



NUMERO : 281

FECHA : 17.08.2015

DE : EMBACHILE JAMAICA

A : DIRASAD

INFO. : DIGAD, DIFYP

REF. : CONTRATO ARRIENDO OFICINA EMBAJADA

PRIORIDAD : NORMAL

MINUTA : ADMINISTRATIVA

CLASIFICACIÓN : PÚBLICO

+CON ANEXO+

1. Como anexo adjunto remito copia de contrato de arriendo vigente de oficina de esta Embajada.

mgc
BONILLA

TABLE OF CONTENTS

1.	Interpretation	1
2.	Demise	3
3.	Lessee Covenants	3
	(a) To Pay Rent	3
	(b) To Pay Security Deposit	3
	(c) To Pay Maintenance Sum	3
	(d) To Pay Interest on Arrears	4
	(e) To Pay for Services	4
	(f) Permitted Use	4
	(g) Designated Kitchenette and Bathroom	4
	(h) Operational Covenants	5
	(i) Nuisance etc	5
	(j) Playing of Sound System or Musical Apparatus	5
	(k) Signs and Advertisements	5
	(l) Elevator Weighting	5
	(m) Roof and Floor Weighting	5
	(n) Obstruction	6
	(o) Loading and Unloading	6
	(p) Garbage Disposal	6
	(q) Plumbing	6
	(r) Heating Cooling and Ventilation	6
	(s) Generators	7
	(t) Shades, Canopies, Awnings etc	7
	(u) Damage to Premises	7
	(v) Alterations	7
	(w) To Maintain Interior Structure	8
	(x) Exterior Colour Scheme	8
	(y) To Make Good Breaches of Covenants	9
	(z) To Comply with Planning Acts and Statutory Obligations	9
	(aa) Comply with Lessor's Rules/Regulations	9
	(bb) Insurance	10
	(cc) Not to Invalidate Insurance and to Reimburse Additional Premiums	10
	(dd) To Give Notice and to Pay Costs of Repair if Insurance Invalidated	10
	(ee) To Give Notice to Lessor	11
	(ff) Notice, Order, Requisitions etc	11
	(gg) Indemnities	11
	(hh) Not to Assign or Underlet	11
	(ii) Security and Fire Alarms	12
	(jj) To Allow Inspection	12
	(kk) Right to Enter the Premises	13
	(ll) Showing the Premises	13
	(mm) To Yield Up Possession	13
4.	Lessor's Covenants	14
	(a) Quiet Enjoyment	14
	(b) Insurance	14
	(c) Property Taxes	14
5.	Mutual Agreement	14
	(a) Parking Allotment	14
	(b) Reserved Rights	15
	(c) Opening Hours	15
	(d) Option to Renew	15
	(e) No Waiver	15
	(f) Theft	16
	(g) Damage and Destruction	16
	(h) No Liability for Claims	16
	(i) Notice	17
	(j) Re-Entry and Termination	17
	(k) Diplomatic Clause	18
	(l) National Flag and Name Plate	18
	(m) Non-registration	18
	(n) Attorney Costs	19
	(o) Governing Law	19
	SCHEDULE I	20
	SCHEDULE II	22
	SCHEDULE III	23
	SCHEDULE IV	25
	SCHEDULE V	27

EB

LEASE AGREEMENT

THIS INSTRUMENT OF LEASE is made the 21st day of May, 2015

BETWEEN: EXPEDITION LIMITED, a Company duly incorporated under the Companies Act of Jamaica with offices at 8 St Lucia Avenue, Kingston 5 in the Parish of Saint Andrew (hereinafter called "the Lessor") which expression shall where the context so admits include the person for the time being entitled to the reversion immediately expectant on the determination of the term hereby created) of the **ONE PART**

AND: the party more particularly described in Item 1 of Schedule I hereto (hereinafter called "the Lessee") which expression shall where the context so admits include its successors in title and transferees of the **OTHER PART**

WITNESSETH as follows:

WHEREAS the Lessor is the owner and operator of **ALL THAT** parcel of land situated at No. 8 St. Lucia Avenue, Kingston 5 in the Parish of SAINT ANDREW (hereinafter called "the Building") being more particularly described in Item 2 of Schedule I hereto;

AND WHEREAS the Building is exempt from the provisions of the Rent Restriction Act by virtue of Certificate of Exemption Ref. No. 58430/2/93 granted on 23 September 1994;

AND WHEREAS the Lessee wishes to lease from the Lessor that part of the Building more particularly described in Item 3 of Schedule I hereto (hereinafter called "the Premises"), and the Lessor has agreed to grant a lease of the Premises to the Lessor on the terms and conditions herein contained.

1. **Interpretation**

- (a) The "Annual Operating Costs" is defined in Item 1 of SCHEDULE III;
- (b) The "Common Areas" means those parts of the Building and car parking area designated by the Lessor as being for the common use and benefit of the Lessees and customers of the building and persons using and visiting same, and the Designated Bathroom and Designated Kitchenette, if any;
- (c) The "Designated Bathroom" means the bathroom (if any) designated for use by the Lessee his servants and agents in Item 5 of SCHEDULE I;
- (d) The "Designated Kitchenette" means the kitchenette (if any) designated for use by the Lessee his servants and agents in Item 6 of SCHEDULE I;
- (e) Whenever the context so admits, the expression 'the Lessor' includes the reversioner for the time being and the expressions 'the Lessee' include their respective successors in title;
- (f) Where the Lessor or the Lessee for the time being are two or more individuals, the terms 'the Lessor' or 'the Lessee' include the plural number and obligations

EB



expressed or implied to be made by or with such party are deemed to be made by or with such individuals jointly and severally;

- (g) The 'Effective Date' means the date set out at Item 8 of SCHEDULE I;
- The 'Maintenance Sum' means such sum estimated by the Lessor as being the Lessee's estimated monthly share of the aggregate amount of the estimated Annual Operating Costs, and specified in Item 2 of SCHEDULE II
- (h) The 'Parking Allotment' is specified in Item 4 of SCHEDULE I;
- (i) The 'Permitted Use' is defined in Item 10 of the SCHEDULE I;
- (j) The 'Planning Acts' shall mean the Local Improvements Act, the Town and Country Planning Act and any similar and related legislation or any statutory modification or re-enactment thereof for the time being in force and any order, instrument, plan, regulation, permission and direction made or issued thereunder or deriving validity therefrom;
- (k) The 'Rent' means the amounts set out at Item 1 of SCHEDULE II herein;
- (l) The 'Security Deposit' means the amount set out at Item 3 of SCHEDULE II;
- (m) The 'Term' means the time period set out at Item 7 of SCHEDULE I;
- (n) Any reference to a specific statute includes any statutory extension amendment modification or re-enactment of such statute and any regulations or orders made thereunder and any general reference to 'statute' or 'statutes' includes any regulations or orders made thereunder;
- (o) Words importing the one gender include all other genders and words importing the singular include the plural and vice versa;
- (p) References to any right of the Lessor to have access to the Premises shall be construed as extending to all persons authorised by the Lessor (including agents, professional advisers, contractors, workmen and others);
- (q) References to 'the Building' in the absence of any provision to the contrary includes any part thereof;
- (r) References to 'consent of the Lessor' or words to similar effect mean a consent in writing signed by or on behalf of the Lessor and to 'approved' and 'authorised' or words to similar effect mean (as the case may be) approved or authorised in writing by or on behalf of the Lessor;
- (s) Any covenant by the Lessee not to do an act or thing shall be deemed to include an obligation not to permit such act or thing to be done and to use its best endeavours to prevent such act or thing being done by a third party;

EB

(t) The paragraph headings do not form part of this Lease and shall not be taken into account in its construction or interpretation.

2. **Demise**

IN CONSIDERATION of the Rents, Maintenance Sum, covenants, agreements, rights, terms and conditions hereinafter reserved and contained, and provided that the Lessee complies with all its obligations herein, and subject to the covenants and powers implied under the Registration of Titles Act unless hereby negatived or modified, the Lessor hereby leases to the Lessee all of the Premises to be held by the Lessee for the Term hereto from the Effective Date but subject to sooner determination as is herein provided.

3. **Lessee Covenants**

The Lessee HEREBY COVENANTS with the Lessor as follows:

(a) **To Pay Rent**

To punctually and regularly pay the Rent payable under this Lease on the days and in the manner herein set forth in Item 1 of SCHEDULE II.

(b) **To Pay Security Deposit**

(i) To pay to the Lessor on the execution hereof the Security Deposit

(ii) The Lessee shall pay to the Lessor upon request the difference if any between the amounts held as Security Deposit and the total of two month's Rent plus two month's Maintenance Sum. This additional sum will be added to and shall become part of the Security Deposit retained by the Lessor.

(iii) The Security Deposit shall be retained by the Lessor and deposited in a financial institution (and evidence made known to the lessee) until the expiration or sooner determination of the Term or any extension thereof, which sum shall be refunded by the Lessor to the Lessee without interest within two (2) months PROVIDED THAT if the Lessee shall in any respect fail to perform and observe any of the covenants, agreements, stipulations and undertakings herein contained, then and in any such case the said deposited sum shall be absolutely forfeited to the Lessor in whole or in part to remedy such breach by the Lessee without prejudice to any right of action or other remedy available to the Lessor for recovery of any rent or other moneys due and payable by the Lessee or for the recovery of damages for breach of contract.

(c) **To Pay Maintenance Sum**

To pay promptly on the dates prescribed for the payment of Rent, the Maintenance Sum.

EB

(d) **To Pay Interest on Arrears**

- (i) If the Rent, Maintenance and any other moneys payable under this Lease are not paid on the due dates the Lessee shall pay to the Lessor interest at the rate of twelve percent (12%) per annum on the amount of such arrears, calculated from the due date until the date of payment.
- (ii) The Lessor's rights herein shall be in addition to and shall not affect or prejudice in any way any other rights of the Lessor in this Lease.
- (iii) On demand and on a full indemnity basis, the Lessee agrees to pay to the Lessor the cost of collection (including Attorney-at-Law's fee) of any part of the Rent, Maintenance or other moneys that may be collected by action;

(e) **To Pay for Services**

- (i) To punctually and regularly pay and discharge in full, all the costs, charges, and expenses of all utility services inclusive of electricity, cable television, telephone and internet charges contracted by the Lessee in respect of the Premises.
- (ii) Where the Lessor contracts any service in its own name but for the benefit of the Lessee, with the Lessee's prior written consent (save and except those services which are contracted in relation to the Common Areas) then the Lessee shall be obliged to promptly pay to the Lessor the amount due within 7 days of receipt of the bill therefore non-payment of such amounts will constitute a breach of the Lessee's obligations hereunder and shall be added to the Rent hereinbefore reserved and be recoverable as Rent.
- (iii) In any event the Lessor shall be entitled on 30 days notice to discontinue the contracting of any such service on behalf of the Lessee and require the Lessee to make arrangements directly with the service provider.

(f) **Permitted Use**

EB
Not to use the Premises or any part thereof or permit the same to be used otherwise than for that purpose set out in Item 10 of SCHEDULE I and for no other purpose.

(g) **Designated Kitchenette and Bathroom**

The Designated Kitchenette and Designated Bathroom shall be allocated for the use of the Lessee his servants, licensees, or invitees, in strict compliance with any terms or regulations specified by the Lessor. The Designated Kitchenette or

Designated Bathroom may be allocated for the use of other tenants of the building in addition to the Lessee at the option of the Lessor, but the Lessee shall use no other.

(h) **Operational Covenants**

To observe and perform the operational covenants set out in Schedule V.

(i) **Nuisance etc**

(i) Not to do (or permit or suffer to remain upon the Premises) anything which may be or become or cause a nuisance, annoyance, disturbance, inconvenience, injury or damage to the Lessor, the occupiers of adjacent or neighbouring premises, or to any other occupier of the Building;

(ii) Not to use the Premises for a sale by auction for any public meeting or for any dangerous, noxious noisy or offensive trade or business, nor for any illegal or immoral act or purpose;

(j) **Playing of Sound System or Musical Apparatus**

Not to install or cause or permit any sound system or musical or other apparatus of any description to be played or operated in such a manner, whether in or outside the Premises, that could constitute an annoyance or nuisance to other occupiers of the Building.

(k) **Signs and Advertisements**

Not to affix at any time during the Term hereby created to the Building or the Premises any sign, advertisement, information panel or other item without the prior written consent of the Lessor;

(l) **Elevator Weighting**

Not to load or permit to be loaded or used any elevator or escalator in the Building in any manner which will impose a weight or strain in excess of that which the elevator or escalator is constructed to bear with proper margin of safety;

(m) **Roof and Floor Weighting**

Not to suspend or permit to be suspended any heavy load from the main structure of the Building or the Premises or any part thereof nor to load or permit to be loaded or used the floor or structure of the Premises in any manner which will impose a weight or strain in excess of that which the Premises is constructed to bear with proper margin of safety or which will in any way strain or interfere with the main supports thereof.

EB

(n) **Obstruction**

Not to obstruct any walkway, access to or egress from the Premises or any part thereof.

(o) **Loading and Unloading**

(i) Not to load or unload any goods or materials from any vehicles except in designated loading and unloading areas and not to cause congestion nor inconvenience to any other user thereof;

(ii) Not to convey any goods or materials to or from the Premises except through the entrances and service areas provided for the purpose.

(p) **Garbage Disposal**

(i) Not to permit or suffer any refuse or garbage (including empty containers of every description) to be or to remain outside the Premises or the Building (other than in the areas designated for that purpose) but to store all refuse and garbage in proper bins or receptacles within the Premises and to remove same daily from the Premises to the designated area;

(ii) Not to permit any servants or licensees to sort any refuse or garbage in the Common Areas.

(q) **Plumbing**

Not to use any wash basin, lavatory or other plumbing facility in the Premises for any purpose other than for which it was intended and not to permit or discharge:-

(i) Any oil or grease, or any deleterious, objectionable, dangerous, poisonous or explosive matter or substance, and to take all reasonable measures to ensure that effluent discharged will not be corrosive or otherwise harmful or cause construction or deposit; or

(ii) any fluid of a poisonous or noxious nature or of a kind calculated to or that does in fact destroy, sicken or injure the fish or contaminate or pollute the water of any stream or river, and not to do anything that causes the waters of any stream or river to be polluted, or the composition of them to be so changed, as to render Lessor liable to any action or proceedings by any person.

(r) **Heating Cooling and Ventilation**

(i) Not to do anything which interferes with the heating cooling or ventilation of the Common Areas or which imposes an additional load on the heating cooling or ventilation plant and equipment ;

is B

- (ii) Not to install any additional air-conditioning unit or units in the Premises without the prior written consent of the Lessor.

(s) **Generators**

Not to install any generator or other similar device in the Premises without the prior written consent of the Lessor.

(t) **Shades, Canopies, Awnings etc**

Not to install any shades, awnings, canopies, marquees or any exterior decorations or fences or any radio or televisions antennae, loudspeakers, sound amplifiers or similar devices on the roof or exterior walls of the Premises or the Building otherwise than as permitted hereunder without the written consent of the Lessor first had and obtained.

(u) **Damage to Premises**

Not to cause or permit or suffer any damage to be done to any part of the Building or any extension thereof including the Premises and if any damage is so caused or permitted or suffered, to pay to the Lessor on demand the entire costs sustained by the Lessor in making good such damage and particularly to immediately renew and replace at the Lessee's own expense any plate glass or metal window, door, window frame, door frame, or balcony railing of the Premises which may be damaged or destroyed from whatever cause save and except from the fault of the Lessor, its servant or agent, so that the same shall be restored to its present good state repair and condition.

(v) **Alterations**

- (i) Not to make any structural alterations or additions in or to the Premises or change the location or style of any partitions or permanent fixtures or install any plumbing, piping, wiring, electrical or gas stoves or any appliances or apparatus which will overload the existing wires or equipment in the leased premises without the previous written consent of the Lessor, which consent shall not be unreasonably withheld;
- (ii) Not to insert any nails, screws, or sharp pointed instruments and not injure, damage, or cut any of the walls, floors, beams, ceilings fixtures or fittings of or in the Premises without the previous written consent of the Lessor, which consent shall not be unreasonably withheld;
- (iii) not to make any exterior alterations in the appearance of the Premises nor permit the foregoing to be done without the previous written consent of the Lessor, which consent shall not be unreasonably withheld.

EB



PROVIDED ALWAYS that the Lessee shall subject to such consent be permitted to carry out such works and install such equipment and fixtures as shall be necessary for the convenient occupation by the Lessee of the Premises.

PROVIDED FURTHER that all such alterations, installations and/or additions as aforesaid shall be carried out at the expense of the Lessee and any damage done to the Premises or the Building in carrying out such works as aforesaid shall be made good immediately by the Lessee at the Lessee's expense, and thirty (30) days prior to the expiration or sooner determination of the term hereby created to put back the premises in the same condition it was in prior to the Lease. Prior to the expiration or sooner determination of the term hereby created unless otherwise agreed in writing between the parties hereto all such Lessee's fixtures and fittings shall be removed and carried away by the Lessee who shall make good any damage occasioned by such works and removal of such fixtures and fittings.

(w) **To Maintain Interior Structure**

The Lessee agrees at all times during the Term :

- (i) To keep the interior of the Premises in a clean, safe, sanitary and tidy condition and forthwith comply with any written notice from the Lessor to clean the interior of the Premises;
- (ii) To clean and maintain the interior structure of the Premises including all floors thereof, ceilings and interior finishes, additions and improvements and walls in good condition, including the doors, windows, entrances, shutters and sanitary and water apparatus and promptly to replace all broken or cracked glass as and when it becomes necessary, and to keep all the Lessor's fixtures therein in good tenable repair, order and condition and preservation and to replace from time to time the Lessor's fixtures, fittings and appurtenances in the Premises which may be or become beyond repair at any time during or at the expiration of the term;
- (iii) To make good at the Lessee's sole expense all damage to the Premises or any part of the Building caused by the Lessee, its assignees, employees or agents, excepting fair wear and tear, deterioration or damage or destruction by fire, windstorm, earthquake, flood, Acts of God or the country's enemies, riot or civil commotion and any damage occasioned by any act, neglect or default of the Lessor or the Lessor's servants or agents.

EB

(x) **Exterior Colour Scheme**

Not without the previous consent in writing of the Lessor to change in any way the exterior colour scheme of the Premises (which for avoidance of doubt includes the colour of any balcony railings) from that prescribed by the Lessor.



(y) **To Make Good Breaches of Covenants**

Within thirty (30) days of the date of Notice to repair and make good to the satisfaction of the Lessor all breaches of covenant and defects for which the Lessee may be liable under these covenants and of which notice shall have been given by the Lessor to the Lessee.

(z) **To Comply with Planning Acts and Statutory Obligations**

- (i) At the Lessee's own expense, to execute all works and provide and maintain all arrangements upon or in respect of the Premises or the use to which the Premises are being put that are required (whether by the Lessor or the Lessee) in order to comply with the requirements of any Planning Acts, statute (already or in the future to be passed) or any government department, local authority, other public or competent authority, or court of competent jurisdiction;
- (ii) Not to do in or near the Premises any act or thing by reason of which the Lessor may under any Planning Acts or statute incur, have imposed upon it or become liable to pay any penalty, damages, compensation, costs, charges or expenses;
- (iii) Without prejudice to the generality of the foregoing, to comply in all respects with the provisions of any Planning Acts or statutes and any other obligations imposed by law or by any byelaws applicable to the Premises or in regard to carrying on the trade or business for the time being carried on by the Lessee on the Premises;
- (iv) To indemnify the Lessor at all reasonable times against all costs, charges and expenses of or incidental to the execution of any works or employment therein of any person or fixtures, machinery, plant or chattels or the provision or maintenance of any arrangement so directed or required pursuant to any Planning Acts or statutes and within seven (7) days to advise the Lessor of the receipt of any notice or order in respect thereof.

(aa) **Comply with Lessor's Rules/Regulations**

To comply with and observe all reasonable rules and regulations made by the Lessor for opening and closing hours of the Premises and the management, administration and proper and efficient functioning of the Building (including but not limited to vehicular traffic and parking, Common Areas, Designated Kitchenettes and Designated Bathrooms) and the safety, comfort and health of the persons occupying or using the Building and notified in writing by the Lessor to the Lessee from time to time and to cause its employees, licencees, invitees and others over whom the Lessee can reasonably be expected to exercise control to comply with and observe such rules and regulations for the time being or from time to time in force.

EB



(bb) **Insurance**

To insure and to keep insured the plate glass windows and doors and frames thereof in the Premises against damage or destruction however caused in the sum of its full replacement value in the joint names of the Lessor and the Lessee in an Insurance Office to be approved by the Lessor and to pay all premiums necessary for the above purpose forthwith upon same becoming due and payable and to produce to the Lessor without demand within seven days of such due date a receipt evidencing the payment of such premium and in this respect time shall be of the essence and if the Lessee fails so to do the Lessor shall be entitled to pay such premium and to recover the same from the Lessee as a liquidated debt on demand; and to effect public liability insurance for the minimum amount set out in Item 4 of Schedule II as shall be approved by the Lessor.

(cc) **Not to Invalidate Insurance and to Reimburse Additional Premiums**

(i) To observe all provisions contained in any policy of insurance relating to the Building or Premises and the equipment, furniture, fixtures and fittings relating to same with regard to the storage and use of explosives, combustible, inflammable or dangerous materials or substances and not to bring or store same on the Premises or do anything whereby any insurance policy effected by the Lessor may be vitiated or the premium in respect thereof may be increased. Not to do or suffer to be done anything which may make void or voidable any policy of insurance to be effected by the Lessor and to repay to the Lessor all sums paid by way of insurance premiums on the Premises and all expenses incurred by the Lessor in or about any renewal or amendment of such policy or policies rendered necessary by breach of this covenant and all such payments shall be added to the Rent hereinbefore reserved and be recoverable as Rent.

(ii) In the event that there is an additional premium incurred as a result of the Lessee's permitted use of the Premises the Lessee shall within SEVEN (7) days reimburse the Lessor with the costs of such additional premium.

(dd) **To Give Notice and to Pay Costs of Repair if Insurance Invalidated**

In the event that the Premises, equipment, fixtures and fitting or any part thereof are damaged or destroyed by any risks against which insurance is effected by the Lessor to give immediate notice to the Lessor AND in such event if the insurance money under any insurance effected by the Lessor is wholly or partly irrecoverable by reason of any act or default by the Lessee, then the Lessee shall forthwith pay to the Lessor the whole of the costs of completing, rebuilding, repairing and reinstating the same.

128

(ee) **To Give Notice to Lessor**

- (i) In the event that the Premises or any part thereof are damaged or destroyed to give immediate notice in writing thereof to the Lessor and to cooperate without charge in all ways in the making of any claims for said damage or destruction;
- (ii) To give notice to the Lessor of any defect in the Premises, which might give, rise to an obligation on the Lessor to do or refrain from doing any act or thing in order to comply with the provisions of this Lease.

(ff) **Notice, Order, Requisitions etc.**

Upon receipt of any notice, order, requisition, direction or other thing from a competent authority affecting the Premises whether the same shall be served on the Lessee or the original or a copy thereof shall be received from any other person whomsoever the Lessee will so far as such notice, order requisition, direction or other thing or the act or regulations by virtue of which it is issued or the provisions hereof require the Lessee so to do, comply therewith at the Lessee's own expense and will forthwith deliver to the Lessor a copy of such notice, order, requisition, direction or other thing;

(gg) **Indemnities**

- (i) To keep the Lessor fully and effectually indemnified against all actions, proceedings, damages, costs, expenses, claims and demands whatsoever arising out of or in consequence of any negligence of the Lessee its servants or agents, breach or non-observance of any Lessee's covenants herein or any conditions or after provisions of this Lease;
- (ii) To indemnify and hold the Lessor harmless from and against all claims, demands, actions and/or proceedings (including costs on a full indemnity basis) losses, costs, and expenses made or brought by any person against the Lessor and any loss arising therefrom in respect of any damage or injury suffered by any person or property in or upon the Premises **PROVIDED HOWEVER** that the Lessee shall not be obliged to indemnify the Lessor against any damage which may be caused by the negligence of the Lessor its servants or agents.

EB

(hh) **Not to Assign or Underlet**

Not to assign underlet or part with possession or the right to possession or control of the Premises or any part thereof whether by way of licence trust or otherwise howsoever and not to mortgage or charge the Lessee's interest in the same without the written consent of the Lessor (which consent shall not be unreasonably withheld). In the event that the Lessee is a corporate entity, any change in the majority of the shareholding of the Lessee shall for the purpose of this clause be deemed to be an assignment and require the consent of the Lessor (such consent shall not be unreasonably withheld). **PROVIDED ALWAYS**

that if the Lessor shall consent to any assignment of this Lease then and in any such case the Lessee may be required to join in such assignment as surety in respect of the performance and observance of the terms and covenants and conditions stipulations and agreements herein contained by the assignee;

(ii) **Security and Fire Alarms**

- (i) To permit the duly authorised employees and agents of the Lessor to enter the Premises upon reasonable notice between the hours of 9.00am and 4.00pm for the purpose of servicing and maintaining the intruder and fire alarm systems in the Building.
- (ii) To permit the duly authorised employees and agents of the Lessor to have such access to the Premises as may be required in the event of an intruder alarm call.
- (iii) To maintain repair and when necessary renew the intruder and fire alarms and ancillary equipment installed in the Premises.
- (iv) Not to install or maintain in the Premises any equipment or apparatus which:-
 - a. is intended to be an extension of the intruder alarm or fire alarm systems and to be connected to either such system other than such apparatus or equipment as is compatible with the equipment of such systems and that has been approved by the Lessor or
 - b. which may affect the performance of the intruder or fire alarm systems.
- (v) Not to make any connection to the systems without the prior written consent of the Lessor such consent not to be unreasonably withheld.

(jj) **To Allow Inspection**

To permit the Lessor and/or its agents, surveyors with or without workmen with all necessary appliances at all reasonable times upon giving two (2) days written notice to the Lessee to enter upon the Premises for the purpose of viewing the state and condition thereof and thereupon the Lessor may serve the Lessee a notice in writing specifying any cleaning, maintenance, repairs, or replacements required to be executed or done by the Lessee in accordance with the terms of this Lease and to require the Lessee forthwith to execute or do same and if the Lessee shall not, within thirty (30) days after the service of such notice, using a contractor or contractors approved by the Lessor, proceed diligently and carefully with the execution of such cleaning or maintenance or carrying out such repairs or replacements required to be executed or done by the Lessee then the Lessor shall have the right to enter into and upon the Premises with such workmen,

EB



appliances and equipment as may be necessary and execute such cleaning or maintenance or carry out such repairs or replacements and in which event the Lessee shall pay to the Lessor upon demand the Lessor's costs and expenses of executing such cleaning or maintenance or carrying out such replacements and all such payments shall be added to the Rent hereinbefore reserved and be recoverable as rent. The Lessor shall not in any circumstances be liable to the Lessee or to any other persons for any loss, injury or damage occasioned by or as a result of the Lessor exercising his rights hereunder to carry out or have carried out any such cleaning, maintenance or replacement;

(kk) **Right to Enter the Premises**

To permit the Lessor to enter the Premises at any time in any emergency and also for the purpose of doing such works and things as may be lawfully required to be done by the Lessor in respect of any repairs, alterations or improvements either of the Premises and the conduits or of any other parts of the Building and its amenities provided that such repairs, alterations and/or improvements are not conducted in such a manner as to be a nuisance or annoyance to the Lessee and also with the written authority of the Lessor to permit the tenants and occupiers of any adjoining premises for the purpose of executing repairs or alterations which cannot reasonably be executed otherwise provided that the Lessee shall have been given reasonable notice and that any such tenant or occupier of adjoining premises shall make good to the Lessee any damage occasioned thereby to the Premises and to the Lessor in respect of the Building;

(ll) **Showing the Premises**

To permit the Lessor by its servants or agents to enter upon the Premises at reasonable times for the purpose of introducing and exhibiting the same to prospective purchasers or lessees in the last six (6) months of the term hereby created and/or any extension thereof;

(mm) **To Yield Up Possession**

(i) At the expiration or sooner determination of the Term to peaceably and quietly yield up and deliver vacant possession of the Premises to the Lessor or to whom it may appoint in such state of repairs and condition, together with all additions and improvements, Lessor's fixtures and fittings therein in such good order, condition and repair as shall be consistent with the Lessee's covenants in this Lease to the Lessor.

(ii) In the event that the Lessee shall fail to yield up the Premises such occupation by the Lessee shall not be deemed to be a continuation or extension of this Lease and the Lessor shall in addition to all other remedies available to it hereunder have the right to receive and recover from the Lessee such amount as is fixed by law for the time the Lessee shall withhold possession of the Premises or any part thereof,

EB



- (iii) If the Lessee remains in possession of the Premises with the Lessor's consent but without a new lease in writing then the Lessee shall be deemed to be occupying the Premises as a Lessee from month to month subject to all the terms, covenants and conditions (including any increase(s) of Rents) of this Lease where the same are applicable to a monthly tenancy and determinable by either party giving notice to the other one (1) month's notice of termination expiring at the end of any calendar month;

4. **Lessor's Covenants**

The Lessor HEREBY COVENANTS with the Lessee as follows:-

(a) **Quiet Enjoyment**

That upon the Lessee paying the said Rents, Maintenance Sum and other sums hereby reserved and observing and performing the covenants, conditions and agreements herein contained the Lessee shall quietly enjoy the Premises during the Term without any interruption by the Lessor or persons lawfully claiming under the Lessor;

(b) **Insurance**

That upon the Lessee paying the said Rents, Maintenance Sum and other sums hereby reserved the Lessor shall insure the Building including Lessor's equipment, fixtures and fittings (excluding the contents of the Premises) for their full replacement value under standard fire, lightning and peril policies extended to include all special perils available under such policies including but not limited to flood, earthquake, tornado, hurricane, storm, tempest and windstorm, explosion, riot and civil commotion and strike, malicious damage, impact with any motor vehicle, aircraft damage or objects dropped therefrom, overflowing, carking or bursting of water tanks and water pipes and apparatus, accidental loss or damage to fixed plate glass, loss of Rent, professional fees, demolition and clearance expenses and such others risks as the Lessor shall deem desirable or expedient, with a reputable insurer and to pay all premiums in respect thereof promptly and timely;

EB (c) **Property Taxes**

Subject to the observation by the Lessee of the Lessee's covenants herein, to pay and discharge all existing and future property taxes imposed in respect of the Building;

5. **Mutual Agreement**

PROVIDED ALWAYS AND IT IS HEREBY MUTUALLY AGREED AND DECLARED as follows:

(a) **Parking Allotment**

The Lessor in its discretion may indicate to the Lessee the Parking Allotment which may be used by the Lessee in strict compliance with any terms or regulations specified by the Lessor PROVIDED THAT it is acknowledged and agreed that the Lessor reserves the right to charge a fee for the use of the Parking Allotment.

(b) **Reserved Rights**

The parties expressly agree that the rights as set out in Item 1 and 2 of Schedule IV are connected with the Premises, and are reserved for the Lessor.

(c) **Opening Hours**

(i) The Building shall be open for use by the Lessee Monday to Saturday (but excluding public holidays) from 8:00 a.m. to 6:00 p.m.;

(ii) The Building shall also be accessible to the Lessee on Sundays and public holidays, and at any time before 8:00 a.m. and after 6:00 p.m., PROVIDED THAT during any such period the Lessor shall not be required to keep or have on duty any caretaker or other staff in the building and the Lessee and its employees, agents and invitees shall use the Premises during such times at the Lessee's sole risk and the Lessee will indemnify the Lessor from and against all claims for loss or damage arising out of such use by the Lessee;

(iii) If the Lessee shall be unable to enter into and use the Premises or any part thereof at the times above specified as a result of any cause or reason beyond the direct control of the Lessor, the Lessor shall not be liable in damages to the Lessee, nor shall the Lease be determined.

(d) **Option to Renew**

Provided that the Lessee shall duly and punctually perform all the covenants, conditions, stipulations and obligations on the Lessee's part to be performed or observed hereunder, the Lessee shall have an option to renew this Lease for a further period if any set out at Item 9 of Schedule I, commencing from the end of the Term. Such option shall be exercised by the Lessee by notice in writing to be served on the Lessor not less than NINETY (90) DAYS prior to the expiry of the Term and such renewal of the Lease shall be upon the same terms and conditions as are herein contained save and except for this option to renew. Further, this option to renew is subject to negotiation and agreement of the Rent between the Lessor and Lessee.

EB

(e) **No Waiver**

No neglect forbearance or omission on the part of the Lessor to take advantage of or enforce any right of forfeiture arising out of any breach or non-observance or nonperformance by the Lessee of any term covenant condition or stipulation herein contained or implied shall operate as or be deemed to be a general waiver

of such term, covenant, condition or stipulation or the right to take advantage thereof or enforce any right of forfeiture arising out of any breach or non-performance or nonobservance thereof either original or recurring;

(f) **Theft**

That the Lessor shall not be liable for the theft or removal of any property from the Premises or Common Area other than as may arise by an act of the Lessor or its servants or agents;

(g) **Damage and Destruction**

Should the Premises become substantially unfit for occupation for the Permitted Use due to destruction or damage, such determination to be made by a general contractor or architect appointed by the Lessor, the Lease shall terminate from the date of such destruction or damage and the rent shall cease as from the same date; if the Premises is damaged but not to an extent to render it wholly or substantially unfit for occupation for the Permitted Use, then the rent shall abate proportionately to the damage done until the same shall have been repaired by the Lessor. Provided however that the rent shall not cease or abate in any case where damage or destruction shall have resulted from any act or default of the Lessee, the Lessee's servants, agents, licensees or invitees, nor where any policy or policies of insurance effected by the Lessor against loss arising from such damage or destruction shall have been vitiated or payment of the policy moneys refused in whole or in part in consequence of any act or default of the Lessee or any of the persons aforesaid; and provided further that in the event of the Lessor's failure to commence remedy of such damage within three (3) months or failure to complete remedy of such damages within six (6) months the Lessee may without prejudice to any of its rights herein (save where such damage is caused by the act or default of the Lessee, his servants, agents, licensees or invitees) terminate this Lease forthwith and shall be liable for rent only up to the date of termination computed as accruing from day to day.

(h) **No Liability for Claims**

- EB
- (i) The Lessor shall not be responsible to the Lessee or anyone claiming any right under the Lessee, or anyone using the Premises or any part thereof by virtue of any right or privilege granted by the Lessee, for any claim made by such party in relation to the Premises or the use thereof unless such claim shall have arisen by reason of the negligence or wilful act of the Lessor its servants or agents, and the Lessee agrees to hold the Lessor harmless from all claims in respect of any and all such matters;
 - (ii) Notwithstanding anything hereinbefore contained the Lessor shall not be liable for:

- a. any act or omission of any other lessee of the Lessor or other person occupying or using any part of the Premises and/or Building;
- b. any loss or damage caused by any temporary interruption of any service;
- c. any loss or damage by water or by reason of the breakage, leakage or obstruction of the water or sewer pipes or other leakage in or about the Premises; and
- d. any other loss or damage arising from any cause outside the control of the Lessor;

(i) **Notice**

Any notice under this Lease shall be in writing and shall be sufficiently and duly given and received if addressed and sent by pre-paid registered post or delivered to the Lessor at its address stated herein or to the Lessee at its address stated herein or delivered to the Premises or to such other address as may from time to time be notified by either party to the other for the purpose. Any such notice sent by pre-paid registered post as aforesaid shall be deemed to have been served on the fifth day following the day of its posting;

(j) **Re-Entry and Termination**

(i) It shall be lawful for the Lessor or any person or persons by it duly authorised in that behalf (and notwithstanding the waiver by the Lessor of a previous breach, non-observance or non-performance or default and/or forfeiture) at any time thereafter to re-enter into and upon and retake possession of the Premises or any part thereof in the name of the whole and thereupon this Lease shall immediately cease and absolutely determine but without prejudice to any right of action or remedy by the Lessor in respect of any antecedent breach or non-observance or non-performance of the Lessee's covenants and conditions herein contained if:

EB

- a. the Rents hereby reserved or any part thereof or any other sums payable hereunder shall at any time be unpaid for THIRTY (30) DAYS after becoming due and payable (whether formally and legally demanded or not) ; or
- b. if there should be any breach or non-observance or non-performance of any of the terms, covenants, conditions, agreements or stipulations herein contained on the part of the Lessee to be observed and performed and if such breach or non-observance or non-performance shall continue for a period of THIRTY (30) DAYS after written notice of such breach, non-observance or non-performance by the Lessor to the Lessee ; or

c. If the Premises without the written consent of the Lessor, becomes vacant or be not used for a period of THIRTY (30) DAYS or more or be used by any person or persons other than the Lessee or for any purpose not permitted hereunder;

d. if the Lessee shall suffer any distress or process to be levied upon its goods.

(ii) The Lessee shall indemnify and keep the Lessor fully and effectually indemnified in respect of all actions, suits, proceedings, damages, costs and expenses (including attorneys' fees) whatsoever brought, defended, incurred or otherwise by the Lessor in enforcing its rights of re-entry contained herein.

(k) **Diplomatic Clause**

The parties agree that:

(i) either party may terminate this Lease at any time after six (6) months from the start of the Term by giving six (6) month's notice in writing to the other party of its intention to terminate

(ii) in the event of the unscheduled closure of the embassy, or its removal to a location outside of Jamaica, then the Lessee may terminate this Lease at a date prior to the expiration of the Term hereby created by the paying of three (3) months rent in lieu of notice

PROVIDED HOWEVER THAT any such termination will be without prejudice to any right of action or remedy of either party in respect of any antecedent breach of the terms and conditions contained herein;

(l) **National Flag and Name Plate**

For the duration of the Term and without the prior consent of the Lessor:

(i) The Lessee shall be entitled to display the national flag of the Republic of Chile on a flagpole at a location to be specified by the Lessor; and

(ii) The Lessee shall be entitled to mount a name plate a location to be specified by the Lessor;

PROVIDED THAT the flag and nameplate shall be kept in a state of repair to the satisfaction of the Lessor and further that any and all costs associated with the erection, maintenance and upkeep of the flag, flagpole, and name plate shall be the sole responsibility of the Lessee.

(m) **Non-registration**

The parties hereto expressly agree that this Lease shall not be registered on the Certificate of Title affected by same;

JA

ED

(n) **Attorney Costs**

- (i) The Lessee agrees to pay on demand to the Lessor the costs to stamp this Lease and each party will be responsible for the payment of their own Attorney's fees in relation to same.
- (ii) The Lessee and Lessor agree that each party will be responsible for the payment of their own Attorney's fees in relation to the preparation of this Agreement.

(o) **Governing Law**

This Lease shall be governed and construed in accordance with the laws of Jamaica.

EB

SCHEDULE I

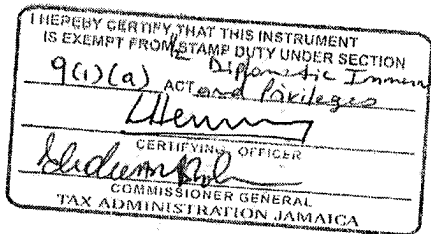
ITEM 1 THE LESSEE: The REPUBLIC OF CHILE by its authorised representative in Jamaica, the Ambassador of Chile: His Excellency *Eduardo Bonilla*

ITEM 2 THE BUILDING: ALL THAT parcel of land part of KNUTSFORD PARK known as number EIGHT SAINT LUCIA AVENUE, NEW KINGSTON in the parish of SAINT ANDREW being the Strata Lots ONE to TWENTY THREE inclusive comprised in Strata Plan numbered Five Hundred and Twenty-three together with the common property therein, and being all of the land comprised in Certificates of Title registered at Volume 1259 Folios 3 - 25 inclusive of the Register Book of Titles.

ITEM 3 THE PREMISES: All that part of the Building for the purpose of identification only described as Strata Plan Five Hundred and Twenty Three, Strata Lot numbered 15 being all of the land comprised in Volume 1259 Folio 17 commonly known as Unit No. Fifth Floor – South comprising 3,068 sq ft including:

- (a) the floor and ceiling finishes (but not any other part) of the floor slabs and ceiling slabs that board the Premises;
- (b) the inner half severed medially of the internal wall[s] dividing the Premises from the adjoining unit[s] in the Building;
- (c) all additions and improvements to the Premises;
- (d) all the Lessor's fixtures and fittings and fixtures of every kind which shall from time to time be in or upon the Premises (whether originally fixed or fastened to or upon the same or otherwise);
- (e) any pipes that exclusively serve the Premises;
- (f) any equipment or apparatus (for air extraction or otherwise) that solely serve the Premises;
- (g) the whole of the shop front if any; and
- (h) any balcony that exclusively serves the Premises.

EB



GM

ITEM 4 THE PARKING ALLOTMENT

Five (5) parking spaces

ITEM 5 THE DESIGNATED BATHROOM

Two (2) bathrooms located in the Premises and located on the fifth floor of the Building and to be used jointly with other tenants located on the same floor of the building.

ITEM 6 THE DESIGNATED KITCHENETTE

Located in the Premises

ITEM 7 THE TERM:

Three (3) Years

ITEM 8 THE EFFECTIVE DATE:

January 1, 2015

ITEM 9 THE RENEWAL PERIOD:

An option to renew for a further three (3) year at a sum to be negotiated.

ITEM10 THE PERMITTED USE:

To operate as the professional offices of the Ambassador of Chile otherwise to be known as the Embassy of Chile.

EB



For the purposes of the calculation of this lease, an exchange rate of JAD115 to US\$ was applied.

SCHEDULE II

ITEM 1 RENT:

% 10.00

To be paid on the 1st day of each of each month.

Rental for **period one** (1) Commencing January 1, 2015 rent including maintenance will be **US\$7,476.73** per month and ending December 31, 2015

Rental for **period two** (2) Commencing January 1, 2016 rent including maintenance will be **US\$7,663.65** per month and ending December 31, 2016

Rental for **period three** (3) Commencing January 1, 2017 rent including maintenance will be **US\$7,893.56** per month and ending December 31, 2017



The Lessor hereby specifies that the Rent including Maintenance shall be paid to it at the offices of: Expedition Limited, 8 St. Lucia Avenue, Kingston 5.

ITEM 2 SECURITY DEPOSIT:

Equivalent to two months of rent and maintenance sum:

Year 1: US\$14,953.46

Year 2: US\$15,327.30

Year 3: US\$15,787.12

THIS IS THE COUNTERPART OF A LEASE OF EVEN DATE WHICH BEARS ADVALOREM STAMP DUTY OF 54,725 DOLLARS — CENTS

(\$ 54,725.00)



COMMISSIONER GENERAL
TAX ADMINISTRATION JAMAICA

ITEM 3 PUBLIC LIABILITY INSURANCE COVERAGE:

A minimum recommended coverage of J\$20 million for any one accident/ J\$50 million for any one event.

EB

Handwritten initials

I HEREBY CERTIFY THAT THIS INSTRUMENT IS EXEMPT FROM STAMP DUTY UNDER SECTION _____ ACT _____ CERTIFYING OFFICER _____ COMMISSIONER GENERAL TAX ADMINISTRATION JAMAICA

SCHEDULE III

ITEM 1 Annual Operating Costs

"Annual Operating Costs" means such aggregate sums as shall enable the Lessor from time to time during each year of the Term to pay all the expenses, outlays and contingencies for the provision of the services set out in ITEM 2 OF SCHEDULE III hereto including the provision by the Lessor in any year (if necessary) for any expense which is accrued or became payable in a previous year or years (in accordance with ordinary accounting principles) which expense may be spread over any number of accounting years, in accordance with generally accepted accounting principles in Jamaica from time to time and including also such sums as the Lessor may deem it prudent to reserve against liabilities or expenses then accrued or thereafter to accrue although not payable in that year. The Annual Operating Costs shall be ascertained by the Lessor in relation to each calendar year of the Term and estimated in advance for the purpose of calculating the maintenance payable by lessees of the Building.

ITEM 2 Schedule of Expenses and Services Comprising of Annual Operating Costs:

- (a) water and sewerage rates in respect of the Building and Common Area;
- (b) property taxes, rates and assessments imposed or charged in respect of the Building and the Common Area;
- (c) charges for electricity for lighting the Common Area;
- (d) charges and expenses, if any, incurred in connection with the Parking Allotment;
- (e) insurance for full replacement value on the Building and improvements thereon and Lessor's fixtures and equipment, and public liability, employers liability and workmen's compensation in respect of the common area and such further and other risks as the Lessor may deem desirable or expedient;
- (f) subject to the Lessee's covenants herein to repair the Premises, the expenses incurred in respect of the repairing and maintaining the interior and exterior of the Building, construction, rebuilding, maintenance, repair and cleansing of all party structures, boundary walls, fences, meters, sewers, drains, channels, sanitary apparatus, pipes, wires, awnings, passageways, stairways, entranceways, roads, pavements, parking lots and all plant, equipment, fixtures and fittings and other things (including all necessary replacements) the use of which is common both to the Premises and the remainder of the Building;
- (g) maintenance and repair of the roof and structure of the Building;

EB

- (h) purchase, maintenance and repair and replacement of any electrical generators, stand-by units, energy management systems, fire fighting and security systems and equipment for the Building;
- (i) the provision of receptacles for garbage and the collection and disposal of garbage from the Building and;
- (j) expenses incurred by the Lessor in the provision of the management and administration services for the Building and the common area including the provision of gardeners, security guards, watchmen and other attendants for the areas of common use;
- (k) charges and expenses incurred in connection with audit services;
- (l) expenses and charges of agents or contractors for the performance and provision of all or any of the services herein in or otherwise in relation to the Building;
- (m) expenses and charges incurred in connection with advertising and/or promotion of the Building provided that such advertisement or promotion is not subject to a separate agreement with the Lessee.
- (n) All expenses charges, impositions and outgoings incurred by the Lessor in respect of the Building which shall include any expense (including any fixture or device) to upgrade the Building;
- (o) such sums as the Lessor may deem prudent to reserve against liabilities or expenses then accrued or thereafter to accrue during the Term hereof;
- (p) Annual Depreciation on the undermentioned item calculated on straight line basis to reduce their value to nil over the period of years specified below, computed as and from the date of acquisition thereof:

Air Conditioning and Related Equipment	-	over 15 years
Elevators and Escalators	-	over 15 years
Energy Management Systems	-	over 10 years
Stand by Generators	-	over 10 years
Electrical Transformers	-	over 15 years
Fire Fighting Equipment	-	over 10 years
Water Supply Equipment	-	over 10 years

EB

GA

SCHEDULE IV

ITEM 1:

Rights connected to the Premises

1. The right of support and protection for such parts of the Premises as require the same from any other part of the Building or any extension thereof capable of providing such support and protection.
2. The right to the uninterrupted passage of utilities (in common with the Lessor and the lessees of the other areas and all other persons entitled thereto) through the appropriate conduits laid in over under or through any other parts of the Building or any extension thereof or other contiguous or adjacent land and premises of the Lessor.
3. The right (in common with the Lessor and lessees of other areas in the Building and all other persons similarly entitled or authorised) during the Term to pass and repass over and use the common areas of the Building for the purpose for which each part is designated by the Lessor from time to time.

ITEM 2:

Rights reserved by the Lessor

1. The right of support by the Premises for such other parts of the Building or any alteration or extension thereof as may require such support.
2. The right to the uninterrupted passage of utilities through the conduits for the time being belonging to or running in over under or through the Premises or any land and premises over which the Lessee is hereby granted any access rights.
3. The right to make connections with any or all of the said conduits and to enter upon the Premises or any land and premises over which the Lessee is hereby granted rights at all reasonable times for the purpose of making connections or repairing, cleansing and/or inspecting the conduits.
4. The right at any time to build or alter, add to, extend or re-develop any part of the Building notwithstanding any interference with the access of light or air to the Premises.
5. The Lessor reserves the right at its sole discretion to install any metering or other device for measuring or ascertaining the actual consumption of water or other utilities by the Lessee on the Leased Premises. The Lessee shall permit the Lessor and its agents access to the Leased Premises at all reasonable times for the purposes of monitoring, checking and repairing any such metering or other device installed therein where applicable. The costs (including the direct cost of obtaining and installing the metering or other device hereinbefore referred to) shall be borne by the Lessee in respect of the Leased Premises.

EB

JA

6. The right at all times upon reasonable notice (or in an emergency without notice) for the Lessor to enter upon the Premises in order to build on or into any party structures making good all damage caused to the Premises in the exercise of this right.
7. The right to designate parking area(s) for the Lessee and the right to charge for the use of those parking area(s).
8. The right for the Lessor or other persons by or on behalf of the Lessor to affix at any time during the Term hereby created to the outside flank or rear main walls of the Leased Premises or the blank elevations of any other part of the building or any extension thereof any such items which shall be considered by the Lessor to be requisite or desirable and including but not limited to advertising panels, building blocks, names, fire escapes, information panels, kiosks or other articles or structures of a like nature, public lighting brackets (with lamps attached), seats, street names, vending machines and waste paper receptacles.
9. Such rights are granted to third parties to use or pass along fire escapes (if any) crossing, adjoining or forming part of the Leased Premises.
10. The right to regulate and control and install such machinery and equipment as it may deem necessary in the buildings and the common areas and to make by-laws and regulations and issue instructions in relation thereto.
11. The rights to regulate and control the use of the Common Area, Designated Kitchenettes and Designated Bathrooms and to make by-laws and regulations and issue instructions in relation thereto.



EB

SCHEDULE V

OPERATIONAL COVENANTS

The Lessee agrees:

(a) **Hours of Trading Access and Display**

- (ii) To keep the Premises open for business between 8:00 a.m. and 6:00 p.m. on all days excepting Saturday, Sunday and public holidays and to keep same well attended;
- (iii) To keep all those parts of the interior of the Premises that are visible from the Common Areas outside of the Premises attractively laid out and to keep any display windows or showcases in the Premises clean and adequately and attractively dressed at all times to the satisfaction of the Lessor.

(b) **Catering**

Not to carry on or permit to be carried on within the leased premises any introduction or preparation of cooked food for commercial purposes without the prior consent in writing of the Lessor and except in strict compliance with the terms of any such consent.

(c) **Residential Restrictions**

Not to sleep or allow any person to sleep on the Premises and not to use the Premises for residential purposes nor keep any animals, fish, reptile or bird on the Premises;

(d) **Common Areas**

Not to place within the Common Areas any things whatsoever without the prior consent in writing of the Lessor. Requests for consent should be made in writing at least 30 days prior to the anticipated date for said use of the Common Areas. This clause is subject to the provisions in clause 5(m) of this agreement.

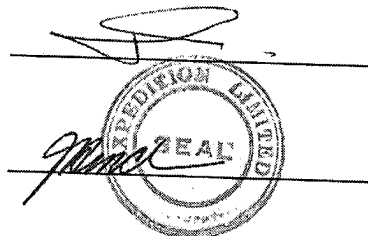
EB



SCHEDULE VI

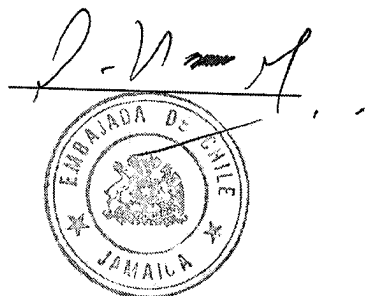
IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have caused this Lease to be executed the day and year first hereinbefore written.


THE COMMON SEAL of **EXPEDITION**)
LIMITED)
was hereunto put and affixed and this Lease)
signed by Kevin Hendrickson)
Director and Jacqueline Hendrickson)
Director in the presence of:)



ATTORNEY-AT-LAW/JUSTICE OF THE PEACE

THE REPUBLIC OF CHILE)
by its duly authorised representative in Jamaica,)
the Ambassador of Chile, *Eduardo Bonilla*)
in the presence of *Elena H. Girvan*)





ATTORNEY-AT-LAW/JUSTICE OF THE PEACE

ELENA H. GIRVAN
JUSTICE OF THE PEACE
ST. ANDREW JA. W.I.



D I R A S A D

TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-370/15

ÍNDICE

1.	INTERPRETACIÓN	5
2.	ARRENDAMIENTO	7
3.	COMPROMISOS DE LA ARRENDATARIA	8
a)	Pago de canon de arrendamiento	8
b)	Pago de depósito de garantía	8
c)	Pago de gastos comunes	9
d)	Pago de interés por mora	9
e)	Pago de servicios	10
f)	Uso permitido	11
g)	Kitchenette y baño asignados	11
h)	Disposiciones operacionales	11
i)	Molestias	11
j)	Sistemas de sonido o equipos de música	11
k)	Letreros y avisos	12
l)	Peso en ascensor	12
m)	Peso sobre el techo y el piso	12
n)	Obstrucción	12
o)	Carga y descarga	13
p)	Eliminación de basura	13

- // -

q)	Instalaciones de agua	13
r)	Aire acondicionado y ventilación	14
s)	Generadores	14
t)	Persianas, toldos, toldillos, etc.	14
u)	Daños al inmueble	14
v)	Modificaciones	15
w)	Mantenimiento de la estructura interior	16
x)	Color exterior	17
y)	Subsanación de incumplimientos	17
z)	Cumplimiento de leyes de planificación y obligaciones legales	18
aa)	Cumplimiento de las normas y reglamentos de la arrendadora	19
bb)	Seguro	19
cc)	No deberá invalidarse el seguro y deberán reembolsarse las primas adicionales	20
dd)	Aviso y pago de costos de reparación en caso de invalidación del seguro	21
ee)	Aviso a la arrendadora	21
ff)	Notificación, orden, solicitud, etc.	22
gg)	Indemnizaciones.....	22
hh)	Transferencias y subarrendamientos	23
ii)	Seguridad y alarmas de incendio	24
jj)	Inspecciones permitidas	24
kk)	Derecho a ingresar al inmueble	26
ll)	Visita de potenciales compradores o arrendatarios	26
mm)	Restitución	26
4.	COMPROMISOS DE LA ARRENDADORA	27

- // -



- // -

a)	Goce pacífico	27
b)	Seguro	28
c)	Impuestos a la propiedad	29
5.	ACUERDO MUTUO	29
a)	Asignación de estacionamiento	29
b)	Derechos reservados	29
c)	Horario de apertura	29
d)	Opción de renovación	30
e)	Exclusión de renunciaciones	30
f)	Hurto	31
g)	Daño y destrucción	31
h)	Exención de responsabilidad por reclamaciones	32
i)	Aviso	33
j)	Recuperación del inmueble y terminación	33
k)	Cláusula diplomática	35
l)	Bandera nacional y placa con el nombre	35
m)	Exclusión de registro	36
n)	Costos de abogado	36
o)	Derecho aplicable	36
	ANEXO II	39
	ANEXO III	40
	ANEXO IV	43
	ANEXO V	46
	ANEXO VI	47

- // -



- // -

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se formaliza con fecha 21 de mayo de 2015 ENTRE:

EXPEDITION LIMITED, sociedad debidamente constituida conforme a la Ley de Sociedades de Jamaica, con domicilio en 8 St. Lucia Avenue, Kingston 5, Distrito de Saint Andrew (en adelante "la arrendadora", término que, cuando el contexto lo permita, incluirá a la persona que a la fecha tenga derecho a la restitución del inmueble inmediatamente después de la terminación del período de vigencia establecido en el presente), por una parte,

y

la entidad que se describe con mayor detalle en el Punto 1 del Anexo I de este instrumento (denominada en adelante "la arrendataria"), término que, cuando el contexto lo permita, incluirá a sus sucesores legales y cesionarios, por la otra parte.

POR CUANTO la arrendadora es propietaria y administradora de todo el bien raíz ubicado en No. 8 St. Lucia Avenue, Kingston 5, Distrito de Saint Andrew (en adelante "el edificio"), según se describe más detalladamente en el Punto 2 del Anexo I del presente;

POR CUANTO el edificio está exento de las disposiciones de la Ley de Restricciones de Arrendamientos en conformidad con el Certificado de Exención No. 58430/2/93 otorgado el 23 de septiembre de 1994;

Y POR CUANTO la arrendataria desea arrendar a la arrendadora la parte del edificio que se describe con mayor

- // -



- // -

detalle en el Punto 3 del Anexo I del presente (que en adelante se denomina "el inmueble"), la arrendadora conviene en arrendar el inmueble en los términos y condiciones contemplados en este instrumento.

1. INTERPRETACIÓN

a) Los "costos operacionales anuales" se definen en el Punto 1 del Anexo III.

b) "Áreas comunes" significa las partes del edificio y de la zona de estacionamiento que la arrendadora destina al uso y beneficio común de los arrendatarios y clientes del edificio y de las personas que lo utilizan y visitan, y el baño asignado y la kitchenette asignada, si hubiera.

c) "Baño asignado" significa el baño (si hubiera) destinado al uso de la arrendataria, sus empleados y agentes, según se indica en el Punto 5 del Anexo I.

d) "Kitchenette asignada" significa la kitchenette (si hubiera) destinada al uso de la arrendataria, sus empleados y agentes, según se indica en el Punto 6 del Anexo I.

e) Cuando el contexto lo permita, la expresión "arrendadora" incluye a la persona que tenga derecho a la restitución del inmueble a la fecha, y la expresión "arrendataria" incluye a sus respectivos sucesores legales.

f) Si la arrendadora o la arrendataria a la fecha fueran dos o más personas naturales, los términos "arrendadora" y "arrendataria" incluirán el número plural y las obligaciones explícitas o implícitas que asuma cada una de las partes serán obligaciones mancomunadas y solidarias.

g) "Fecha de vigencia" significa la fecha indicada en el

- // -



- // -

Punto 8 del Anexo I.

"Gastos comunes" significa el monto que según el cálculo de la arrendadora corresponda a la proporción mensual estimada de cargo de la arrendataria del valor total de los costos operacionales anuales estimados, el cual se especifica en el Punto 2 del Anexo II.

h) El "estacionamiento asignado" se especifica en el Punto 4 del Anexo I.

i) "Uso permitido" se define en el punto 10 del Anexo I.

j) Las "Leyes de Planificación" incluyen la Ley de Mejoramiento Local, la Ley de Planificación Urbana Local y Nacional, y cualquier ley similar relacionada y sus modificaciones o repromulgaciones vigentes a la fecha, y cualquier disposición, instrumento, plan, reglamento, permiso e instrucción conforme a dichas leyes o cuya validez se derive de las mismas.

k) "Canon de arrendamiento" significa los montos que se estipulan en el punto 1 del Anexo II.

l) "Depósito de garantía" significa el monto que se indica en el Punto 3 del Anexo II.

m) "Período de vigencia" significa el período que se especifica en el Punto 7 del Anexo I.

n) Toda referencia a una ley específica incluye cualquier ampliación, enmienda, modificación o repromulgación de esa ley y los reglamentos o disposiciones que se dicten al amparo de dicha ley, y toda referencia general a "ley" o "leyes" incluye cualquier resolución o reglamento dictado al amparo de esas leyes.

- // -



- // -

o) Las palabras en un género incluyen todos los demás géneros y las palabras en singular incluyen el plural y viceversa.

p) Las referencias a cualquier derecho de la arrendadora a ingresar al inmueble se extenderán a todas las personas autorizadas por la arrendadora (incluidos agentes, asesores profesionales, contratistas, trabajadores y otros).

q) Las referencias al "edificio", salvo que existan disposiciones en contrario, incluyen cualquier parte del edificio.

r) Las referencias a "autorización de la arrendadora" o alguna expresión similar significa una autorización por escrito firmada por la arrendadora o en su nombre, y las palabras "aprobado" y "autorizado" o similares significan (según corresponda) aprobado o autorizado por escrito por la arrendadora o en su nombre.

s) Se considerará que todo compromiso de la arrendataria de no realizar algún acto o actividad incluye la obligación de no permitir ese acto o actividad y hacer todos los esfuerzos posibles para impedir su realización por parte de un tercero.

t) Los títulos de los párrafos no forman parte de este contrato de arrendamiento y no deberán considerarse en la interpretación del mismo.

2. ARRENDAMIENTO

Sobre la base del canon de arrendamiento, los gastos comunes, las cláusulas, acuerdos, derechos, términos y condiciones especificadas y contenidas en este instrumento, siempre que la arrendataria cumpla con todas sus obligaciones

- // -



- // -

conforme al presente, y de manera supeditada a las facultades y cláusulas implícitas conforme a la Ley de Registro de Títulos de Dominio, a menos que se modifiquen o no se apliquen conforme a este instrumento, la arrendadora arrienda por este acto a la arrendataria la totalidad del inmueble, el que estará en poder de la arrendataria durante todo el período de vigencia a contar de la fecha de entrada en vigencia; sin embargo, este contrato podrá ser terminado por anticipado según lo dispuesto en el mismo.

3. COMPROMISOS DE LA ARRENDATARIA

Por este acto, la arrendataria acuerda la arrendadora lo siguiente:

a) Pago de canon de arrendamiento

Pagará puntual y regularmente el canon de arrendamiento exigible conforme a este contrato, en la forma y en las fechas especificadas en el Punto 1 del Anexo II.

b) Pago de depósito de garantía

i) Pagará a la arrendadora el depósito de garantía al momento de formalizar este instrumento.

ii) La arrendataria pagará a la arrendadora, previa solicitud, la diferencia, si hubiera, entre los montos que se mantengan como depósito de garantía y el monto total correspondiente al canon de arrendamiento de dos meses, más los gastos comunes de dos meses. Este monto adicional se agregará y convertirá en parte del depósito de garantía en poder de la arrendadora.

iii) El depósito de garantía estará en poder de la arrendadora; ésta lo depositará en una institución financiera

- // -



- // -

(y dará prueba de ello a la arrendataria) hasta el vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia o renovación del mismo y lo restituirá a la arrendataria, sin intereses, dentro de un plazo de dos (2) meses; SE ESTIPULA que si la arrendataria no cumpliera o no respetara en algún aspecto alguna de las cláusulas, acuerdos, estipulaciones y compromisos contenidos en el presente, el monto depositado pasará a poder de la arrendadora en su totalidad o en parte, a fin de subsanar el incumplimiento de la arrendataria, sin perjuicio del derecho de la arrendadora a adoptar medidas o a ejercer los demás recursos de los que disponga para cobrar algún canon de arrendamiento u otros dineros que la arrendataria adeude y deba pagar, o para cobrar indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de contrato.

c) Pago de gastos comunes

Pagará de inmediato los gastos comunes en las fechas fijadas para el pago del canon de arrendamiento.

d) Pago de interés por mora

i) Si el canon de arrendamiento, los gastos comunes y los demás dineros exigibles conforme a este contrato de arrendamiento no se pagaran en las fechas de vencimiento, la arrendataria deberá pagar a la arrendadora interés a una tasa de doce por ciento (12%) anual sobre el monto en mora, calculado desde la fecha de vencimiento hasta la fecha efectiva de pago.

ii) Los derechos de la arrendadora conforme a este contrato serán adicionales y no afectarán ni irán en desmedro de sus demás derechos de acuerdo con este contrato de

- // -



- // -

arrendamiento.

iii) Previo requerimiento y sobre la base de una indemnización total, la arrendataria acuerda pagar a la arrendadora los costos de cobranza (incluidos honorarios de abogado) de cualquier parte del canon de arrendamiento, gastos comunes u otros dineros que puedan cobrarse mediante alguna acción legal.

e) Pago de servicios

i) Pagará puntual y regularmente y saldará en forma íntegra todos los costos, cargos y gastos de los servicios básicos, incluidos los cargos por servicios de electricidad, televisión por cable, teléfono e internet contratados por la arrendataria para el inmueble.

ii) Cuando la arrendadora contrate algún servicio a su nombre pero en beneficio de la arrendataria con el previo consentimiento por escrito de la arrendataria (salvo los servicios contratados en relación con las áreas comunes), la arrendataria estará obligada a pagar puntualmente a la arrendadora el monto adeudado dentro de los 7 días posteriores al recibo de la factura pertinente; el no pago de esos montos constituirá un incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato y la deuda se agregará al canon de arrendamiento estipulado precedentemente y podrá cobrarse como canon de arrendamiento.

iii) En todo caso, la arrendadora tendrá derecho, previo aviso con 30 días de anticipación, a poner término a la contratación de un servicio en nombre de la arrendataria y a exigir a la arrendataria hacer las gestiones directamente ante

- // -



- // -

el proveedor del servicio.

f) Uso permitido

No utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble ni parte alguna del mismo para propósitos distintos a los estipulados en el Punto 10 del Anexo I.

g) Kitchenette y baño asignados

La kitchenette asignada y el baño asignado estarán destinados al uso de la arrendataria, sus empleados, personas autorizadas o invitados, en estricto cumplimiento de las condiciones o reglamentos que imponga la arrendadora. La arrendadora podrá destinar a su arbitrio la kitchenette asignada o el baño asignado al uso de otros arrendatarios del edificio, además de la arrendataria, pero ésta no deberá utilizar ninguna otra de dichas instalaciones.

h) Disposiciones operacionales

Respetará y cumplirá las disposiciones operacionales contempladas en el Anexo V.

i) Molestias

i) No realizará (ni permitirá ni tolerará en el inmueble) nada que pueda ser o convertirse en un fastidio, molestia, alteración, inconveniente, perjuicio o daño para la arrendadora, los ocupantes de inmuebles adyacentes o vecinos, o algún otro ocupante del edificio.

ii) No utilizará el inmueble para subastas, reuniones públicas, negocios peligrosos, nocivos, ruidosos u ofensivos, ni para ninguna actividad ni propósito ilegal o inmoral.

j) Sistemas de sonido o equipos de música

No instalará, dispondrá ni permitirá que se instale ningún

- // -



- // -

sistema de sonido u otro aparato o equipo de música de cualquier descripción a fin de utilizarlo, dentro o fuera del inmueble, en una forma que pueda constituir una molestia o fastidio para los demás ocupantes del edificio.

k) Letreros y avisos

En ningún momento durante el período de vigencia estipulado en el presente colocará en el edificio ni en el inmueble algún letrero, aviso, panel informativo ni otro elemento sin la previa autorización por escrito de la arrendadora.

l) Peso en ascensor

No colocará ni permitirá que se coloque en un ascensor o escalera mecánica del edificio alguna carga que tenga un peso o que ejerza una presión mayor al peso o presión que puedan soportar con un margen de seguridad apropiado, de acuerdo con su construcción.

m) Peso sobre el techo y el piso

No suspenderá ni permitirá que se suspenda ningún objeto pesado desde la estructura principal del edificio, del inmueble ni de ninguna de sus partes, ni cargará ni permitirá que se cargue o utilice el piso o estructura del inmueble en una forma que imponga un peso o presión mayor que el que pueda soportar el inmueble con un margen de seguridad apropiado de acuerdo con su construcción, o que interfiera o ejerza presión sobre sus soportes principales.

n) Obstrucción

No obstruirá total ni parcialmente ningún pasillo, vía de acceso ni de salida del inmueble.

- // -



- // -

o) Carga y descarga

i) No cargará ni descargará ningún artículo ni material desde vehículos que estén en zonas que no sean las zonas de carga y descarga indicadas, y no provocará congestión ni inconvenientes a los demás usuarios de dichas zonas.

ii) No trasladará ningún artículo ni material hacia ni desde el inmueble a través de zonas que no sean las entradas y áreas de servicio dispuestas para tal efecto.

p) Eliminación de basura

i) No permitirá ni tolerará que se dejen o mantengan desechos ni basura (incluido todo de tipo de envases vacíos) en el exterior del inmueble ni del edificio (salvo en las áreas designadas para este propósito), sino que colocará todos los desechos y la basura en recipientes o receptáculos adecuados dentro del inmueble, y los trasladará diariamente desde el inmueble al lugar designado.

ii) No permitirá que ningún empleado ni persona bajo su control clasifique desechos o basura en las áreas comunes.

q) Instalaciones de agua

No utilizará ningún lavamanos, inodoro ni otras instalaciones de agua en el inmueble para fines que no sean aquellos a los que estén destinados, y no arrojará ni permitirá que se arroje en ellos:

i) aceite ni grasa, ninguna materia o sustancia dañina, nociva, peligrosa, venenosa o explosiva, y adoptará todas las medidas razonables a fin de asegurarse de que el fluido arrojado no sea corrosivo ni perjudicial, no cree alguna obstrucción ni se deposite; o

- // -



- // -

ii) fluidos que sean venenosos o nocivos o que presumible o efectivamente destruyan o provoquen enfermedades o daños a los peces o contaminen el agua de ríos o arroyos; asimismo, no hará nada que pueda contaminar ríos o arroyos o alterar la composición de sus aguas y hacer posible que alguna persona entable alguna acción o proceso en contra de la arrendadora.

r) Aire acondicionado y ventilación

i) No realizará ninguna acción que pueda interferir con el sistema de aire acondicionado o ventilación de las áreas comunes o que imponga alguna carga adicional a la planta y equipos de aire acondicionado o ventilación.

ii) No instalará ningún equipo adicional de aire acondicionado en el inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora.

s) Generadores

No instalará ningún generador ni otro artefacto similar en el inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora.

t) Persianas, toldos, toldillos, etc.

No instalará ninguna persiana, toldo, toldillo ni ningún tipo de decoración o protección exterior, ni antenas de radio ni de televisión, parlantes, amplificadores de sonido ni dispositivos similares en el techo ni en las paredes exteriores del inmueble ni del edificio sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, salvo lo permitido conforme a este contrato.

u) Daños al inmueble

No provocará ni permitirá ni tolerará que se provoquen

- // -



- // -

daños en ninguna parte del edificio ni a las ampliaciones del mismo, incluido el inmueble, y si se provocara, permitiera o tolerara algún daño, pagará a la arrendadora, a requerimiento, todos los costos en que ésta incurra en la reparación de los daños y, en particular, renovará y reemplazará de inmediato cualquier vidrio o metal de alguna ventana, puerta, marco de ventana, marco de puerta o reja del balcón del inmueble que se dañe o destruya, cualquiera sea la causa, de manera que vuelva a estar en las condiciones en que haya estado a la fecha, y solventará los costos pertinentes, salvo que la culpa sea de la arrendadora o de alguno de sus empleados o agentes.

v) Modificaciones

i) No hará ninguna modificación ni construcción adicional de tipo estructural en el inmueble, ni cambiará la ubicación ni el estilo de las divisiones o estructuras accesorias fijas, ni instalará tuberías, cañerías, sistemas eléctricos, cocinas a gas ni eléctricas, ni ningún artefacto o aparato que pueda sobrecargar las instalaciones o equipos existentes en el inmueble, sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente.

ii) No colocará clavos, tornillos ni elementos de punta afilada, ni provocará daños ni cortes en las paredes, pisos, vigas, cielo raso ni instalaciones del inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente.

iii) No modificará ni permitirá que se modifique el aspecto exterior del inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, el que no podrá denegarse

- // -



- // -

injustificadamente.

SE ESTIPULA que, de manera supeditada a dicho consentimiento, se permitirá a la arrendataria realizar los trabajos e instalar los equipos y accesorios que sean necesarios para ocupar cómodamente el inmueble.

ADEMÁS, SE ESTIPULA que todas las citadas modificaciones, instalaciones y/o construcciones adicionales deberán efectuarse a expensas de la arrendataria, quien tendrá que realizar de inmediato y solventar las reparaciones de todos los daños que pueda sufrir el inmueble o el edificio debido a dichos trabajos y, treinta (30) días antes del vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia estipulado en el presente, deberá restituir el inmueble al estado en que se encontraba inmediatamente antes del contrato de arrendamiento. De manera previa al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia, a menos que las partes acuerden por escrito algo distinto, la arrendataria sacará y retirará todos sus artefactos y accesorios y reparará todos los daños ocasionados por los trabajos de retiro de esos artefactos y accesorios.

w) Mantenimiento de la estructura interior

La arrendataria conviene en que en todo momento durante el período de vigencia:

i) Mantendrá el interior del inmueble limpio, libre de riesgos, ordenado y en buenas condiciones sanitarias, y cumplirá de inmediato con toda instrucción por escrito de la arrendadora en cuanto a que debe limpiar el interior del inmueble.

- // -



- // -

ii) Limpiará y mantendrá en buen estado la estructura interior del inmueble, lo que incluye la totalidad del piso, cielo raso y terminaciones interiores, construcciones adicionales y mejoras, y las paredes, incluidas puertas, ventanas, entradas, persianas y artefactos sanitarios, y reemplazará de inmediato todos los vidrios rotos o trizados, y mantendrá en buen estado todos los accesorios de la arrendadora en el inmueble; asimismo, en cualquier momento durante el período de vigencia o al vencimiento del mismo, reemplazará las instalaciones, artefactos y accesorios de la arrendadora en el inmueble que no puedan repararse.

iii) Reparará, exclusivamente a expensas de la arrendataria, todos los daños provocados al inmueble o al edificio por la arrendataria o alguno de sus cesionarios, empleados o agentes, salvo el desgaste normal por el uso o el deterioro, los daños o la destrucción a causa de algún incendio, tormenta de viento, terremoto, inundación, actos de la naturaleza o de los enemigos del país, disturbios o conmoción civil, y cualquier daño ocasionado por algún acto, negligencia o incumplimiento de la arrendadora o de los empleados o agentes de la arrendadora.

x) Color exterior

No cambiará en forma alguna, sin la previa autorización por escrito de la arrendadora, el color exterior del inmueble estipulado por la arrendadora (lo que incluye, para evitar dudas, el color de la reja del balcón).

y) Subsanación de incumplimientos

En un plazo de treinta (30) días a contar de la fecha del

- // -



- // -

aviso, reparará y subsanará a satisfacción de la arrendadora todos los incumplimientos de cláusulas o vicios de los que pueda ser responsable la arrendataria conforme a estas disposiciones y con respecto a lo cual la arrendadora haya dado aviso a la arrendataria.

z) Cumplimiento de leyes de planificación y obligaciones legales

i) A expensas de la arrendataria, ejecutará todos los trabajos y hará y mantendrá todos los arreglos requeridos (por la arrendadora o la arrendataria) en relación con el inmueble o su uso, con el fin de cumplir con los requisitos de cualquier ley de planificación, disposición legal (vigente a la fecha o que se apruebe en el futuro), o de alguna repartición de gobierno, autoridad local, otra autoridad pública o pertinente, o un tribunal competente.

ii) No realizará en el inmueble ni cerca del mismo ninguna actividad ni acto debido al cual la arrendadora, en conformidad con alguna ley de planificación u otra disposición legal, incurra en la obligación o sea responsable de pagar alguna multa, indemnización por daños y perjuicios, compensación, costo, cargos o gastos.

iii) Sin perjuicio de la generalidad de lo antes expuesto, cumplirá en todos los aspectos con las disposiciones de cualquier ley de planificación o norma legal y con todas las demás obligaciones que por ley o conforme a alguna ordenanza se impongan en relación con el inmueble o con la realización de los negocios o actividades que la arrendataria realice a la fecha en el inmueble.

- // -



- // -

iv) Indemnizará a la arrendadora, en toda ocasión en que se justifique, por todos los costos, cargos y gastos relacionados con la ejecución de trabajos, la contratación de alguna persona, los accesorios, maquinarias, equipos, bienes muebles, o la realización o mantenimiento de cualquier arreglo dispuesto o requerido en conformidad con alguna ley de planificación o norma legal, y comunicará a la arrendadora en un plazo de siete (7) días el recibo de algún aviso u orden con respecto a lo anterior.

aa) Cumplimiento de las normas y reglamentos de la arrendadora

Cumplirá y respetará todas las normas y reglamentos razonables que imponga la arrendadora en lo que respecta al horario de apertura y cierre del inmueble y al manejo, administración y funcionamiento correcto y eficiente del edificio (lo que incluye, entre otros, tránsito vehicular y estacionamiento, áreas comunes, kitchenettes asignadas y baños asignados), y a la seguridad, comodidad e integridad física de las personas que ocupen o utilicen el edificio; la arrendadora comunicará por escrito dichas normas y reglamentos a la arrendataria, la que dispondrá que sus empleados, personas autorizadas, invitados y otras personas sobre las que pueda ejercer control cumplan y respeten las normas y reglamentos vigentes.

bb) Seguro

Contratará y mantendrá un seguro que cubra daños y perjuicios o destrucción de los cristales de ventanas y puertas del inmueble y sus marcos, independientemente de la

- // -



- // -

causa, por una suma equivalente a su valor total de reemplazo, a nombre de la arrendadora y de la arrendataria en forma conjunta, en una compañía aseguradora aprobada por la arrendadora, y pagará todas las primas necesarias para el citado propósito de inmediato a su vencimiento, y presentará a la arrendadora, sin que sea exigido, en un plazo de siete días a contar de la fecha de vencimiento, un comprobante en que conste el pago de la prima; en este aspecto, los plazos son esenciales y si la arrendataria no presentara dicho comprobante, la arrendadora tendrá derecho a pagar esa prima y a cobrar y exigir el monto de la misma a la arrendataria como deuda liquidada; asimismo, contratará un seguro de responsabilidad civil por el monto mínimo estipulado en el punto 4 del Anexo II, según lo aprobado por la arrendadora.

cc) No deberá invalidarse el seguro y deberán reembolsarse las primas adicionales

i) Respetará todas las disposiciones contenidas en cualquier póliza de seguro relacionada con el edificio o el inmueble y sus equipos, muebles, artefactos y accesorios, en cuanto al almacenamiento y uso de explosivos, materiales o sustancias combustibles, inflamables o peligrosas, y no ingresará al inmueble ni almacenará en el mismo ningún elemento debido al cual pueda incrementarse la prima o anularse alguna póliza de seguro que haya contratado la arrendadora. No realizará ni permitirá que se realice alguna acción que pueda provocar la anulación o posible anulación de una póliza de seguro contratada por la arrendadora y reembolsará a esta última todos los montos pagados por

- // -



- // -

concepto de prima de seguro sobre el inmueble y todos los gastos en que incurra la arrendadora debido a la renovación o modificación de alguna póliza que se requiera debido al incumplimiento de esta cláusula, y todos esos pagos se agregarán al citado canon de arrendamiento y podrán cobrarse como canon de arrendamiento.

ii) Si se estableciera alguna prima adicional como resultado del uso permitido del inmueble por parte de la arrendataria, ésta reembolsará a la arrendadora el costo de esa prima adicional en un plazo de siete (7) días.

dd) Aviso y pago de costos de reparación en caso de invalidación del seguro

Si se destruyera o dañara el inmueble, sus equipos, accesorios y artefactos, o cualquier parte de los mismos, debido a un riesgo contra el cual la arrendadora haya contratado un seguro, dará aviso de inmediato a la arrendadora y, si el dinero del seguro conforme a una póliza contratada por la arrendadora no pudiera cobrarse en su totalidad o en parte debido a algún acto o incumplimiento de la arrendataria, ésta pagará de inmediato a la arrendadora el total de los costos en que se incurra para reconstruir, reparar y recuperar los bienes dañados o destruidos.

ee) Aviso a la arrendadora

i) Si el inmueble o parte de él se dañara o destruyera, dará de inmediato aviso por escrito al respecto a la arrendadora y cooperará sin cargo en la formulación de cualquier reclamación en relación con dicho daño o destrucción.

- // -



- // -

ii) Dará aviso a la arrendadora sobre cualquier desperfecto en el inmueble que pueda dar origen a una obligación de la arrendadora de realizar o abstenerse de realizar alguna gestión o acción con el fin de cumplir con las disposiciones de este contrato de arrendamiento.

ff) Notificación, orden, solicitud, etc.

Luego de recibir de alguna autoridad competente algún aviso, orden, solicitud, instrucción u otro instrumento en relación con el inmueble, independientemente de que la arrendataria sea la persona notificada o de que reciba de algún tercero el original o una copia del documento en cuestión, la arrendataria cumplirá a sus expensas con lo solicitado en ese instrumento, en la medida en que ello le sea exigido conforme al aviso, orden, solicitud, instrucción u otro instrumento, o de acuerdo con la ley o reglamento en virtud del cual se haya emitido, o conforme a las disposiciones del presente, y entregará de inmediato a la arrendadora una copia del aviso, orden, solicitud, instrucción u otro instrumento.

gg) Indemnizaciones

i) Indemnizará de manera íntegra y efectiva a la arrendadora por todas las acciones legales, procesos, daños y perjuicios, costos, gastos, demandas y reclamaciones de cualquier naturaleza que se originen por alguna negligencia de la arrendataria, sus empleados o agentes, incumplimiento o inobservancia de algunos de los compromisos de la arrendataria conforme a este contrato, o de cualquier condición o disposición de este instrumento.

- // -



- // -

ii) Indemnizará y liberará de responsabilidad a la arrendadora por todas las pérdidas, costos y gastos de demandas, reclamaciones, acciones y/o procesos legales (incluidos los costos sobre la base de una indemnización total) que alguna persona inicie o entable en contra de la arrendadora, y por cualquier pérdida derivada de dichas acciones y relacionada con daños a la propiedad o lesiones a personas que se produzcan en el inmueble; SIN EMBARGO, SE ESTIPULA que la arrendataria no estará obligada a indemnizar a la arrendadora por daños y perjuicios que puedan producirse por negligencia de la arrendadora, sus empleados o agentes.

hh) Transferencias y subarrendamientos

No transferirá, subarrendará ni compartirá la posesión ni el derecho de posesión o control del inmueble ni de parte del mismo mediante alguna autorización, fideicomiso ni en otra forma, y no hipotecará ni gravará la participación de la arrendataria en el inmueble sin la autorización por escrito de la arrendadora (la que no podrá denegarse injustificadamente). Si la arrendataria fuera una persona jurídica, todo cambio en la participación mayoritaria de la arrendataria se considerará una cesión para los efectos de esta cláusula y requerirá el consentimiento de la arrendadora (el que no podrá denegarse injustificadamente). SE ESTIPULA que si la arrendadora otorgara su consentimiento para una cesión de este contrato de arrendamiento, se podrá exigir a la arrendataria ser parte en la cesión en calidad de garante de la observancia y del cumplimiento y observancia del cesionario de los términos, cláusulas, condiciones, estipulaciones y acuerdos contenidos

- // -



- // -

en el presente.

ii) Seguridad y alarmas de incendio

i) Permitirá a los empleados y agentes debidamente autorizados de la arrendadora ingresar al inmueble, previo aviso con una anticipación razonable, entre las 9:00 y las 16:00 horas, con el fin de realizar trabajos de mantenimiento de los sistemas de detección de ingreso de extraños y de alarma de incendio del edificio.

ii) Permitirá a los empleados y agentes debidamente autorizados de la arrendadora ingresar al inmueble si ello se requiriera debido a la activación del sistema de detección de ingreso de extraños.

iii) Mantendrá, reparará y renovará en caso necesario los equipos de detección de ingreso de extraños, de alarma de incendio y equipos auxiliares instalados en el inmueble.

iv) No instalará ni mantendrá en el inmueble ningún equipo ni aparato que:

a. amplíe o se conecte al sistema de detección de ingreso de extraños o de alarma de incendio, salvo algún aparato o equipo que sea compatible con los equipos de esos sistemas y aprobado por la arrendadora; ni

b. que pueda influir en el funcionamiento de los sistemas de detección de ingreso de extraños o de alarma de incendio.

v) No hará ninguna conexión a los sistemas sin la previa autorización por escrito de la arrendadora, la que no podrá denegarse injustificadamente.

jj) Inspecciones permitidas

Permitirá a la arrendadora y/o sus agentes y peritos

- // -



- // -

ingresar al inmueble, con o sin trabajadores y con todos los dispositivos necesarios, en todo momento razonable previo aviso por escrito a la arrendataria con dos (2) días de anticipación, con el fin de verificar su estado y condición, tras lo cual la arrendadora podrá enviar a la arrendataria un aviso por escrito en que se especifiquen las labores de limpieza, de mantenimiento, las reparaciones o reemplazos que debe realizar la arrendataria de acuerdo con los términos de este contrato de arrendamiento, y se exija a la arrendataria ejecutar de inmediato esos trabajos; si dentro de los treinta (30) días posteriores a la entrega del aviso la arrendataria no procediera de manera diligente y cuidadosa a ejecutar, a través de uno o más contratistas aprobados por la arrendadora, los trabajos de limpieza y mantenimiento o a realizar las reparaciones o reemplazos que se le hayan exigido, la arrendadora tendrá derecho a ingresar al inmueble con los trabajadores, dispositivos y equipos que puedan ser necesarios a fin de realizar los trabajos de limpieza o mantenimiento o las reparaciones o reemplazos, y la arrendataria tendrá que pagar en este caso a la arrendadora, a requerimiento, los costos y gastos de limpieza o mantenimiento, o de reparación o reemplazo, los que se agregarán al canon de arrendamiento estipulado en el presente y podrán cobrarse como canon de arrendamiento. Bajo ninguna circunstancia la arrendadora será responsable ante la arrendataria ni ante otras personas por pérdidas, lesiones o daños ocasionados al ejercer su derecho a realizar los trabajos de limpieza o mantenimiento o las reparaciones, según lo dispuesto en este instrumento

- // -



- // -

kk) Derecho a ingresar al inmueble

Permitirá a la arrendadora ingresar al inmueble en cualquier momento en caso de emergencia y, asimismo, a fin de realizar trabajos y operaciones que puedan exigirse legalmente a la arrendadora respecto de alguna reparación, modificación o mejora en el inmueble, en sus conductos o en otras partes del edificio y sus instalaciones, siempre que esas reparaciones, modificaciones y/o mejoras no se realicen en una forma que constituya una molestia o fastidio para la arrendataria; además, permitirá a los arrendatarios y ocupantes de algún inmueble contiguo, con la autorización por escrito de la arrendadora, ejecutar reparaciones o modificaciones que no puedan ejecutarse en otra forma, con la condición de que se dé aviso con una anticipación razonable a la arrendataria y que ese arrendatario u ocupante del inmueble adyacente realice para la arrendataria, en el caso del inmueble, y para la arrendadora en el caso del edificio, cualquier reparación que se requiera debido a los daños provocados a causa de esos trabajos.

ll) Visita de potenciales compradores o arrendatarios

Permitirá que los empleados o agentes de la arrendadora ingresen al inmueble dentro de un horario razonable a fin de mostrar el inmueble a potenciales compradores o arrendatarios durante los últimos seis (6) meses del período de vigencia estipulado en este contrato y/o cualquier prórroga del mismo.

mm) Restitución

i) Al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia, restituirá pacíficamente la posesión del inmueble y

- // -



- // -

hará entrega del mismo a la arrendadora o a la persona que la arrendadora designe, en buenas condiciones, junto con todas las construcciones adicionales, mejoras, artefactos y accesorios de la arrendadora en buen estado, de acuerdo con los compromisos de la arrendataria ante la arrendadora conforme a este contrato de arrendamiento.

ii) Si la arrendataria no entregara el inmueble, su posterior ocupación no se considerará una prórroga o renovación de este contrato de arrendamiento y la arrendadora, aparte de todos los demás recursos con los que cuente conforme al presente, tendrá derecho a cobrar y a percibir de la arrendataria el monto fijado por ley a la fecha en que la arrendataria retenga la posesión del inmueble o parte de él.

iii) Si la arrendataria mantuviera la posesión del inmueble con el consentimiento de la arrendadora pero sin celebrar por escrito un nuevo contrato de arrendamiento, se considerará que ocupa el inmueble sobre una base mensual de manera supeditada a todos los términos, cláusulas y condiciones (incluido cualquier aumento del canon de arrendamiento) de este contrato que sean aplicables a un arrendamiento mensual, y cualquiera de las partes podrá terminar el arrendamiento a fines de cualquier mes calendario mediante aviso a la otra parte con un (1) mes de anticipación.

4. COMPROMISOS DE LA ARRENDADORA

Por este acto, la arrendadora asume los siguientes compromisos ante la arrendataria:

a) Goce pacífico

En tanto la arrendataria pague el canon de arrendamiento,

- // -



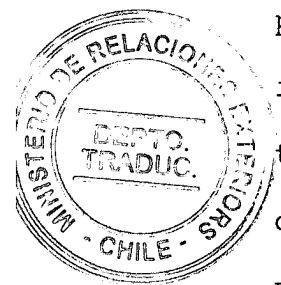
- // -

los gastos comunes y otros montos estipulados en el presente, y cumpla y respete las cláusulas, condiciones y acuerdos contemplados en este contrato, tendrá el goce pacífico del inmueble durante el período de vigencia, sin ninguna interrupción por parte de la arrendadora ni de otras personas que legítimamente reclamen algún derecho en nombre de la arrendadora.

b) Seguro

En tanto la arrendataria pague el canon de arrendamiento, los gastos comunes y otros montos estipulados en el presente, la arrendadora mantendrá un seguro de una compañía aseguradora de prestigio que cubra el edificio, incluidos los equipos, artefactos y accesorios de la arrendadora (excluido el contenido del inmueble) por el valor total de reemplazo, conforme a una póliza estándar de seguro contra incendio, rayo y otros riesgos, que incluya todos los riesgos adicionales que puedan cubrirse conforme a esas pólizas, entre los que se incluye, inundación, terremoto, tornado, huracán, tormenta, tempestad, tormenta de viento, explosión, disturbio, conmoción civil y huelga, daños y perjuicios dolosos, impacto de algún vehículo motorizado, daños y perjuicios provocados por aeronaves u objetos provenientes de las mismas, desborde o rotura de depósitos, tuberías e instalaciones de agua, rotura o daño accidental de cristales, pérdida del canon de arrendamiento, honorarios profesionales, demolición y gastos de despeje, y los demás riesgos que la arrendadora considere necesarios o convenientes, y pagará puntualmente todas las primas de dicho seguro.

- // -



- // -

c) Impuestos a la propiedad

Siempre que la arrendataria cumpla con sus compromisos conforme a este instrumento, pagará y liquidará todos los impuestos a la propiedad, actuales o futuros, que se apliquen al edificio.

5. ACUERDO MUTUO

LAS PARTES ESTIPULAN, DECLARAN Y ACUERDAN MUTUAMENTE lo siguiente:

a) Asignación de estacionamiento

La arrendadora, a su arbitrio, podrá asignar un sitio de estacionamiento a la arrendataria, quien deberá utilizarlo en estricto cumplimiento de los términos o reglamentos que la arrendadora especifique; SE ESTIPULA que se reconoce y conviene en que la arrendadora se reserva el derecho a aplicar una tarifa por el uso del estacionamiento.

b) Derechos reservados

Las partes convienen expresamente en que los derechos estipulados en los Puntos 1 y 2 del Anexo IV tienen relación con el inmueble y son derechos reservados de la arrendadora.

c) Horario de apertura

i) El edificio se abrirá para el uso de la arrendataria de lunes a sábado (excluidos los feriados públicos), entre las 8:00 y las 18:00 horas.

ii) La arrendataria también tendrá acceso al edificio los domingos y feriados públicos, y en cualquier momento antes de las 8:00 y después de las 18:00 horas; SE ESTIPULA que durante esos períodos la arrendadora no estará obligada a disponer que haya algún cuidador ni empleado en el edificio, y la

- // -



- // -

arrendataria y sus empleados, agentes e invitados utilizarán el inmueble en esos horarios a riesgo exclusivo de la arrendataria, la que indemnizará a la arrendadora por todas las reclamaciones por pérdidas o daños derivados del uso del inmueble por parte de la arrendataria.

iii) Si la arrendataria no pudiera ingresar al inmueble o parte del mismo en los horarios antes indicados debido a alguna causa o motivo ajeno al control directo de la arrendadora, ésta no será responsable de los daños y perjuicios que sufra la arrendataria ni se pondrá término al contrato de arrendamiento.

d) Opción de renovación

Siempre que la arrendataria cumpla debida y puntualmente todas las cláusulas, condiciones, estipulaciones y obligaciones que deba cumplir o respetar conforme al presente, tendrá la opción de renovar este contrato por un período adicional, si se fijara alguno en el Punto 9 del Anexo I, a contar de la terminación del período de vigencia. La arrendataria deberá ejercer esta opción mediante aviso por escrito a la arrendadora al menos NOVENTA (90) DÍAS antes del vencimiento del período de vigencia, y la renovación del contrato se hará en los mismos términos y condiciones de este instrumento, salvo esta opción de renovación. Además, esta opción de renovación estará sujeta a negociación y acuerdo entre la arrendadora y la arrendataria respecto del canon de arrendamiento.

e) Exclusión de renunciaciones

El hecho de que por descuido, tolerancia u omisión la

- // -

- // -

arrendadora no haga valer o no ejerza alguna facultad de anulación de derechos conforme al presente debido al incumplimiento o violación de algún término, cláusula, condición o estipulación explícita o implícita de este contrato por parte de la arrendataria no se considerará ni operará como una renuncia general a la aplicación de ese término, cláusula, condición o estipulación, ni a la facultad de anular algún derecho por incumplimiento o violación de esa disposición, ya sea por primera vez o de manera reiterada.

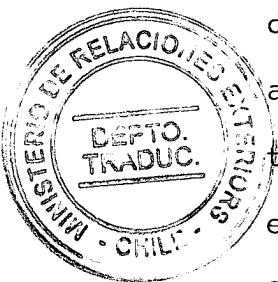
f) Hurto

La arrendadora no será responsable del hurto o remoción de algún bien del inmueble o de las áreas comunes, salvo que se deba a un acto de la arrendadora o de sus empleados o agentes.

g) Daño y destrucción

Si el inmueble quedara sustancialmente no apto para su ocupación conforme al uso permitido debido a destrucción o daño, según lo determinado por un contratista general o arquitecto designado por la arrendadora, el arrendamiento terminará a contar de la fecha de dicha destrucción o daño, y el canon de arrendamiento cesará a contar de la misma fecha. Si el inmueble quedara dañando pero no hasta el punto de quedar total o sustancialmente no apto para su ocupación conforme al uso permitido, el canon de arrendamiento se reducirá en forma proporcional al daño causado, hasta que sea reparado por la arrendadora. Sin embargo, se estipula que el canon de arrendamiento no cesará ni se reducirá cuando el daño o destrucción se deba a un acto o incumplimiento de la arrendataria, sus empleados, agentes, licenciarios o

- // -



- // -

invitados, ni cuando una o más pólizas de seguro contratadas por la arrendadora contra pérdidas originadas por ese daño o destrucción se hayan anulado o se haya rechazado en su totalidad o en parte el pago del dinero de la póliza debido a algún acto o incumplimiento de la arrendataria o cualquiera de las citadas personas; además, se estipula que si la arrendadora no comenzara a reparar el daño dentro de tres (3) meses o no finalizara la reparación de los daños dentro de seis (6) meses, la arrendataria, sin perjuicio de cualquier otro derecho que le corresponda según lo contemplado en este instrumento (salvo cuando dicho daño sea causado por un acto o incumplimiento de la arrendataria, sus empleados, agentes, licenciarios o invitados), podrá poner término a este contrato de arrendamiento de inmediato y será responsable del canon de arrendamiento solo hasta la fecha de terminación, calculado sobre una base diaria.

h) Exención de responsabilidad por reclamaciones

i) La arrendadora no será responsable ante la arrendataria ni otras personas que reclamen algún derecho en representación de la arrendataria, ni ante ninguna persona que ocupe el inmueble o parte de él conforme a algún derecho o privilegio que la arrendataria haya otorgado, por ninguna reclamación que formule esa persona en relación con el inmueble o su uso, a menos que se deba a negligencia o acto deliberado de la arrendadora, sus empleados o agentes, y la arrendataria conviene en liberar de responsabilidad a la arrendadora por todas esas reclamaciones.

ii) A pesar de cualquier disposición anterior, la

- // -



- // -

arrendadora no será responsable:

a. por actos u omisiones de algún otro arrendatario de la arrendadora ni de otra persona que ocupe o utilice parte del inmueble y/o del edificio;

b. por pérdidas o daños y perjuicios provocados por la interrupción temporal de algún servicio;

c. por pérdidas o daños y perjuicios provocados por agua o por la rotura, filtración u obstrucción de alguna tubería o instalación de agua o alcantarilla, ni por alguna otra filtración en o en los alrededores del inmueble; ni

d. por pérdidas o daños y perjuicios debido a alguna causa ajena al control de la arrendadora.

i) Aviso

Todo aviso conforme a este contrato de arrendamiento se dará por escrito y se considerará debidamente entregado y recibido si se entrega por mano o se envía por correo certificado con porte pagado al domicilio especificado en el presente en el caso de la arrendadora, o si se envía en esos términos al domicilio indicado en este contrato o se entrega por mano en el inmueble, en el caso de la arrendataria, o bien en otro domicilio que cualquiera de las partes pueda comunicar a la otra para este efecto. Todo aviso enviado por correo certificado con porte pagado se considerará entregado cinco días después de haber sido depositado en el correo.

j) Recuperación del inmueble y terminación

i) La arrendadora, o cualquier otra persona debidamente autorizada para actuar en su nombre, estará legítimamente autorizada (a pesar de que la arrendadora no haya ejercido sus

- // -



- // -

derechos ante algún incumplimiento o violación anterior) a ingresar al inmueble en cualquier momento y recuperar la posesión del mismo o de parte del inmueble en representación de su totalidad, tras lo cual este contrato de arrendamiento cesará y terminará de inmediato, pero sin perjuicio del derecho de la arrendadora a iniciar acciones o ejercer los recursos que le correspondan con respecto a un anterior incumplimiento o violación de las cláusulas y condiciones en que haya convenido la arrendataria, en los siguientes casos:

a. si algún canon de arrendamiento o de cualquier otro monto que deba pagarse conforme al presente permaneciera impago durante un período de TREINTA (30) DÍAS tras la fecha de vencimiento (independientemente de que el pago se haya exigido o no formal o legalmente);

b. si se produjera un incumplimiento o violación de alguno de los términos, cláusulas, condiciones, acuerdos o estipulaciones que la arrendataria se haya comprometido a cumplir conforme a este contrato y si dicho incumplimiento o violación se mantuviera por un período de TREINTA (30) DÍAS luego del aviso por escrito de la arrendadora en que comunique a la arrendataria su incumplimiento;

c. si el inmueble, sin la autorización por escrito de la arrendadora, quedara desocupado o no se utilizara por un período de TREINTA (30) DÍAS o más, o fuera utilizado por cualquier otra persona que no sea la arrendataria o para cualquier propósito no autorizado conforme al presente;

d. si la arrendataria fuera objeto de algún embargo o de un proceso para el embargo de sus bienes.

- // -



- // -

ii) La arrendataria indemnizará total y efectivamente a la arrendadora por todas las acciones legales, juicios, procesos, daños y perjuicios, costos y gastos (incluidos honorarios de abogado) de cualquier naturaleza que la arrendadora deba entablar o contestar o en que deba incurrir para hacer valer sus derechos de recuperación del inmueble conforme a lo estipulado en el presente.

k) Cláusula diplomática

Las partes convienen en lo siguiente:

i) Cualquiera de las partes podrá terminar este contrato de arrendamiento en cualquier momento luego de transcurridos seis (6) meses a partir del inicio del período de vigencia, mediante aviso por escrito a la otra parte con seis (6) meses de anticipación de su intención de rescindirlo.

ii) En caso de cierre no previsto de la embajada, o en caso de que ésta sea trasladada fuera de Jamaica, la arrendataria podrá terminar este contrato en una fecha anterior al vencimiento del período de vigencia estipulado, previo pago del canon de arrendamiento correspondiente a tres (3) meses en lugar de aviso.

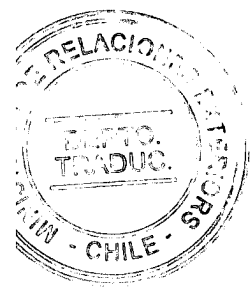
SIN EMBARGO, SE ESTIPULA que esta terminación no irá en perjuicio del derecho a entablar acciones ni de los recursos de las partes con respecto a algún incumplimiento anterior de los términos y condiciones del presente.

l) Bandera nacional y placa con el nombre

Durante el período de vigencia y sin el previo consentimiento de la arrendadora:

i) La arrendataria tendrá derecho a enarbolar la bandera

- // -



- // -

de la República de Chile en un mástil en el lugar que la arrendadora especifique, y

ii) la arrendataria tendrá derecho a colocar una placa con el nombre en el lugar que la arrendadora especifique.

SE ESTIPULA que la bandera y la placa con el nombre deberán mantenerse en buen estado, a satisfacción de la arrendadora, y que todos los costos asociados a la colocación, cuidado y mantenimiento de la bandera, del mástil y de la placa serán de exclusiva responsabilidad de la arrendataria.

m) Exclusión de registro

Las partes convienen expresamente en que este contrato de arrendamiento no se registrará en el Certificado de Dominio pertinente.

n) Costos de abogado

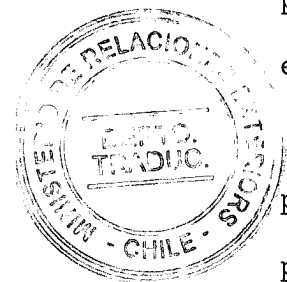
i) La arrendataria conviene en pagar a la arrendadora, a requerimiento, los costos de timbres y estampillas de este contrato de arrendamiento, y cada parte será responsable del pago de los honorarios de sus propios abogados en relación con el presente.

ii) La arrendataria y la arrendadora convienen en que cada parte será responsable del pago de los honorarios de sus propios abogados por la elaboración de este contrato.

o) Derecho aplicable

Este contrato se regirá por las leyes de Jamaica y se interpretará en conformidad con las mismas.

- // -



- // -

ANEXO I

PUNTO 1 - ARRENDATARIA

REPÚBLICA DE CHILE, representada por el Embajador de Chile en Jamaica, Excelentísimo señor Eduardo Bonilla.

PUNTO 2 - EDIFICIO

Todo el terreno parte de KNUTSFORD PARK conocido como EIGHT SAINT LUCIA AVENUE, NEW KINGSTON, distrito de SAINT ANDREW, correspondiente a los lotes UNO A VEINTITRÉS, inclusive, según figura en el plano número quinientos veintitrés, junto con toda la propiedad común, de acuerdo con los Certificados de Dominio inscritos en el Tomo 1259, Folios 3 a 25, inclusive, del Registro de Títulos de Dominio.

PUNTO 3 - INMUEBLE

Toda la parte del edificio que para efectos de identificación se describe en el plano quinientos veintitrés, lote número 15, y que corresponde a la totalidad del bien raíz inscrito en el Volumen 1259, Folio 17, conocido en general como "Unit No. Fifth Floor - South" (Inmueble 5º Piso Sur), de 3.068 pies cuadrados, que incluye:

a) las terminaciones de las losas del piso y del cielo raso del inmueble (pero de ninguna otra parte);

b) la mitad interior dividida en el centro de las paredes interiores que separan el inmueble de los inmuebles contiguos del edificio;

c) todas las mejoras y construcciones adicionales del inmueble;

d) todos los artefactos, accesorios e instalaciones de la arrendadora, de cualquier clase, que formen parte del inmueble

- // -



- // -

(independientemente de que se hayan colocado o no originalmente);

e) todas las tuberías cuyo uso esté destinado exclusivamente al inmueble;

f) los equipos o aparatos (para extracción de aire o para otros fines) cuyo uso esté destinado únicamente al inmueble;

g) toda la fachada del inmueble, si tuviera, y

h) cualquier balcón que sea de uso exclusivo del inmueble.

PUNTO 4 - ASIGNACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Cinco (5) espacios de estacionamiento.

PUNTO 5 - BAÑOS ASIGNADOS

Dos (2) baños ubicados en el inmueble y en el quinto piso del edificio, los que se utilizarán en conjunto con otros arrendatarios del mismo piso del edificio.

PUNTO 6 - KITCHENETTE ASIGNADA

Ubicada en el inmueble.

PUNTO 7 - PERÍODO DE VIGENCIA

Tres (3) años.

PUNTO 8 - FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA

1 de enero de 2015.

PUNTO 9 - PERÍODO DE RENOVACIÓN

Una opción de renovación por un período adicional de tres (3) años, por un valor que habrá de negociarse.

PUNTO 10 - USO PERMITIDO

En el inmueble funcionarán las oficinas del Embajador de Chile, es decir, la Embajada de Chile.

- // -



- // -

ANEXO II

PUNTO I - CANON DE ARRENDAMIENTO

Deberá pagarse el primer día de cada mes.

El monto mensual del canon de arrendamiento y de los gastos comunes estimados del período uno (1) será de US\$7.476,73 y regirá entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

El monto mensual del canon de arrendamiento y de los gastos comunes estimados del período dos (2) será de US\$7.663,65 y regirá entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

El monto mensual del canon de arrendamiento y de los gastos comunes estimados del período tres (3) será de US\$7.893,56 y regirá entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

La arrendadora especifica por este acto que el pago del canon de arrendamiento y de los gastos comunes deberá efectuarse a la arrendadora en las oficinas de Expedition Limited, 8 St. Lucia Avenue, Kingston 5.

PUNTO 2 - DEPÓSITO DE GARANTÍA

Será el equivalente al canon de arrendamiento y a los gastos comunes de dos meses:

Año 1: US\$ 14.953,46

Año 2: US\$ 15.327,30

Año 3: US\$ 15.787,12

PUNTO 3 - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

La cobertura mínima recomendada es de J\$20 millones respecto de cualquier accidente y J\$50 millones respecto de

- // -



- // -

cualquier siniestro.

(Manuscrito): A los efectos del cálculo de este contrato de arrendamiento, se aplicó un tipo de cambio de JA\$115 por US\$ - %10,00.

Timbre: Éste es el ejemplar de un contrato de arrendamiento de igual fecha que lleva una estampilla de impuestos *ad valorem* de 54,725 dólares (\$54725,00).

Firma ilegible - Director General - Administración de Impuestos de Jamaica.

ANEXO III

PUNTO 1 - Costos operacionales anuales

"Costos operacionales anuales" significa el monto total requerido por la arrendadora durante cada año del período de vigencia para pagar todos los gastos, desembolsos y contingencias por el suministro de los servicios especificados en el Punto 2 del Anexo III del presente instrumento, incluida la provisión de la arrendadora en cualquier año (si fuera necesaria) para cualquier gasto que se devengue u origine durante algún año anterior (de acuerdo con los principios de contabilidad habituales); este gasto podrá distribuirse a lo largo de cualquier número de ejercicios, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Jamaica, incluidos los montos que en opinión de la arrendadora fuera prudente mantener como reserva para pasivos o gastos devengados a la fecha o que se devenguen posteriormente, aunque no tengan que pagarse ese año. La arrendadora determinará los costos

- // -



- // -

operacionales anuales correspondientes a cada año calendario del período de vigencia, y fijará un valor estimado previsto a fin de calcular los gastos de mantenimiento que deberán pagar los arrendatarios del edificio.

PUNTO 2 - Detalle de los gastos y servicios contemplados en los costos operacionales anuales

a) Tarifas de agua y alcantarillado respecto del edificio y sus áreas comunes.

b) Impuestos a los bienes raíces, derechos y gravámenes aplicados al edificio y áreas comunes.

c) Cuenta de electricidad por la iluminación de las áreas comunes.

d) Costos y gastos -si hubiera- en que se incurra en relación con el estacionamiento asignado.

e) Seguro por el valor total de reemplazo del edificio, sus mejoras y los artefactos y equipos de la arrendadora, y seguro de responsabilidad civil, responsabilidad de los empleadores y seguro de accidentes del trabajo con respecto a las áreas comunes, y por los demás riesgos que en opinión de la arrendadora sea conveniente o necesario cubrir.

f) De manera supeditada al compromiso de reparar el inmueble asumido por la arrendataria conforme al presente, los gastos en que se incurra en la reparación y mantenimiento del interior y exterior del edificio y debido a la construcción, reconstrucción, mantenimiento, reparación y limpieza de todas las estructuras, paredes divisorias, cercos, medidores, alcantarillas, sumideros, conductos,

- // -



- // -

artefactos sanitarios, tuberías, cables, toldos, pasillos, escaleras, vías de acceso, caminos, pavimento, sitios de estacionamiento, y todas las instalaciones, equipos, artefactos, accesorios y otros dispositivos (incluidos todos los reemplazos necesarios) destinados al uso común del inmueble y del resto de edificio.

g) Mantenimiento y reparación del techo y estructura del edificio.

h) Compra, mantenimiento, reparación y reemplazo de los generadores eléctricos, unidades de emergencia, sistemas de manejo de la energía, sistemas de seguridad y contra incendio, y equipos del edificio.

i) La entrega de receptáculos para la basura y la recolección y eliminación de la basura del edificio.

j) Gastos en que incurra la arrendadora por la prestación de servicios de administración y operación del edificio y de las áreas comunes, incluidos jardineros, guardias de seguridad, vigilantes y otros asistentes para las áreas de uso común.

k) Costos y gastos en que se incurra en relación con los servicios de auditoría.

l) Gastos y cargos de agentes o contratistas por el suministro y entrega de todos los servicios relacionados con el edificio.

m) Costos y gastos en que se incurra en relación con la publicidad y/o promoción del edificio, siempre que dicha publicidad o promoción no esté supeditada a un contrato separado con la arrendataria.

- // -



- // -

n) Todos los gastos, costos, cargos y desembolsos que tenga que solventar la arrendadora en relación con el edificio, lo que incluye cualquier gasto para mejorar la categoría del edificio (incluso por concepto de artefactos o dispositivos).

o) Los montos que, en opinión de la arrendadora, sea prudente destinar a reserva para cubrir obligaciones o gastos devengados a la fecha o que se devenguen en el futuro durante el período de vigencia del presente.

p) Depreciación anual de los equipos citados a continuación, mediante el método de depreciación lineal, calculada desde la fecha de su adquisición, hasta reducir su valor a cero durante el período de años que se especifica:

- Equipos de aire acondicionado y equipos relacionados: en 15 años.
- Ascensores y escaleras mecánicas: en 15 años.
- Sistemas de administración de energía: en 10 años.
- Generadores de emergencia: en 10 años.
- Transformadores eléctricos: en 15 años.
- Equipos contra incendio: en 10 años.
- Equipos de suministro de agua: en 10 años.

ANEXO IV

PUNTO 1 - Derechos relacionados con el inmueble

1. Derecho al apoyo y protección, para las partes del inmueble que lo requieran, de alguna otra parte del edificio o ampliación del mismo capaz de suministrar ese apoyo y

- // -



- // -

protección.

2. Derecho a un paso ininterrumpido de los servicios básicos (en común con la arrendadora y los arrendatarios de las demás áreas y todas las demás personas con dicho derecho) a través de conductos apropiados instalados por debajo o a través de cualquier parte del edificio, en alguna ampliación del mismo o en terrenos e inmuebles adyacentes o contiguos de la arrendadora.

3. Derecho (en común con la arrendadora y los arrendatarios de otras áreas del edificio y todas las demás personas autorizadas o con el mismo derecho), durante el período de vigencia, a pasar reiteradamente por las áreas comunes del edificio para los fines que la arrendadora haya asignado a cada una de esas áreas del edificio.

PUNTO 2 - Derechos reservados de la arrendadora

1. Derecho al apoyo del inmueble que puedan requerir las demás partes del edificio o de alguna modificación o ampliación del mismo.

2. Derecho al paso ininterrumpido de los servicios básicos a través de los conductos que a la fecha pertenezcan o pasen por debajo o a través del inmueble o por el terreno y el inmueble a los que por este acto se otorga derecho de acceso a la arrendataria.

3. Derecho a hacer conexiones en todos esos conductos y a ingresar al inmueble y a cualquier terreno e inmueble respecto de los cuales se otorguen por este acto derechos a la arrendataria, en cualquier horario razonable, a fin de hacer conexiones, reparar, limpiar y/o inspeccionar los conductos.

- // -



- // -

4. Derecho a realizar construcciones, modificaciones, ampliaciones o reinstalaciones, en todo momento, en cualquier parte del edificio, a pesar de alguna interferencia con el ingreso de luz o aire al inmueble.

5. La arrendadora se reserva el derecho, a su exclusivo arbitrio, a instalar cualquier medidor u otro instrumento para medir o determinar el consumo real de agua u otros servicios básicos de la arrendataria en el inmueble arrendado. La arrendataria permitirá a la arrendadora y a sus agentes ingresar al inmueble arrendado en todo horario razonable con el fin de controlar, revisar y reparar cualquier medidor u otro dispositivo instalado dentro del inmueble cuando corresponda. Los costos (incluidos los costos directos de obtención e instalación del medidor u otro dispositivo) serán solventados por la arrendataria en lo que respecta al inmueble arrendado.

6. Derecho de la arrendadora, en todo momento, previo aviso con una anticipación razonable (o sin aviso en caso de emergencia), a ingresar al inmueble con el fin de realizar trabajos de construcción en cualquier estructura, pero con la obligación de reparar todos los daños que sufra el inmueble tras haber ejercido este derecho.

7. Derecho a asignar espacios de estacionamiento a la arrendataria y derecho a aplicar una tarifa por el uso de esos estacionamientos.

8. Derecho de la arrendadora, u otras personas en representación de la arrendadora, a colocar, en cualquier momento durante la vigencia de este instrumento, en las

- // -



- // -

paredes laterales o posteriores del inmueble arrendado o en las fachadas lisas de cualquier otra parte del edificio o de alguna ampliación del mismo, los elementos que la arrendadora considere necesarios o convenientes, entre los que se incluyen, pero no a título restrictivo, paneles publicitarios, placas, nombres, escalera de incendio, paneles informativos, quioscos u otros artículos o estructuras de naturaleza similar, elementos de iluminación pública, asientos, nombres de calles, máquinas expendedoras y papeleros.

9. Se otorga a terceros el derecho a usar o pasar por las escaleras de incendio (si hubiera) que crucen, estén colocadas o formen parte del inmueble arrendado.

10. Derecho a regular, controlar e instalar las maquinarias y equipos que considere necesarios en el edificio y en las áreas comunes, a dictar normas y reglamentos, y a impartir instrucciones al respecto.

11. Derecho a regular y controlar el uso de las áreas comunes, kitchenettes asignadas y baños asignados, a dictar normas y reglamentos e impartir instrucciones al respecto.

ANEXO V

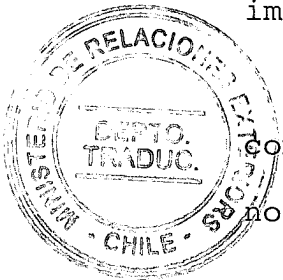
DISPOSICIONES OPERACIONALES

La arrendataria conviene en lo siguiente:

a) Horario comercial y aspecto del inmueble desde el exterior

ii) Sus oficinas operarán entre las 8:00 y las 18:00 horas diariamente, excepto sábados, domingos y feriados públicos, y se ocupará adecuadamente de las mismas.

- // -



- // -

iii) Mantendrá las partes interiores del inmueble visibles desde las áreas comunes al exterior del inmueble con un diseño agradable y mantendrá todas las vitrinas del inmueble limpias y decoradas en forma adecuada y atractiva en todo momento, a satisfacción de la arrendadora.

b) Servicio de comidas y bebidas

No preparará ni introducirá al inmueble arrendado ni permitirá que se preparen o ingresen alimentos preparados para fines comerciales sin la previa autorización por escrito de la arrendadora y en estricto cumplimiento de los términos de esa autorización.

c) Uso residencial prohibido

No pernoctará ni permitirá que ninguna persona pernocte en el inmueble, ni utilizará el mismo como residencia, ni mantendrá en él animales, peces, reptiles ni aves.

d) Áreas comunes

No colocará en las áreas comunes ningún objeto sin la previa autorización por escrito de la arrendadora. Las solicitudes de autorización deberán presentarse por escrito al menos 30 días antes de la fecha en que se pretenda utilizar las áreas comunes. Esta cláusula está supeditada a las disposiciones de la cláusula 5 m) de este contrato.

(Hay dos rúbricas en ésta y cada página precedente).

ANEXO VI

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes han dispuesto que este contrato de arrendamiento sea formalizado en la fecha antes indicada.

Dos firma ilegibles.

- // -



- // -

Timbre: Sello - Expedition Limited.

Suscriben este contrato de arrendamiento don Kevin Hendrickson y doña Jacqueline Hendrickson, ambos en calidad de directores, y se estampa en el mismo el sello social de EXPEDITION LIMITED en presencia de:

(En blanco) - Abogado/Juez de Paz.

Firma ilegible.

Timbre: Embajada de Chile - Jamaica.

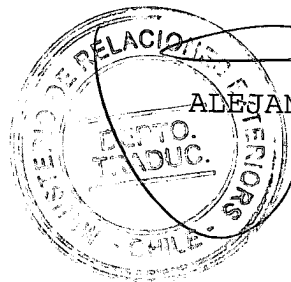
Suscribe este instrumento el representante autorizado de la REPÚBLICA DE CHILE en Jamaica, don Eduardo Bonilla, Embajador de Chile, en presencia de:

Firma ilegible - Juez de Paz.

ELENA H. GIRVAN - Juez de Paz - St. Andrew JA. W.I.

=====

TRADUCIDO POR: GABRIELA HERRERA CRUZ - Resolución N° 14 de 25/01/1988
SANTIAGO, CHILE, a 7 de septiembre de 2015.




ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA