida por ley o este Contrato de Arrendamiento, modificado y/o prorrogado, viole la ley, y v) el Arrendatario ha implementado procedimientos, y aplicará sistemáticamente esos procedimientos, a fin de garantizar que las citadas declaraciones y garantías continúen siendo verdaderas y correctas en todo momento. El término "Persona Objeto de Embargo" significa una persona, entidad o gobierno sujeto a restricciones comerciales en conformidad con la legislación de EE.UU., lo que incluye, entre otros, la Ley de Facultades Económicas en Emergencias Internacionales, Artículo 1701 y siguientes del Título 50 del Código de EE.UU., la Ley de Negociación con el Enemigo, Ap. 1 y siguientes del Título 50 del Código de EE.UU., y cualquier Orden Ejecutiva o reglamento promulgado al amparo de esas leyes que origine que la inversión en el Arrendatario esté prohibida por ley o que el Arrendatario incurra en violación de la ley. El Arrendatario conviene en defender, indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las reclamaciones, daños y perjuicios, pérdidas, riesgos, obligaciones y gastos (incluidos honorarios y costos razonables de abogado) que se



- // -

- // -

originen o se relacionen con la contravención de las citadas declaraciones y garantías, y reconoce que la Arrendadora podrá tratar esa contravención como un incumplimiento irremediable del Arrendatario.

B. El Arrendatario conviene y acuerda i) cumplir con todas las exigencias legales relativas a lavado de dinero, antiterrorismo, embargos comerciales y sanciones económicas vigentes a la fecha y en el futuro; ii) notificar por escrito de inmediato a la Arrendadora si alguna declaración, garantía o compromiso especificado en este párrafo o en el párrafo precedente dejara de ser verdad o se hubiera contravenido, o si el Arrendatario tuviera una base razonable para pensar que puede no corresponder ya a la verdad o haberse contravenido; iii) no utilizar los fondos de ninguna "Persona Objeto de Prohibición" (según se define este término en la Orden Ejecutiva que Bloquea la Propiedad y Prohíbe las Operaciones con Personas que Cometan, Amenacen con Cometer o Apoyen el Terrorismo, emitida el 24 de septiembre de 2001) para realizar algún pago adeudado a la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, modificado y/o renovado, y iv) proporcionar, a solicitud de la Arrendadora, la información que ésta pueda solicitar a fin de determinar el cumplimiento de los términos del presente por parte del Arrendatario.

C. El Arrendatario reconoce y acuerda que su inclusión en la Lista en algún momento durante el Período de Vigencia, modificado, será un incumplimiento sustancial de este Contrato de Arrendamiento, modificado. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, el Arrendatario no permitirá que el

- // -

- // -

Inmueble o parte de él sea utilizado u ocupado por alguna persona o entidad incluida en la Lista o por una Persona Objeto de Embargo (en forma permanente, temporal ni en tránsito), y el uso u ocupación del Inmueble por parte de esa persona o entidad constituirá un incumplimiento esencial de este Contrato de Arrendamiento, modificado.

### **33. Letrero**

La Arrendadora proporcionará e instalará los letreros a la entrada del Inmueble. El letrero en la entrada principal del Inmueble será solventado por la Arrendadora, pero los cambios en el mismo y cualquier letrero posterior o adicional serán solventados por el Arrendatario. Todos los letreros tendrán la gráfica estándar empleada en el Edificio y no podrá utilizarse ni se permitirá ningún otro letrero en el Inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. En tanto la Arrendadora mantenga un directorio electrónico en el vestíbulo del Edificio, colocará allí, durante el período de vigencia, el nombre y número de suite del Arrendatario, y un número razonable de líneas adicionales para los ejecutivos o profesionales del Arrendatario. Los cambios o datos adicionales en el directorio del Edificio que solicite el Arrendatario estarán afectos a los cargos estándares y razonables de la Arrendadora.

### **34. Disposiciones varias**

A. El hecho de que la Arrendadora reciba dinero del Arrendatario después de la terminación de este Contrato de Arrendamiento, luego de la entrega de algún aviso, después del inicio de un juicio o después de la sentencia definitiva de posesión del Inmueble no constituirá una renovación, reanudación,

- // -

- // -

continuación ni prórroga del Período de Vigencia ni tendrá efecto en ese aviso, demanda o juicio.

B. El hecho de que la Arrendadora no adopte alguna acción debido a un incumplimiento del Arrendatario no se interpretará como una renuncia a ello si el incumplimiento persistiera o se repitiera, y ninguna renuncia explícita tendrá validez respecto de un incumplimiento que no sea el especificado en la renuncia explícita, la que será solo por el período y en la medida allí especificada. La invalidez o inaplicabilidad de alguna disposición del presente no afectará ni irá en perjuicio de alguna otra disposición. Si se solicitara el consentimiento de alguna parte en conformidad con el presente, dicho consentimiento no se denegará ni postergará injustificadamente.

C. La palabras "Arrendadora" y "Arrendatario" utilizadas en este Contrato de Arrendamiento significarán "Arrendadores" o "Arrendatarios" en todos los casos en que haya más de un arrendador o Arrendatario, y se considerarán realizados, en la misma forma que si se expresaran plenamente, los cambios gramaticales necesarios para que las disposiciones del presente sean aplicables a personas jurídicas o naturales, hombres o mujeres.

D. Cada disposición del presente se hará extensiva y, según pueda requerirse, será vinculante y redundará en beneficio de la Arrendadora y del Arrendatario y de sus respectivos herederos, representantes legales, sucesores y cesionarios en el caso de que este Contrato de Arrendamiento haya sido cedido con el consentimiento de la Arrendadora conforme a lo dispuesto en el presente.

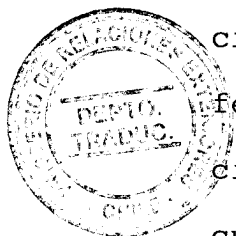
- // -

- // -

E. Los títulos de los artículos se insertan solo por conveniencia y no limitan ni interpretan el contenido de los artículos.

F. La presentación de este instrumento para su análisis no constituirá una reserva del Inmueble ni una opción por el mismo. El documento se hará efectivo como contrato de arrendamiento una vez que sea firmado y otorgado por la Arrendadora y el Arrendatario.

G. Todos los montos (salvo la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional) que el Arrendatario adeude deberán pagarse dentro de un plazo de cinco (5) días a partir de la fecha de entrega del estado de cuenta pertinente; tras ese plazo se devengará interés a la tasa que sea mayor entre i) cinco por ciento (5%) anual más la tasa de interés preferencial fijada a la fecha por JP Morgan/Chase Bank o su sucesor, y ii) ciento cincuenta dólares (US\$ 150) mensuales por la totalidad o cualquier parte del mes, pero en ningún caso superior a la tasa máxima permitida por ley.



H. Las disposiciones en la carátula de este Contrato de Arrendamiento y rubricadas por la Arrendadora y el Arrendatario, y todos sus Anexos son incorporados por este acto al presente instrumento en la misma forma que si estuvieran contenidos íntegramente en el Contrato de Arrendamiento.

I. Si la Arrendadora no pudiera entregar el Inmueble en la Fecha de Inicio debido a la retención del mismo por parte de algún arrendatario u ocupante, este Contrato de Arrendamiento se mantendrá con pleno vigor y efecto a pesar de ello, pero la Renta de Arrendamiento se rebajará hasta que la Arrendadora pueda hacer

- // -


- // -

entrega del Inmueble, y la Arrendadora no tendrá ninguna otra obligación debido a ello.

J. Este Contrato de Arrendamiento constituye el acuerdo íntegro entre las partes y los términos y disposiciones del presente solo se enmendarán o modificarán por escrito.

K. Si este Contrato de Arrendamiento fuera firmado por más de una persona, sociedad, asociación u otra entidad en calidad de Arrendatario, las obligaciones de cada una de las partes serán solidarias.

L. En tanto el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento conforme al presente, ni la Arrendadora, ni ninguna persona que actúe en su nombre o través de la misma molestará ni interferirá en el uso, ocupación o goce pacífico del Inmueble por parte del Arrendatario.



M. Las leyes del estado de Illinois regularán la validez, cumplimiento y aplicación de este Contrato de Arrendamiento. La invalidez o inaplicabilidad de alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento no afectará ni irá en perjuicio de ninguna otra disposición. Si alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento pudiera interpretarse en dos formas y una de ellas pudiera hacer que esa disposición fuera inválida y la otra diera validez a la misma, la disposición tendrá el significado que la haga válida.

N. Ni el Arrendatario ni ninguna persona que actúe a través del Arrendatario o en su nombre inscribirá este Contrato de Arrendamiento ni ningún memorándum, declaración jurada ni otro documento relacionado con el presente, y la inscripción del mismo en contravención a esta cláusula anulará y dejará sin efecto este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento, a opción de la Arrendadora.

O. Ninguna disposición del presente será considerada ni interpretada por las partes ni por ningún tercero en el sentido de crear alguna relación de mandante y representante, sociedad, *joint venture* o asociación similar entre la Arrendadora y el Arrendatario, y queda expresamente entendido y convenido que ni el método de cálculo de la renta de arrendamiento ni ningún acto de las partes del presente será considerado como el establecimiento de alguna relación entre la Arrendadora y el Arrendatario distinta a la relación de Arrendadora y Arrendatario. Si la Arrendadora no cumpliera con alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario dará a la Arrendadora aviso por escrito al respecto y la Arrendadora tendrá un plazo de treinta (30) días para subsanar el incumplimiento, plazo que se prorrogará en la medida en que la Arrendadora esté tratando de subsanarlo de manera diligente.



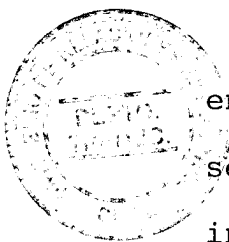
P. La Arrendadora tendrá derecho a destinar los pagos que reciba del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento (independientemente del concepto por el que efectúe los pagos el Arrendatario) al pago de obligaciones del Arrendatario conforme al presente, en el orden y por los montos que la Arrendadora pueda elegir a su exclusivo arbitrio.

Q. Si algún término, cláusula o condición de este Contrato de Arrendamiento o su aplicación a alguna persona o circunstancia careciera de validez o aplicabilidad en alguna medida, el resto del presente instrumento no resultará afectado debido a ello y tendrá vigor y efecto en la mayor medida en que la ley lo permita.

- // -

- // -

R. El Arrendatario declara ante la Arrendadora que tiene plenas facultades y atribuciones para celebrar este Contrato de Arrendamiento y para cumplir con todas sus obligaciones conforme al mismo, y que la firma y otorgamiento del presente no viola ni violará ni estará en conflicto con ninguna disposición de alguna ley, contrato, hipoteca, derecho de retención, instrumento, sentencia o acuerdo del que el Arrendatario sea parte o que sea vinculante para él. Si el Arrendatario es una sociedad anónima, sociedad colectiva, sociedad de responsabilidad limitada u otra entidad, las personas que firman este Contrato de Arrendamiento en representación de esa entidad declaran y garantizan por este acto que están debidamente autorizadas para firmarlo en nombre y representación de esa entidad según lo dispuesto en un acuerdo debidamente adoptado o conforme a su documento de constitución.



S. Ninguna persona que firme este Contrato de Arrendamiento en calidad de representante de la Arrendadora o del Arrendatario será considerada individualmente responsable según el presente instrumento como consecuencia de ello si no existe fraude, siempre que esa persona haya actuado con las debidas facultades y que su actuación obligue a los mandantes.

T. Si la Arrendadora o el Arrendatario no cumplieran oportunamente con alguno de los términos, compromisos y condiciones que deban cumplir según lo contemplado en este Contrato de Arrendamiento (salvo el pago de dineros) y ese incumplimiento se debiera en su totalidad o en parte a alguna huelga, paralización empresarial, problema laboral, incapacidad para obtener materiales o permisos, falta de energía, leyes y reglamentos gubernamentales restrictivos, disturbios,

- // -



- // -

insurrección, guerra, escasez de combustible, accidentes, siniestros, actos de la naturaleza, actos provocados directa o indirectamente por la otra parte (o sus agentes, empleados, contratistas, concesionarios o invitados), o a alguna otra causa ajena al control razonable de la Arrendadora o del Arrendatario, según pueda corresponder (cada uno, un "caso de Fuerza Mayor"), no se considerará que esa parte incurre en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento como resultado de ello.

U. Los plazos son de la esencia de este Contrato de Arrendamiento y de todas y cada una de sus disposiciones.

v. La Arrendadora y el Arrendatario renuncian al derecho a juicio con jurado en cualquier demanda o reconvención en contra de la otra parte respecto de cualquier materia derivada o relacionada con i) este Contrato de Arrendamiento, ii) la relación de la Arrendadora y el Arrendatario, iii) el uso u ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario, o iv) alguna demanda por daños y perjuicios, o el ejercicio de algún recurso en conformidad con alguna ley, y en toda acción en que la Arrendadora y el Arrendatario lleguen a ser partes.

W. La Arrendadora y el Arrendatario comprenden, acuerdan y reconocen que i) este Contrato de Arrendamiento ha sido negociado libremente por ambas partes y que ii) en caso de alguna controversia, disputa o conflicto respecto del significado, interpretación, validez o aplicabilidad de este Contrato de Arrendamiento o de alguno de sus términos o condiciones, no se adoptará ninguna conclusión en contra de alguna de las partes por el hecho de que esa parte haya redactado este Contrato de Arrendamiento o alguna parte del mismo.

- // -

- // -

**35. Mejoras para el arrendatario**

A. La Arrendadora, exclusivamente a sus expensas, hará las instalaciones en el Inmueble según los documentos adjuntos denominados "Plano del Espacio", "Lista de Trabajos" y el anexo "Nota de Trabajos", cada uno de los cuales forma parte del presente ("Mejoras para el Arrendatario" y/o "Trabajos de la Arrendadora"); sin embargo, se estipula que el Arrendatario deberá realizar la elección requerida de los materiales estándares del Edificio a más tardar dentro de un plazo de quince (15) días luego de que este Contrato de Arrendamiento sea firmado por ambas partes. En el caso de que el Arrendatario no realizara la elección requerida de materiales dentro de ese plazo, no tendrá ningún motivo de reclamación por los retrasos de la Arrendadora y el calendario respecto de la Renta de Arrendamiento Base especificada en este Contrato de Arrendamiento será aplicable a la Fecha de Inicio, independientemente de que se hayan completado o no sustancialmente las Mejoras para el Arrendatario a más tardar a esa fecha.



B. El Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, será responsable de la instalación de su propio cableado para datos, equipos y servicio de internet/telefonía en el Inmueble. A pesar de lo anterior y además de las Mejoras para el Arrendatario, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario una bonificación de US\$ 2,00 por pie cuadrado arrendable (US\$ 5.548) ("Bonificación Adicional") para costos de instalación de equipos y cableado de datos, mejoras adicionales, muebles, accesorios, equipos y costos de mudanza. Toda Bonificación Adicional no utilizada se revertirá a la Arrendadora a más tardar el 1 de septiembre de 2016. La

- // -

- // -

Arrendadora deberá reembolsar al Arrendatario un monto no superior a la Bonificación Adicional dentro de un plazo de treinta (30) días luego de que haya recibido las facturas pagadas y las renunciaciones definitivas a los derechos de retención de los contratistas, si fueran aplicables.

### **36. Opción de renovación**

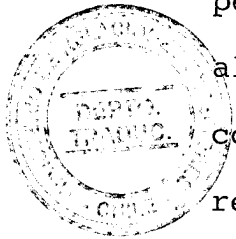
A. De manera supeditada a las condiciones que se especifican más adelante, el Arrendatario tendrá la opción ("Opción de Renovación") de renovar el Período de Vigencia del presente por un (1) período adicional de cinco (5) años (el "Período Renovado"), en los términos y condiciones que se contemplan en el presente, lo que incluye, entre otros, el pago de la Renta Adicional determinada sobre la misma base indicada en este Contrato de Arrendamiento, con la salvedad de que la Renta de Arrendamiento Base del Período Renovado será la Renta de Arrendamiento de Mercado (según se define más adelante) para el Período Renovado.

B. Si el Arrendatario deseara ejercer la Opción de Renovación, deberá dar a la Arrendadora un aviso por escrito al respecto, el que será vinculante, a más tardar doce (12) meses calendario antes del vencimiento programado del Período de Vigencia. Dentro de un plazo de treinta (30) días luego del aviso del Arrendatario, la Arrendadora comunicará al Arrendatario la Renta de Arrendamiento de Mercado que haya determinado. El Arrendatario deberá responder respecto de la estimación de la Arrendadora dentro de un plazo de treinta (30) días luego de su recibo. Si el Arrendatario no respondiera, se considerará que el Arrendatario ha renunciado a la Opción de Renovación.

- // -

- // -

C. Para los efectos de este Artículo, "Renta de Arrendamiento de Mercado" significará la renta de arrendamiento real neta anual, a la fecha respecto de la cual se calcule la Renta de Arrendamiento de Mercado, por pie cuadrado arrendable (ajustada sobre una base anual) para espacios comparables de tamaño comparable por un período similar en operaciones de renovación en términos de independencia entre las partes, considerando todas las condiciones de las rentas de arrendamiento imperantes en el mercado para operaciones de renovación de espacios comparables en edificios de calidad similar en el mercado de North Michigan Avenue en Chicago, incluidas bonificaciones para los arrendatarios, comisiones de corretaje, concesiones e incentivos similares, para arrendatarios solventes, pero excluidos los arrendamientos en que el arrendatario tenga alguna participación de capital en la propiedad. El Arrendatario continuará pagando la Renta Adicional y los demás montos relativos al Inmueble de acuerdo con los términos y condiciones del presente.



D. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer la Opción de Renovación si en la fecha en que pretenda ejercer esa opción o al vencimiento del Período de Vigencia inicial a) estuviera en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, b) si hubiera terminado este Contrato de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, c) si este Contrato de Arrendamiento no tuviera pleno vigor y efecto a esa fecha, o d) si el Arrendatario hubiera cedido este Contrato de Arrendamiento o subarrendado la totalidad o parte del Inmueble.

E. Luego de que el Arrendatario ejerza la Opción de

- // -

- // -

Renovación y de que se determine la Renta de Arrendamiento Base para el Período Renovado, a solicitud de cualquiera de las partes y dentro de un período de treinta (30) días después de la solicitud, la Arrendadora y el Arrendatario formalizarán una modificación por escrito de este Contrato de Arrendamiento en que se confirmen los términos, condiciones y disposiciones aplicables del Período Renovado según lo determinado en conformidad con el presente, en una forma razonablemente satisfactoria en cuanto a forma y fondo para la Arrendadora y el Arrendatario.

**37. Opción de terminación anticipada - Relaciones diplomáticas**

A. De manera supeditada a las condiciones que se especifican más adelante y exclusivamente en caso de ruptura de relaciones diplomáticas entre Estados Unidos y Chile, el Arrendatario tendrá derecho a terminar el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento con efecto a la fecha correspondiente a treinta (30) días después del recibo de un aviso por escrito del Arrendatario ("Fecha de Ruptura de Relaciones Diplomáticas"); este derecho deberá ejercerse mediante aviso por escrito ("Aviso de Ruptura de Relaciones Diplomáticas") del Arrendatario a la Arrendadora dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que Estados Unidos y Chile rompan relaciones diplomáticas.

B. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer esta opción de terminación si a la fecha en que haga entrega de su Aviso de Ruptura de Relaciones Diplomáticas (aviso que en adelante será vinculante para el Arrendatario e irrevocable por parte del mismo), a) estuviera en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, b) si hubiera terminado este Contrato

- // -

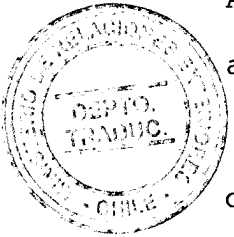
- // -

de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble conforme al presente, c) si este Contrato de Arrendamiento no tuviera pleno vigor y efecto a esa fecha, o d) si el Arrendatario hubiera cedido este Contrato de Arrendamiento o subarrendara la totalidad o parte del Inmueble.

**38. Opción de terminación anticipada - Fines del séptimo año**

A. De manera supeditada a las condiciones que se especifican más adelante, el Arrendatario tendrá derecho a poner término al Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento a contar del día anterior a la fecha en que se cumplan siete (7) años de la Fecha de Inicio ("Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año"); este derecho deberá ejercerse mediante aviso por escrito ("Aviso de Terminación al Séptimo Año") del Arrendatario a la Arrendadora en o antes de la fecha que corresponda a un (1) año antes de la Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año.

B. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una comisión (la "Comisión por Terminación al Séptimo Año") igual a la Renta de Arrendamiento Base y a la Renta Adicional de dos (2) meses, al valor incrementado a la fecha, más el monto razonable determinado por la Arrendadora del costo no amortizado (mediante el uso de una tasa de interés implícita de diez por ciento (10%) anual) de las bonificaciones, comisiones de corredores, concesiones respecto de renta de arrendamiento, honorarios legales y otros costos solventados o pagados por el Arrendadora en relación con este Contrato de Arrendamiento (incluido algún espacio agregado al Inmueble después de la Fecha de Inicio). A más tardar treinta (30) días después de la solicitud por escrito del Arrendatario (la que solo podrá entregarse a contar del 1 de



- // -

- // -

agosto de 2021), la Arrendadora deberá comunicar al Arrendatario la Comisión por Terminación al Séptimo Año que sería aplicable a la Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año. El Arrendatario deberá pagar la mitad de la Comisión por Terminación al Séptimo Año en la fecha en que entregue a la Arrendadora el Aviso de Terminación al Séptimo Año y la otra mitad de la Comisión por Terminación al Séptimo Año doscientos setenta (270) días antes de la Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año.

C. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer la opción de terminación si a la fecha en que entregue su Aviso de Terminación al Séptimo Año (el que en adelante será vinculante para el Arrendatario e irrevocable por parte del mismo) a) estuviera en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, b) si hubiera terminado este Contrato de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble conforme al presente, c) si este Contrato de Arrendamiento no tuviera pleno vigor y efecto a esa fecha, o d) si el Arrendatario hubiera cedido este Contrato de Arrendamiento o subarrendado la totalidad o parte del Inmueble.

### 39. Estacionamiento

El Arrendatario tendrá derecho, durante el Período de Vigencia, a estacionar sin costo un (1) automóvil en el estacionamiento del Edificio, de manera supeditada a los términos y condiciones aplicables al estacionamiento, lo que incluye las normas y reglamentos del estacionamiento. En relación con el derecho de estacionamiento del Arrendatario en conformidad con el presente, se podrá exigir al Arrendatario firmar periódicamente contratos de estacionamiento. El Arrendatario no tendrá un

- // -

- // -

espacio reservado. En la medida en que el Arrendatario no cumpla con los términos y condiciones aplicables al espacio de estacionamiento, se considerará que renuncia a sus derechos con respecto a ese espacio por el resto del Período de Vigencia del presente. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario, bajo ninguna circunstancia, por los daños y perjuicios derivados del no otorgamiento de estacionamiento si en algún momento la Arrendadora o el administrador del estacionamiento estuvieran legalmente impedidos de operar un estacionamiento en el Edificio o no pudieran hacerlo por otras razones ajenas a su control razonable, y en ningún caso el Arrendatario tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento debido a que la Arrendadora no pueda otorgarle un lugar de estacionamiento según lo requerido conforme a este párrafo. A pesar de lo anterior, en el caso de que la Arrendadora vendiera o estructurara un contrato de arrendamiento de largo plazo del estacionamiento a un tercero, podrá otorgar estacionamiento mensual al Arrendatario (a las tarifas vigentes a esa fecha y de manera supeditada a los demás términos y condiciones que puedan ser aplicables); sin embargo, se estipula que el costo mensual del sitio de estacionamiento será compensado con un crédito mensual de renta de arrendamiento a favor del Arrendatario.

#### **40. Inmunidad soberana**

Si en cualquier momento tuviera la protección de alguna inmunidad diplomática o soberana para los efectos de alguna acción legal de la Arrendadora en contra del Arrendatario a fin de exigir el cumplimiento de los términos y condiciones de este

- // -



- // -

Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario renuncia por este acto a todo derecho a inmunidad en conformidad con la Ley de Inmunidad Soberana Extranjera de 1976, Artículos 1602-1611 del Título 28 del Código de Estados Unidos, lo que incluye, entre otros, inmunidad de jurisdicción, inmunidad de ejecución de alguna sentencia dictada por un Tribunal de Estados Unidos o del Distrito de Columbia, y/o de embargo para efectos de ejecución de esa sentencia. Sin limitar lo anterior, el Arrendatario reconoce y conviene en que la celebración de este Contrato de Arrendamiento y su obligación de respetar y cumplir con los términos, cláusulas y condiciones del presente instrumento constituyen una "actividad comercial" según lo dispuesto en el Artículo 1605 a) 2) del Título 28 del Código de EE.UU. Además, en el caso de que el Arrendatario no pague todas las rentas de arrendamiento adeudadas de acuerdo con los términos del presente o no cumpliera sustancialmente con alguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento y la Arrendadora intentara recuperar la posesión del Inmueble, el Arrendatario renuncia por este acto a toda inmunidad conforme a la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares, 21 U.S.T. 77 T.I.A.S. N° 6820, u otra, incluida la inmunidad de ejecución de una orden de restitución, entre otras.

ARRENDADORA:

JHTC HOLDINGS LLC, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE  
DELAWARE

Representada por THE HEARN COMPANY, SU AGENTE

(Firma ilegible).

Blake A. Hillemeier.

- // -

- // -

Vicepresidente Ejecutivo.

Fecha: (En blanco).

ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE

(Firma ilegible).

Nombre: Juan Gabriel Valdés.

Cargo: Embajador de la República de Chile ante Estados Unidos de América.


Fecha: 9/9/2016.

Este instrumento comprende el Contrato de Arrendamiento y el Resumen del mismo, páginas 1 a 38; los Anexos A, B, C, y D, y los Apéndices A, B y C.

\*\*\*\*\*

ANEXO A

NORMAS Y REGLAMENTOS



En cualquier aspecto en que los términos del Contrato de Arrendamiento y de estas Normas y Reglamentos estén en conflicto, los términos del Contrato de Arrendamiento regularán las acciones de las partes; sin embargo, en la medida en que no haya incompatibilidad, el Arrendatario deberá cumplir con lo siguiente:

1. El Arrendatario no utilizará ni permitirá que se utilice ninguna parte del Inmueble para algún propósito ilícito ni como vivienda, para pernoctar ni alojar, ni realizar alguna actividad de fabricación.

2. El Arrendatario mantendrá en todo momento el Inmueble a una temperatura suficiente para evitar el congelamiento de tuberías e instalaciones de suministro de agua. El Arrendatario

- // -

- // -

no provocará ni permitirá que un ocupante del Inmueble provoque daños en el mismo o incurra en prácticas que puedan dañar el Inmueble o ser una molestia.

3. El Arrendatario, a la terminación de su arrendamiento, entregará a la Arrendadora las llaves de todas las puertas del Inmueble y la combinación y/o llaves de todas las cajas de seguridad en el Inmueble.

4. El Arrendatario no deberá colocar sobre el piso ninguna carga que exceda del peso indicado por pie cuadrado o del peso permitido por ley. Los objetos pesados deberán estar sobre plataformas que según lo determinado por la Arrendadora sean necesarias para distribuir apropiadamente el peso. En el caso de las máquinas comerciales y equipos mecánicos del Arrendatario que provoquen ruido o vibración que pueda transmitirse a la estructura, el Arrendatario deberá colocarlos y mantenerlos, a sus expensas, sobre eliminadores de vibración u otros dispositivos similares. La Arrendadora no será responsable de pérdidas o daños de equipos u otros bienes por ninguna causa, y todos los daños provocados al Edificio por el hecho de mantener o trasladar esos equipos u otros bienes serán reparados a expensas del Arrendatario.

5. Las salas de baño, inodoros, urinarios, lavamanos u otros artefactos no deberán utilizarse para ningún propósito distinto a aquel para el que están diseñados, no deberá depositarse en los mismos ninguna sustancia extraña, y los gastos de cualquier rotura, bloqueo o daño derivado de la violación de esta norma deberán ser solventados por el Arrendatario.

6. El Arrendatario, en todo momento durante el período de

- // -

- // -

vigencia de este Contrato de Arrendamiento, mantendrá, a sus expensas, en buenas condiciones todos los dispositivos y equipos de seguridad y prevención de incendios según lo especificado y exigido por la Arrendadora, sus aseguradores, y cualquier ley, ordenanza o reglamento municipal o gubernamental que sea aplicable.

7. Estas Normas y Reglamentos son adicionales a los términos, cláusulas, acuerdos y condiciones del Contrato de Arrendamiento y no se interpretarán en ninguna forma como una modificación o enmienda de los mismos, en su totalidad ni en parte.

8. El Arrendatario será responsable de que sus empleados, agentes, clientes, invitados y huéspedes cumplan con la totalidad de las citadas normas.

9. El Arrendatario no hará campañas puerta a puerta a fin de tratar de hacer negocios con otros arrendatarios del Edificio y no exhibirá, venderá ni ofrecerá vender, utilizar, arrendar ni permutar ningún artículo ni servicio en el Inmueble ni desde el mismo, salvo que ello sea normalmente parte de su uso del Inmueble según lo especificado en el Contrato de Arrendamiento.

10. El Arrendatario no pintará, exhibirá, grabará ni fijará ningún letrero, fotografía, publicidad, aviso ni dirección ni instalará luces en ninguna parte del exterior o interior del Edificio, salvo el Inmueble, y en este caso, en ninguna parte del interior de Inmueble que pueda verse desde el exterior del mismo, salvo lo aprobado por escrito por la Arrendadora.

11. El Arrendatario no obstruirá ni colocará objetos en las aceras, entradas, pasillos, patios, corredores, vestíbulos,

- // -

- // -

ascensores ni escalas del Edificio o en torno al mismo. El Arrendatario no colocará objetos contra los paneles divisorios de vidrio ni contra las puertas o ventanas ni junto a algún espacio común abierto que pueda verse antiestético desde los corredores o desde el exterior del Edificio.

12. El Arrendatario no molestará a otros arrendatarios ni hará ruidos excesivos, provocará molestias, creará vibraciones excesivas, generará olores ni gases nocivos, ni utilizará ni hará funcionar ningún dispositivo eléctrico ni otros dispositivos que emitan ondas de sonido excesivas o que sean peligrosas para los demás arrendatarios del Edificio o que interfieran en la operación de algún instrumento o equipo, o aparato de transmisión o recepción de radio o televisión del Edificio u otro lugar, y no colocará ni instalará ningún elemento que se proyecte, antena ni dispositivo similar fuera del Edificio o del Inmueble.

13. El Arrendatario no derrochará electricidad ni agua y cooperará plenamente con la Arrendadora a fin de garantizar el más efectivo funcionamiento del sistema de calefacción y aire acondicionado del Edificio, y se abstendrá de intentar ajustar algún control, salvo los termostatos dentro del Inmueble. El Arrendatario deberá mantener cerradas todas las puertas del Inmueble.

14. El Edificio prohíbe el uso de estufas o enfriadores de ambiente dentro del Inmueble del Arrendatario.


15. El Arrendatario no utilizará cortinas ni otros cortinajes en lugar ni además de las cortinas estándares para las ventanas del Edificio, si hubiera, diseñadas y aprobadas por la Arrendadora para uso exclusivo en todo el Edificio.

- // -



- // -

16. La Arrendadora podrá exigir que todas las personas que ingresen o salgan del Edificio se identifiquen ante los encargados de vigilancia, mediante su registro o en otra forma. Sin embargo, la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad ni obligación por algún hurto, robo u otro delito en el Edificio. El Arrendatario asumirá toda la responsabilidad respecto de la protección del Inmueble, lo que incluye mantener con llave las puertas del Inmueble luego del término de la jornada.



17. Los muebles, equipos y otros artículos de gran tamaño podrán ingresarse al Edificio solo en el horario y en la forma que designe la Arrendadora. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora una lista de los muebles, equipos y otros artículos de gran tamaño que hayan de trasladarse al Edificio, y la Arrendadora podrá exigir los permisos antes de autorizar que algún artículo sea ingresado o retirado del Edificio. Los traslados de bienes del Arrendatario hacia o desde el Edificio y dentro del mismo se realizarán a riesgo del Arrendatario y bajo su responsabilidad. Los muebles, cajas, mercancías y otros artículos voluminosos deberán transportarse dentro del edificio solo mediante vehículos con ruedas de goma, exclusivamente en los ascensores para carga y en los horarios que la administración del edificio exija. Los traslados de bienes del Arrendatario hacia y desde el Edificio y dentro del mismo se harán íntegramente a riesgo del Arrendatario y bajo su responsabilidad, y la Arrendadora se reserva el derecho a exigir los permisos antes de autorizar el traslado de esos bienes al Edificio o desde el mismo.

18. Ninguna persona o contratista, a menos que sea aprobado por anticipado por la Arrendadora, deberá ser contratada para

- // -

- // -

realizar trabajos de aseo, limpieza interior de ventanas, servicios de aseo, pintura o similares en el Inmueble.

19. El Arrendatario deberá cumplir con todos los procedimientos y normas de seguridad, protección contra incendio y evacuación que establezca la Arrendadora o alguna entidad gubernamental. No se permitirá ningún arma de fuego en la propiedad en ningún momento y por ninguna razón.

20. El Arrendatario deberá cooperar y participar en todos los programas razonables de seguridad que afecten al Edificio.

21. El Arrendatario no deberá merodear, comer, beber, sentarse ni tenderse en el vestíbulo ni en otras áreas públicas o comunes del Edificio. El Arrendatario no deberá subir a la azotea del Edificio ni ingresar a otras áreas no públicas del Edificio (salvo el Inmueble), y la Arrendadora se reserva el derecho a controlar las áreas públicas y no públicas del Edificio. En ningún caso el Arrendatario tendrá acceso a armarios correspondientes a los servicios de electricidad, teléfono, agua u otras instalaciones mecánicas, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

22. El Arrendatario no eliminará ninguna sustancia extraña en los inodoros, urinarios, lavaplatos ni en las instalaciones de lavado, ni permitirá que esos artefactos sean utilizados para propósitos distintos a los que están destinados; el Arrendatario será responsable de todos los daños y perjuicios como resultado de la violación de esta norma.

23. No se deberá fumar en el Inmueble ni en ningún área pública o común del Edificio.

24. Todas las entregas al Inmueble o en el mismo solo deberán

- // -

- // -

efectuarse en los horarios, en las áreas y a través de las entradas o salidas que la Arrendadora designe para tal efecto. El Arrendatario no permitirá la realización de entregas al Inmueble ni en el mismo fuera de esas áreas o en una forma que pueda interferir en el uso de sus inmuebles o de las áreas comunes por parte de otros arrendatarios, el uso de esas áreas por parte de peatones o algún uso que sea incompatible con las buenas prácticas comerciales.

25. Los empleados de seguridad tendrán derecho a inspeccionar todos los paquetes.

26. La Arrendadora no será responsable de los bienes personales de los empleados ni del Arrendatario, lo que incluye alguna pérdida o daño a vehículos en el estacionamiento.

27. No deberá estacionarse ningún vehículo en el área de carga ni en la zona de tránsito trasera.

28. Se respetarán los siguientes feriados: Día de Año Nuevo, Día de los Caídos, 4 de Julio (cuando se celebre), Día del Trabajo, Día de Acción de Gracias, Viernes Después del Día de Acción de Gracias, Día de Navidad.

29. Toda la basura y demás desechos deberán mantenerse dentro del Inmueble hasta la hora que la Arrendadora designe para su retiro. Toda la basura y demás desechos deberán ser retirados del Inmueble y trasladados en los horarios y a las áreas que pueda designar la Arrendadora, y su retiro deberá efectuarse en contenedores aprobados por la Arrendadora. Si la Arrendadora optara por proporcionar o designar un servicio de eliminación de basura, el Arrendatario deberá hacer uso de ese servicio.

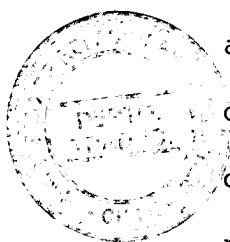
30. El Arrendatario deberá utilizar el servicio de

- // -



- // -

eliminación de plagas y termitas designado por la Arrendadora a fin de controlar las termitas y las plagas en el Inmueble. El Arrendatario deberá solventar el costo y los gastos de dicho servicio de exterminación de plagas otorgado al Inmueble. El Arrendatario no estará obligado a pagar por su participación en esos servicios de eliminación de termitas y de plagas un monto mayor que el de las tarifas competitivas vigentes cobradas por el mismo servicio por reconocidas empresas independientes de eliminación y control de plagas y termitas sobre una base individual directa.



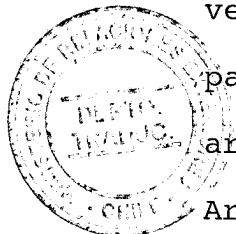
31. El Arrendatario no adoptará ninguna medida que pueda violar los contratos de trabajo de la Arrendadora, si hubiera, que afecte al Edificio o que provoque algún paro laboral, la promoción de huelga, interrupción de los trabajos o disputa, o alguna interferencia en los negocios de la Arrendadora o de algún otro arrendatario u ocupante del Edificio. El Arrendatario dispondrá el retiro del grupo que promueva alguna huelga y, si es necesario, pondrá término en cualquier momento a los trabajos de construcción que se estén ejecutando en el Inmueble hasta el momento en que la Arrendadora haya dado su consentimiento por escrito para la reanudación de las obras. El Arrendatario no tendrá ninguna reclamación por daños y perjuicios en contra de la Arrendadora en relación con ello, ni se prorrogará la fecha de inicio del Período de Vigencia como resultado de lo anterior.

32. El Edificio y la Propiedad constituyen un entorno "libre de armas". Ningún arrendatario (incluido el Arrendatario), ningún propietario, mandante, miembro, socio, ejecutivo, director, accionista, empleado, agente, prestamista, contratista,

- // -

- // -

subcontratista, concesionario, huésped, invitado, cliente ni visitante del Arrendatario (incluido el Arrendatario), y ninguna persona o parte bajo el control razonable de algún arrendatario (incluido el Arrendatario) deberá ingresar, portar o poseer armas (ocultas o no, e independientemente de que el hecho de portar las mismas esté permitido conforme a alguna ley aplicable) de ninguna clase o naturaleza, lo que incluye, entre otros, armas de fuego, pistolas o revólveres, fusiles, escopetas y similares, en el Edificio ni en la Propiedad. Salvo lo específicamente permitido por el Artículo 65 b) de la Ley de Porte Oculto de Armas de Fuego (430, Leyes Compiladas de Illinois), y solo en la medida en que lo permita el Artículo 65 b), esta prohibición será aplicable a todas las áreas públicas y comunes del Edificio y de la Propiedad, lo que incluye, entre otros, baños, ascensores, vestíbulo de los ascensores, vestíbulos, cajas de escalera, pasillos comunes, todas las áreas dentro de los inmuebles arrendados de los arrendatarios (incluso el Inmueble arrendado al Arrendatario conforme al presente), y las aceras, calzadas, áreas de estacionamiento, garajes y jardines circundantes.



\*\*\*\*\*

#### ANEXO B

#### NOTA DE TRABAJOS

Ref.: Suite 1562 (Piso 15)

#### 1. PLANOS Y ESPECIFICACIONES DEL ARRENDATARIO

1.01 La Arrendadora ha proporcionado al Arrendatario información con respecto al Inmueble y los Trabajos de la Arrendadora, según se definen en el Artículo 2.01 del presente, y la demás información relativa al Edificio que pueda ser

- // -

- // -

necesaria para completar el Inmueble sustancialmente de acuerdo con los Planos en el Apéndice A ("Planos").

1.02 El Arrendatario hará los mayores esfuerzos y cooperará oportunamente con la Arrendadora para que la Arrendadora prepare y complete los planos arquitectónicos, de ingeniería, eléctricos y mecánicos detallados, según pueda requerirse, incluida la totalidad de las dimensiones y especificaciones de todos los trabajos que hayan de ejecutarse a fin de completar la construcción de todas las mejoras necesarias para la ocupación del Inmueble sustancialmente de acuerdo con los Planos.

2. PLANOS Y TRABAJOS DE LA ARRENDADORA

2.01 La Arrendadora realizará las mejoras sustancialmente de acuerdo con los Planos ("Trabajos de la Arrendadora"); sin embargo, y a pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, se estipula que todos los costos considerados Costos Extraordinarios (según se definen más adelante) se considerarán Renta Adicional adeudada y pagadera por parte del Arrendatario según lo dispuesto en el Artículo 3 siguiente.

2.02 La Arrendadora podrá hacer los cambios que desee en los planos y especificaciones que se describen en el Artículo 2 del presente, con la salvedad de que ninguno de esos cambios deberá afectar sustancial ni adversamente la ocupación por parte del Arrendatario.

2.03 El Arrendatario conviene en que el título de todos los trabajos ejecutados y los materiales instalados en el Inmueble se conferirá de inmediato a la Arrendadora, con la

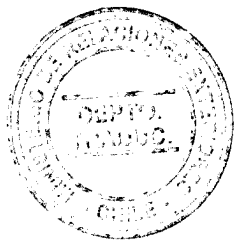
- // -

- // -

salvedad de que el Arrendatario conservará el título de todos los accesorios comerciales desmontables que el Arrendatario haya instalado en el Inmueble, pero con sujeción a los términos del Contrato de Arrendamiento.

3. TRABAJOS EXTRAORDINARIOS

- 3.01 El Arrendatario podrá indicar reemplazos, trabajos adicionales o materiales especiales además de los Trabajos de la Arrendadora ("Trabajos Extraordinarios") que haya de ejecutar la Arrendadora, pero se estipula que los Trabajos Extraordinarios, incluidos los servicios y diagramas arquitectónicos, de ingeniería, eléctricos y mecánicos, según lo dispuesto en las revisiones de los Planos del Arrendatario aprobados por la Arrendadora, i) deberán ser solventados por el Arrendatario y no deberán demorar la finalización de los Trabajos de la Arrendadora (dichos Trabajos de la Arrendadora y Trabajos Extraordinarios se denominan colectivamente "Trabajos") ni la finalización del Inmueble; ii) deberán ser factibles y concordantes con las condiciones físicas existentes en el Edificio, no deberán perjudicar la integridad estructural del Edificio y deberán ser aprobados previamente por escrito por la Arrendadora; iii) no deberán ir en perjuicio de la capacidad de la Arrendadora de cumplir con sus obligaciones conforme a este instrumento, al Contrato de Arrendamiento, o algún otro contrato de arrendamiento de espacio en el Edificio; iv) no deberán afectar a ninguna parte del Edificio fuera del Inmueble ni ser incompatibles con los sistemas del Edificio, y v) deberán cumplir con todas las leyes y



- // -

- // -

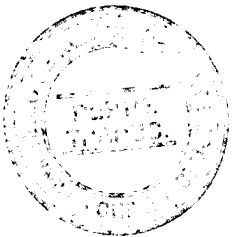
ordenanzas de construcción aplicables. A pesar de cualquier disposición contenida en el presente, no se exigirá a la Arrendadora aprobar dichos Trabajos Extraordinarios. En el caso de que el Arrendatario solicite a la Arrendadora realizar Trabajos Extraordinarios y si la Arrendadora accediera a esa solicitud, la Arrendadora deberá enviar al Arrendatario una estimación por escrito ("Estimación") del costo de los Trabajos Extraordinarios. Dentro de un plazo de cinco (5) días luego de que la Arrendadora haga entrega de la Estimación, el Arrendatario deberá aceptar o rechazar por escrito la Estimación. El hecho de que el Arrendatario no acepte o rechace la Estimación dentro del citado período de cinco (5) días se considerará un rechazo de la misma. En el caso de que el Arrendatario rechace la Estimación o de que ésta se considere rechazada, el Arrendatario, dentro de los cinco (5) días posteriores al rechazo, deberá entregar a la Arrendadora las revisiones necesarias de los planos respecto de la construcción completa del Inmueble. Si los costos reales de los Trabajos Extraordinarios excedieran de la Estimación, el Arrendatario conviene en pagar ese exceso, y se reconoce que la Estimación no es una garantía del costo de los Trabajos Extraordinarios. En relación con cualquier Trabajo Extraordinario, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una comisión de veinte por ciento (20%) del costo de los Trabajos Extraordinarios además del costo real de los mismos, simultáneamente con los pagos que hayan de realizarse conforme al Artículo 3.02 siguiente.

3.02 Si la Arrendadora realizara Trabajos Extraordinarios

- // -

- // -

conforme al presente, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, al aceptar la Estimación o a la presentación de la propuesta de la Arrendadora al respecto, según corresponda, un monto igual al veinte por ciento (20%) de la Estimación o del precio de la propuesta. Posteriormente, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, según lo facturado por ésta última, todos los costos y cargos por los Trabajos Extraordinarios especificados en las facturas. Esas facturas deberán incluir un detalle de los avances que resuma el trabajo hasta la fecha. La Arrendadora tendrá, en relación con esas facturas, todos los derechos y recursos otorgados en conformidad con el Contrato de Arrendamiento en relación con el cobro de la Renta de Arrendamiento adeudada a la Arrendadora de acuerdo con ese instrumento. A pesar de lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho a solicitar al Arrendatario la entrega de efectivo u otra garantía por un monto y en una forma aceptable para la Arrendadora, lo que será mantenido por la Arrendadora a fin de garantizar el pronto pago del costo de los Trabajos Extraordinarios.



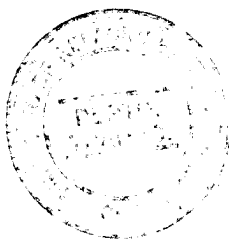
4. FINALIZACIÓN - LISTA DE ÍTEMS PENDIENTES

Cuando en opinión de la Arrendadora los Trabajos de la Arrendadora estén sustancialmente completos, la Arrendadora deberá notificar al respecto al Arrendatario. El Arrendatario conviene en que, tras recibir la notificación, inspeccionará el Inmueble a la brevedad (a más tardar cinco (5) días hábiles después de la fecha de la notificación de la Arrendadora), y proporcionará a la Arrendadora un

- // -

- // -

documento en que conste que los trabajos de la Arrendadora se han completado sustancialmente conforme a lo dispuesto en la Nota de Trabajos y en el Contrato de Arrendamiento, con la excepción de ciertos ítems específicos enumerados, si hubiera (lo que en adelante se denomina "Lista de Ítems Pendientes"). El Arrendatario conviene en que, a solicitud de la Arrendadora posteriormente, entregará a la brevedad a la Arrendadora la Lista revisada de Ítems Pendientes en que se refleje la finalización de algún ítem contenido en esa lista. Queda mutuamente acordado que si la Lista de Ítems Pendientes o alguna Lista revisada de Ítems Pendientes consistiera solo en ítems cuya finalización no afecte sustancialmente la ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario, se considerará que el Inmueble está completo, y el Arrendatario reconocerá este hecho por escrito y recibirá el Inmueble; sin embargo, se estipula que este reconocimiento o recepción del Inmueble no liberará a la Arrendadora de sus obligaciones de completar todos los ítems pendientes de la lista. Las disputas en cuanto a la naturaleza o existencia de ítems pendientes o respecto de la finalización de los Trabajos de la Arrendadora serán resueltas por el encargado de la planificación del espacio o el arquitecto de la Arrendadora, y su decisión será definitiva y vinculante para la Arrendadora y el Arrendatario. La fecha que sea anterior entre a) la fecha en que el Arrendatario reconozca que se completaron los Trabajos de la Arrendadora en el Inmueble y b) la fecha en que se hayan completado los Trabajos de la Arrendadora en



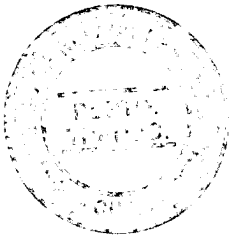
- // -

- // -

conformidad con lo dispuesto en este Artículo 4 se denomina "Fecha de Finalización".

5. POSESIÓN

El Arrendatario recibirá el Inmueble en la Fecha de Inicio indicada en el Resumen del Contrato de Arrendamiento. La Arrendadora no ha declarado ni ha convenido en que el Inmueble estará sustancialmente listo para su ocupación en la fecha especificada en el Resumen del Contrato de Arrendamiento. A pesar de lo anterior, no habrá rebaja de la Renta de Arrendamiento si los Trabajos de la Arrendadora no se completaran sustancialmente debido a algún Trabajo Extraordinario, equipo, accesorio o material especial, cambios, modificaciones o complementos solicitados por el Arrendatario, algún atraso del Arrendatario en la presentación de los planos, entrega de información, o aprobación o autorización de planos, especificaciones, estimaciones u otras materias, o cualquier otro acto u omisión del Arrendatario (cada uno una "Demora del Arrendatario").



6. INGRESO DEL ARRENDATARIO ANTES DE LA FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DEL ARRENDATARIO

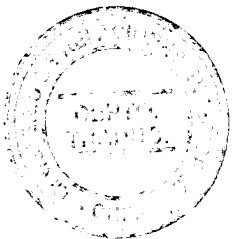
La Arrendadora podrá permitir que el Arrendatario o sus contratistas ingresen al Inmueble a riesgo exclusivo del Arrendatario luego de la finalización sustancial de los Trabajos de la Arrendadora, a fin de realizar otros trabajos requeridos por el Arrendatario para que el Inmueble quede listo para su ocupación. Sin embargo, este permiso para ingresar antes de la Fecha de Finalización

- // -



- // -

estará condicionado al hecho de que ni el Arrendatario ni los contratistas del Arrendatario deberán ser un obstáculo para los contratistas de la Arrendadora ni para ningún otro arrendatario ni sus contratistas. Si en cualquier momento su ingreso provocara discordia, obstáculos o disputas de cualquier naturaleza, o si la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determinara que ese ingreso, ese trabajo o la continuación del mismo interferirá o impedirá que la Arrendadora prosiga con los trabajos en el Edificio o en el Inmueble en la fecha más temprana posible, la Arrendadora podrá dejar de inmediato sin efecto este permiso mediante aviso por escrito al Arrendatario. Se considerará que este ingreso está supeditado a todos los términos, cláusulas y condiciones del Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario deberá cumplir con todas las disposiciones del Contrato de Arrendamiento que correspondan a obligaciones o compromisos del Arrendatario. En el caso de que los contratistas del Arrendatario incurrieran en cargos aplicados por la Arrendadora, los que incluyen, entre otros, cargos por el uso de equipos de construcción o montacargas en el sitio de construcción, esos cargos serán considerados una obligación del Arrendatario y podrán cobrarse como Renta de Arrendamiento en conformidad con el Contrato de Arrendamiento, y en caso de incumplimiento de pago, la Arrendadora tendrá los mismos recursos que si se tratara de alguna mora en el pago de la Renta de Arrendamiento en conformidad con el Contrato de Arrendamiento.



- // -

- // -

7. INGRESO DE LA ARRENDADORA DESPUÉS DE LA FINALIZACIÓN

En cualquier momento después de la Fecha de Finalización, la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble a fin de completar detalles inconclusos de los Trabajos, y el ingreso de la Arrendadora, sus agentes, trabajadores, empleados o contratistas para ese propósito no constituirá un desalojo real ni implícito, en su totalidad ni en parte, ni dará derecho al Arrendatario a alguna rebaja o reducción de la Renta de Arrendamiento, ni liberará al Arrendatario de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, ni impondrá alguna obligación a la Arrendadora ni a su agente; sin embargo, se estipula que esto no deberá interferir en la finalización de los trabajos del Arrendatario.

\*\*\*\*\*

ANEXO C

Modelo de certificado de fecha de inicio

CERTIFICADO DE FECHA DE INICIO

Este Certificado de Fecha de Inicio se formaliza con fecha [\_\_\_\_\_] entre The Hearn Company, en calidad de agente de JHTC HOLDINGS LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware ("Arrendadora") y [\_\_\_\_\_] ("Arrendatario").

La Arrendadora y el Arrendatario celebraron un Contrato de Arrendamiento de Oficinas ("Contrato de Arrendamiento") fechado el [\_\_\_\_\_], correspondiente al espacio que comúnmente se identifica como Suite [\_\_\_\_\_] ("Inmueble") en 875 North Michigan Avenue, Chicago, IL 60611 ("Edificio").

La Arrendadora y el Arrendatario desean confirmar la Fecha de

- // -



- // -

Inicio del Contrato de Arrendamiento.

ACUERDO

1) Confirmación de inicio de contrato de arrendamiento: La Arrendadora y el Arrendatario confirman que la Fecha de Inicio respecto de la Suite [\_\_\_\_] es [\_\_\_\_\_] (en adelante, "Fecha de Inicio"), y que la Fecha de Terminación es [\_\_\_\_\_] (en adelante, "Fecha de Terminación").

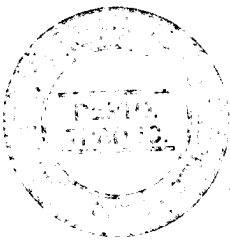
A pesar de lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará su Renta de Arrendamiento Base Mensual conforme a lo siguiente:

[\_\_\_\_\_] \$ [\_\_\_\_\_] al mes.

[\_\_\_\_\_] \$ [\_\_\_\_\_] al mes.

[\_\_\_\_\_] \$ [\_\_\_\_\_] al mes.

[\_\_\_\_\_] \$ [\_\_\_\_\_] al mes.



2) Aceptación del inmueble: El Arrendatario reconoce y conviene en que inspeccionó el Inmueble y acepta que, salvo lo indicado en la lista de ítems pendientes firmada por la Arrendadora y el Arrendatario, la Arrendadora ha completado todos los Trabajos de la Arrendadora en forma correcta y profesional.

3) Efecto del certificado de fecha de inicio: Salvo lo expresamente modificado por este Certificado de Fecha de Inicio, todos los términos, cláusulas y condiciones del Contrato de Arrendamiento se mantienen con pleno vigor y efecto.

La Arrendadora y el Arrendatario firman este Certificado de Fecha de Inicio en la fecha antes indicada.

ARRENDADORA:

JHTC HOLDINGS LLC, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE

- // -

- // -

DELAWARE

Representada por THE HEARN COMPANY, SU AGENTE

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: Blake A. Hillemeier.

Cargo: Vicepresidente Ejecutivo.

Fecha: \_\_\_\_\_

ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_


Fecha: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

ANEXO D

Modelo de certificado

CERTIFICADO DEL ARRENDATARIO



El suscrito ("Arrendatario") certifica por este acto lo siguiente ante JHTC Holdings LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, y sus sucesores y cesionarios ("Arrendadora"), junto con todos las entidades crediticias que otorgan financiamiento hipotecario a la Arrendadora o a sus sociedades matrices directas o indirectas (cada una, una "Entidad Crediticia" y, colectivamente "Entidades Crediticias"), los sucesores o cesionarios de cada Entidad Crediticia, y cualquier agencia de clasificación que asigne una calificación al préstamo otorgado por una Entidad Crediticia o a las garantías o certificados de transferencia de préstamos emitidos contra algún préstamo realizado o mantenido por esa Entidad Crediticia (cada

- // -

- // -

una, una "Agencia de Calificación"):

1. Se adjunta a este Certificado del Arrendatario, como Apéndice 1, una lista exacta y completa del contrato de arrendamiento y de todas sus enmiendas y modificaciones y las garantías del mismo (el "Contrato de Arrendamiento"), mediante el cual el Arrendatario toma en Arrendamiento el espacio descrito en dicho instrumento (el "Inmueble"), situado en el edificio ubicado en 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois, 60611 (el "Edificio"), actualmente de propiedad de la Arrendadora. El Edificio, el terreno en el que está situado, y cualquier otra mejora en ese terreno se denominan colectivamente la "Propiedad".

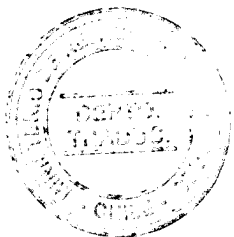
2. El período de vigencia del Contrato de Arrendamiento se inició el [\_\_\_\_\_] y finaliza el [\_\_\_\_\_] , y la renta de arrendamiento bruta es (*marcar una*):

•  a la fecha se devenga mensualmente conforme al Contrato de Arrendamiento, un monto de US\$[\_\_\_\_\_] por concepto de renta de arrendamiento base, más gastos operacionales por US\$[\_\_\_\_\_] , impuestos por US\$[\_\_\_\_\_] , y derecho de almacenamiento por US\$[\_\_\_\_\_] , de manera supeditada a los reajustes especificados en el Contrato de Arrendamiento.

•  US\$[\_\_\_\_\_] comenzarán a devengarse el [\_\_\_\_\_] por concepto de renta de arrendamiento base.

3. Ninguna renta de arrendamiento mensual (excluidos los depósitos de garantía) se ha pagado con más de treinta días de anticipación, salvo la(s) siguiente(s): [\_\_\_\_\_] (en el caso de que no haya ninguna, favor indicar "ninguna"). En conformidad con el Contrato de Arrendamiento, no se adeuda al Arrendatario ningún crédito de renta de arrendamiento, período exento de renta de

- // -




- // -

arrendamiento, ninguna concesión, compensación ni reducción de la renta de arrendamiento.

4. La Arrendadora mantiene un depósito de garantía por [\_\_\_\_\_] (en el caso de que no haya ninguno, favor indicar "ninguno"), y una carta de crédito por un monto de [\_\_\_\_\_] (en el caso de que no haya ninguna, favor indicar "ninguna"), de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.

5. El Arrendatario ha aceptado la posesión del Inmueble conforme al Contrato de Arrendamiento, todas las mejoras y construcciones que debía realizar la Arrendadora de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento se han completado a satisfacción del Arrendatario (salvo algún defecto latente del que el Arrendatario no tenga conocimiento), y no se adeuda ningún dinero al Arrendatario por concepto de mejoras, salvo [\_\_\_\_\_] (en el caso de que no haya deuda, favor indicar "ninguna").



6. El Contrato de Arrendamiento tiene pleno vigor y efecto, no ha sido enmendado ni modificado (salvo las enmiendas y modificaciones, si hubiera, indicadas en el Apéndice 1 de este Certificado del Arrendatario), y constituye el acuerdo íntegro y el único contrato de arrendamiento entre la Arrendadora y el Arrendatario en relación con el inmueble.

7. Salvo lo expresamente indicado en el Contrato de Arrendamiento, no se ha otorgado al Arrendatario ninguna opción de terminación del período de vigencia del Contrato de Arrendamiento antes de la fecha de vencimiento previamente indicada, ni ninguna opción ni primera opción de renovación del período de vigencia del Contrato de Arrendamiento o de arrendamiento de algún otro espacio en la Propiedad. El Arrendatario no tiene pendiente ninguna opción

- // -

- // -

de compra ni primera opción de compra u oferta de compra del Inmueble o de alguna parte de la Propiedad. El Arrendatario no tiene derechos de estacionamiento relacionados con el Inmueble, salvo lo indicado en el Contrato de Arrendamiento.

8. Según el actual y efectivo conocimiento del Arrendatario, a la fecha de este Certificado del Arrendatario, no existe ninguna violación o incumplimiento de la Arrendadora conforme al Contrato de Arrendamiento. Según el actual y efectivo conocimiento del Arrendatario, a la fecha de este Certificado del Arrendatario, el Arrendatario no tiene ninguna reclamación ni demanda en contra de la Arrendadora conforme al Contrato de Arrendamiento ni en otros términos, que pueda compensarse con rentas de arrendamiento u otros cargos vencidos o que vencerán según lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento.

9. El Arrendatario no se encuentra actualmente en situación de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, y no existe ninguna circunstancia que, mediante la entrega de aviso o por el transcurso del tiempo, o por ambas cosas, constituya un incumplimiento del Arrendatario de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.

10. El Arrendatario no ha recibido ningún aviso en que se reclame alguna violación de la ley con respecto al Inmueble o al Edificio.

11. El Arrendatario no ha cedido el Contrato de Arrendamiento ni ha subarrendado la totalidad ni parte del Inmueble, salvo mediante un documento identificado en el Apéndice 1 del presente.

12. El Arrendatario no es deudor en ninguna causa de quiebra u otro proceso de insolvencia en relación con el Arrendatario. Según el actual y efectivo conocimiento del Arrendatario, ningún

- // -

- // -

garante del Contrato de Arrendamiento ("Garante"), a la fecha de este Certificado del Arrendatario, es deudor en alguna causa de quiebra u otro proceso de insolvencia relacionado con el Garante.

13. El actual domicilio del Arrendatario para efectos de notificaciones es: [\_\_\_\_\_].

14. Este Certificado del Arrendatario podrá firmarse en varios ejemplares, cada uno de los cuales podrá contener la firma de solo alguna de las partes, pero todos en conjunto se interpretarán como un solo instrumento.

A pesar de cualquier disposición contenida en este Certificado del Arrendatario, ninguna de sus disposiciones constituirá ni se considerará que constituye una enmienda o modificación de algún término o condición del Contrato de Arrendamiento o de algún derecho o recurso del Arrendatario conforme a dicho instrumento, ni una renuncia a los mismos. En caso de conflicto entre el Contrato de Arrendamiento y este Certificado del Arrendatario, prevalecerá el Contrato de Arrendamiento.

La información precedente es precisa y está completa. El Arrendatario reconoce que la Arrendadora se basará en este Certificado del Arrendatario, y que cualquier Entidad Crediticia, sus sucesores y cesionarios, y cualquier Agencia de Calificación se basarán en el Certificado del Arrendatario en relación con el financiamiento proporcionado a la Arrendadora, y el Arrendatario conviene en que la Arrendadora, cualquier Entidad Crediticia y sus sucesores y cesionarios, y cualquier Agencia de Calificación tendrán derecho a basarse en este Certificado del Arrendatario en relación con ello.

Fechado a [\_\_\_\_\_]

- // -



- // -

Arrendatario:

Firma: [ \_\_\_\_\_ ]

Representado por: [ \_\_\_\_\_ ]

Nombre: [ \_\_\_\_\_ ]

Cargo: [ \_\_\_\_\_ ]

\*\*\*\*\*

APÉNDICE A

(Plano del Espacio)

\*\*\*\*\*

APÉNDICE B

Lista de trabajos

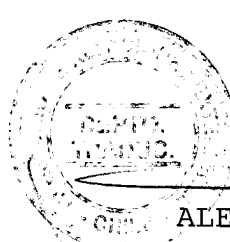
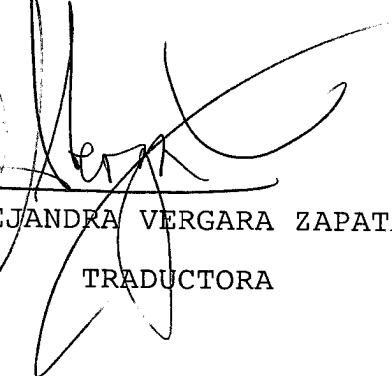
(Detalles de los trabajos que se realizarán en la Suite 1562, por un presupuesto preliminar total de US\$ 147.901,59, y trabajos alternativos adicionales por US\$3.500 y US\$ 2.475).

\*\*\*\*\*

APÉNDICE C

(Plano del Inmueble).

=====  
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.  
SANTIAGO, CHILE, a 15 de mayo de 2017.

  
  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA