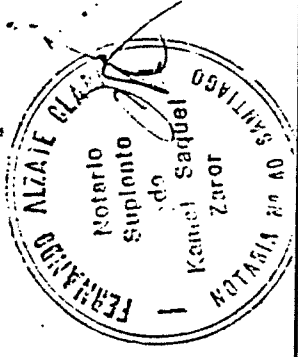


NOTARIA
KAMEL SAQUEL ZAROR
Teatinos Nº 335 - Fonos: 6984264 - 6715018
Fax: 6956916
Santiago



REPERTORIO Nº 41.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

"EMPRESA DE LOS FERROCARRILES DEL ESTADO"

A

"INMOBILIARIA PASEO DE LA ESTACION S.A."

999

En Santiago, República de Chile, a veintisiete de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí, FERNANDO ALZATE CLARO, abogado, Notario Público de la Cuadragésima Notaría de Santiago, Suplente del Titular don Kamel Saquel Zaror, según consta del Decreto Económico protocolizado al final del Registro del mes de Junio bajo el número uno, y anotado en el Repertorio con el número uno, ambos de fecha veinte de Junio del año en curso, con Oficio ubicado en calle Teatinos número trescientos treinta y cinco, Comuna de Santiago, comparecen: don ENRIQUE RODRIGO MENDEZ VELASCO, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad número seis millones novecientos noventa y seis mil seiscientos cincuenta y nueve guión cuatro, en representación de la "EMPRESA DE LOS FERROCARRILES DEL ESTADO", en adelante "la Empresa" o "la arrendadora", como se acreditará al final, ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número tres mil trescientos veintidós, tercer piso, por una parte y por la otra don SERGIO MUJICA LOIS, chileno, casado, factor de comercio, Cédula Nacional de Identidad número dos millones treinta y cuatro mil trece guión cuatro, y don EUGENIO CRUZ VARGAS, chileno, casado, publicista, Cédula Nacional de Identidad número un millón setecientos cincuenta y

4

dos mil seiscientos cinco guión siete, ambos en representación de
"INMOBILIARIA PASEO DE LA ESTACION S.A.", en adelante "Paseo" o
"arrendataria", sociedad anónima cerrada del giro de su
denominación, según se acreditará, todos domiciliados en calle
Exposición número cincuenta y uno, interior, los comparecientes
mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las
cédulas antes citadas y exponen que: Por escritura pública
otorgada con fecha once de Septiembre de mil novecientos setenta
y nueve, ante el Notario de Santiago, don Raúl Perry Pefaur, la
"EMPRESA DE LOS FERROCARRILES DEL ESTADO", arrendó a la Sociedad
Comercial Paseo de la Estación Limitada un sector de la Estación
Central, con la obligación de la sociedad arrendataria de
remodelarla en las condiciones de que da cuenta el instrumento
referido. Dicho contrato fue modificado por escritura pública
extendida el dieciocho de Febrero de mil novecientos ochenta y
uno en la Notaría de don Rubén Galecio Gómez, y también por
convenios privados suscritos el once de Enero de mil novecientos
chenta y veintinueve de Agosto de mil novecientos ochenta y por
Acta de Acuerdo de fecha veintiocho de Abril de mil novecientos
ochenta y dos. Por escritura pública extendida el diecisiete de
Enero de mil novecientos ochenta y tres, en la Notaría de don
Mario Baros González se actualizaron y refundieron en un sólo
texto los instrumentos anteriormente citados. La superficie que
se reservó la Empresa en la remodelación aparece marcada en rojo
en el plano actualizado que, suscrito por las partes, se
protocolizó el diecisiete de Enero de mil novecientos ochenta y
tres en la Notaría de don Mario Baros González, bajo el número
setenta y nueve. Por escritura pública extendida el veintitrés de
Enero de mil novecientos ochenta y nueve, en la Notaría de don
Kamel Saquel Zaror, la "Sociedad Comercial Paseo de la Estación

NOTARIA
KAMEL SAQUEL ZAROR
Testinos Nº 335 - Fonos: 6984264 - 6715018
Fax: 6956916
Santiago

Limitada" cedió a "INMOBILIARIA PASEO DE LA ESTACION S.A." el
contrato de arrendamiento de diecisiete de Enero de mil
novecientos ochenta y tres, recién citado, cesión que fue
legalmente notificada a la "EMPRESA DE LOS FERROCARRILES DEL
ESTADO" y aceptada por ésta. Finalmente, por escrituras públicas
de fechas veintisiete de Enero de mil novecientos noventa y tres
y dieciocho de Marzo de mil novecientos noventa y cuatro, se
modificó el texto refundido del contrato de arrendamiento de
fecha diecisiete de Enero de mil novecientos ochenta y tres. Las
partes han considerado necesario actualizar y refundir nuevamente
en un sólo texto los instrumentos que regulan sus relaciones
contractuales, para hacer más expedita la aplicación del contrato
indicado, por lo que vienen en declarar que el siguiente será el
texto refundido del contrato de fecha once de Septiembre de mil
novecientos setenta y nueve y sus modificaciones. PRIMERO.- La
"EMPRESA DE LOS FERROCARRILES DEL ESTADO" es dueña del inmueble
denominado "Estación Central", conformado por los edificios y
terrenos ubicados en Santiago, con frente al sur de Avenida
Libertador Bernardo O'Higgins, entre las calles Exposición y San
Borja y donde se hallan ubicadas las diversas dependencias de la
referida Estación que constituyen un terminal ferroviario con
oficinas generales, bodegas y demás reparticiones necesarias para
su operación. SEGUNDO.- Por escritura de fecha dieciocho de Marzo
de mil novecientos noventa y cuatro se modificó la superficie
dada en arrendamiento en la forma que consta en los planos
números F/noventa y cuatro y G/noventa y cuatro, los que,
firmados por las partes, se protocolizaron en la misma fecha ante
el Notario Kamel Saquel Zaror con los números trece y catorce y
se entienden forman parte de este contrato. En estos planos las
superficies entregadas en arrendamiento y las reservadas a la

1 Empresa se marcan con los respectivos colores gris y rojo. Dentro
2 de los terrenos arrendados según el plano G/noventa y cuatro
3 "Paseo" se obliga a construir un terminal de buses suburbanos e
4 interurbanos y playas de estacionamientos para automóviles según
5 proyecto aprobado en Febrero de mil novecientos noventa y cuatro
6 por la Ilustre Municipalidad de Estación Central. La construcción
7 y/o explotación del Terminal, podrá hacerlas "Paseo" sea
8 directamente o por medio de una filial en la que "Paseo" tenga
9 una participación de capital no inferior al noventa y nueve por
0 ciento. La "Empresa" y "Paseo" convienen en que "Paseo", o su
1 filial si procede, llamará a propuestas para la administración
2 del Terminal de Buses San Borja. Para este efecto "Paseo", en
3 consulta con la "Empresa", fijará las bases de las propuestas y
4 el reglamento para tal administración. TERCERO.- El plazo del
5 contrato es de treinta años, contados desde el veintisiete de
6 Enero de mil novecientos noventa y tres. CUARTO.- A) "La Empresa"
7 Y "Paseo" están de acuerdo en que el plazo establecido para el
8 arrendamiento otorga un especial atractivo para la implementación
9 del proyecto acordado entre las partes. De esta forma, y como
0 única compensación por este concepto, "Paseo" entregará en pago a
1 la "Empresa" un diecisiete por ciento del total de las acciones
2 de esta sociedad, para cuyo efecto "Paseo" se obliga a efectuar
3 la emisión de acciones correspondiente, en fecha coincidente con
4 el inicio del período a que se refiere el párrafo B dos) de esta
5 cláusula. B) Por la superficie señalada en plano F/noventa y
6 cuatro antes citado, la renta anual de arrendamiento será: B.
7 uno) Para el período comprendido entre el dieciocho de Marzo de
8 mil novecientos noventa y cuatro y los ciento ochenta días
9 siguientes a la puesta en funcionamiento del terminal de buses
0 mencionado en la cláusula segunda de modo tal que permita

1 trasladar a él los buses que operan en el actual terminal San
2 Francisco de Borja, la renta de arrendamiento será equivalente a
3 quince mil ochocientas ochenta y siete Unidades de Fomento
4 anuales o cuarenta y tres coma cincuenta y dos mil seiscientas
5 tres Unidades de Fomento por día de duración de este periodo.
6 Queda entendido que la "Empresa" entregará cuanto antes a "Paseo"
7 todos los terrenos arrendados; y B.dos) Por el periodo posterior
8 al señalado en B uno) y hasta el término del contrato, la renta
9 será: Una cantidad anual fija equivalente a siete mil Unidades de
10 Fomento y una cantidad variable equivalente al diez por ciento de
11 los ingresos brutos de "Paseo" por concepto de rentas de
12 subarrendamientos y derechos de llave y de cualquier otro ingreso
13 de explotación cobrado a los subarrendatarios, salvo aquellos que
14 sean para recuperación de gastos o egresos. C) Por la superficie
15 señalada en el plano G/noventa y cuatro, contando desde la fecha
16 de puesta en funcionamiento del nuevo Terminal San Borja o desde
17 un año posterior a la fecha del acta de entrega de los terrenos
18 arrendados, cualquiera sea la primera fecha, la renta anual del
19 arrendamiento será: a) Una cantidad anual fija de tres mil
20 Unidades de Fomento en el primer año; cuatro mil Unidades de
21 Fomento, en el segundo año; cinco mil Unidades de Fomento, en el
22 tercer año; seis mil Unidades de Fomento, en el cuarto año; siete
23 mil Unidades de Fomento, en el quinto año; y ocho mil Unidades de
24 Fomento en el sexto año y hasta el término del contrato de
25 arriendo; y b) Una cantidad variable equivalente al diez por
26 ciento de los ingresos brutos del nuevo Terminal de Buses, salvo
27 ingresos aportados por los usuarios del terminal para fines
28 comunes específicos sujetos a rendición de cuentas.
29 Adicionalmente y por una vez, "Paseo", o su filial si procede,
30 pagará la cantidad de cuarenta millones de pesos como

contribución a los gastos de despeje de los terrenos arrendados.

Este pago se hará dividido en tres cuotas en los meses de Junio
ascendente a trece millones trescientos treinta y tres mil
trescientos treinta y cuatro pesos, Septiembre ascendente a trece
millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres
pesos y Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro
ascendente a trece millones trescientos treinta y tres mil
trescientos treinta y tres pesos. D) Las Rentas de arrendamiento
fijas establecidas en los párrafos B) y C) precedentes se pagarán
por trimestres calendarios anticipados dentro de los diez
primeros días de Enero, Abril, Julio y Octubre. Las rentas
variables de diez por ciento sobre los ingresos se pagarán por
trimestres calendarios vencidos conjuntamente con las rentas
fijas. Las Unidades de Fomento se liquidarán a la cotización que
tengan a la fecha de su pago efectivo. Si fuere eliminado o
sustituido el concepto de Unidad de Fomento se utilizará la
Unidad que le reemplace y en el evento de no existir ninguna se
aplicará a la última Unidad de Fomento que hubiera estado vigente
la variación que desde allí en adelante experimente el Índice de
Precios al Consumidor o el Índice que reemplace a éste en el caso
de no existir. En caso de mora o simple retardo en el pago de la
renta, ésta deberá ser cancelada con un recargo igual al interés
máximo convencional definido por el inciso final del Artículo
Sexto de la Ley número dieciocho mil diez, el que se aplicará por
numerales diarios hasta la fecha de pago efectivo. El pago de la
renta se efectuará en la Tesorería de la Gerencia de
Administración y Finanzas de la Empresa, ubicada en Libertador
Bernardo O'Higgins tres mil trescientos veintidós, segundo piso.
El lugar de pago mencionado podrá ser modificado por la Empresa
previa comunicación a "paseo" con al menos quince días de

1 anticipación. QUINTO.- Cada parte será responsable de los daños
2 que causare a la otra como consecuencia de un siniestro que le
3 fuere imputable. Esta responsabilidad involucra el resarcimiento
4 integro de los perjuicios causados, independientemente de los
5 límites de responsabilidad que pudieren contemplar las pólizas de
6 seguros que las partes contraten para cubrir este tipo de riesgo.
7 Si por una causa imputable a la Empresa ocurriere un incendio que
8 destruyere una parte de la propiedad arrendada se suspenderá el
9 pago de la renta de arrendamiento que correspondiere a esa área.
10 Para calcular esta renta se estará a la proporción que la parte
11 siniestrada signifique respecto de la superficie total de
12 edificios construidos o remodelados por "Paseo" para el Centro
13 Comercial. Renacerá la obligación de pagar la renta suspendida
14 una vez que se terminen las reparaciones del sector afectado.
15 Si se destruyere una parte de la propiedad arrendada por fuerza
16 mayor o caso fortuito, tales como terremoto, estallido de bombas,
17 inundaciones, guerras, sabotaje, etcétera, se suspenderá el pago
18 de la renta de arrendamiento que correspondiere al área afectada.
19 Para calcular esta renta se estará a la proporción ya señalada en
20 esta cláusula. Renacerá la obligación de pagar la renta
21 suspendida una vez que se terminen las reparaciones del sector
22 afectado. El financiamiento de las obras de reconstrucción será
23 materia de un acuerdo especial de las partes. SEXTO.- Si la
24 Empresa quisiera poner término anticipadamente al presente
25 contrato, deberá avisarlo a "Paseo" por escrito, con una
26 anticipación mínima de un período trimestral de pago de rentas
27 completo, y estará obligada a pagar a "Paseo", como indemnización
28 anticipada de perjuicios, una suma equivalente a dos duodécimos
29 del promedio de las últimas tres rentas anuales, expresadas en
30 Unidades de Fomento de la fecha de los balances respectivos, por

627. 11

1 cada mes que faltare para completar los primeros veinte años de
2 vigencia del contrato y de dos duodécimos de dichas rentas por
3 cada año que faltare para completar los diez años siguientes.
4 esto es, por el lapso comprendido entre el año vigésimo primero y
5 el trigésimo de vigencia del contrato. En todo caso, la Empresa
6 deberá respetar hasta su término los contratos de
7 subarrendamiento o concesión vigentes al momento en que ponga
8 término al presente contrato. En caso que al momento de ponerse
9 término al contrato de arrendamiento los subarrendatarios o
10 concesionarios hayan cancelado efectivamente rentas a "Paseo" por
11 un lapso o período que exceda de la fecha de término del
12 presente contrato, dichas sumas se imputarán a la indemnización
13 indicada precedentemente. SEPTIMO.- Si "Paseo" quisiera poner
14 término anticipado al presente contrato, deberá avisarlo a la
15 otra parte, por escrito, con una anticipación mínima de un
16 período trimestral de pago de rentas, completo y la Empresa no le
17 adeudará suma alguna por las mejoras introducidas al terreno
18 arrendado. Lo anterior es válido para ambas o cualquiera de las
19 superficies arrendadas según planos F/noventa y cuatro o
20 G/noventa y cuatro. OCTAVO.- En el evento que, por decisión de la
21 Empresa o por hechos imputables a ésta, dejara de funcionar en su
22 actual ubicación la Estación Central, o se desnaturalizare su
23 indole de terminal ferroviario de pasajeros, "Paseo" podrá optar
24 por continuar el arrendamiento o solicitar su término. Si optare
25 por continuar el arrendamiento, se conviene en revisar el monto
26 de las rentas respectivas. Si las partes no alcanzaren un acuerdo
27 respecto del monto de esas rentas, su fijación se hará por un
28 perito nombrado por ellas o en su defecto por el árbitro del
29 Contrato. Para ejercer la opción de poner término al contrato,
30 deberá requerirse, previamente, un informe o estudio de una firma

NOTARIA
KAMEL SAQUEL ZAROR
Teatinos Nº 335 - Fonos: 6984264 - 6715018
Fax: 6956916
Santiago



1 de Ingenieros Consultores independientes, escogida de común
2 acuerdo, o en desacuerdo por el árbitro del Contrato. Esta firma
3 deberá pronunciarse acerca de si el cierre de la Estación hace o
4 no rentable para "Paseo" la continuación de su giro comercial. La
5 opción anterior se podrá ejercer si el informe establece que la
6 continuidad de las operaciones no es rentable para "Paseo".
7 Inversamente, si el informe indica que la operación continúa
8 siendo rentable, la Sociedad estará obligada a seguir en el
9 arrendamiento en la forma indicada en el inciso segundo de esta
10 cláusula. Si en definitiva "Paseo" optare por poner término al
11 contrato, asistiéndole derecho a ello según se indicó
12 precedentemente, la Empresa deberá pagar a "Paseo" la
13 indemnización a que se refiere la cláusula sexto. En todo caso,
14 la Empresa deberá respetar hasta su término los contratos de
15 subarrendamiento o concesión vigentes al momento en que ponga
16 término al presente contrato. En caso que al momento de ponerse
17 término al contrato de arrendamiento, los subarrendatarios o
18 concesionarios hayan cancelado efectivamente rentas a "Paseo" por
19 un lapso o período que exceda de la fecha de término del presente
20 contrato, dichas sumas se imputarán a la indemnización indicada
21 precedentemente. Si los terrenos arrendados a "Paseo" y
22 remodelados por ella fueren objeto de una expropiación, sin
23 perjuicio de los derechos de "Paseo" como arrendatario, el precio
24 de ésta se convendrá de común acuerdo entre la entidad
25 expropiante, la Empresa y "Paseo", de conformidad con las normas
26 del Decreto Ley número dos mil ciento ochenta y seis, de mil
27 novecientos setenta y ocho. Cualquiera que fuere el sistema que
28 se hubiere seguido para determinar el precio de la expropiación,
29 si la Empresa lo percibiere en su totalidad se obliga a
30 transferir a "Paseo" la parte que correspondier las obras de

remodelacion, determinadas segun su valor residual a la época de la expropiacion. De surgir discrepancias en la materia, el valor será determinado por un Perito nombrado por las partes o, en su desacuerdo, por el árbitro del Contrato. En lo no contemplado en esta cláusula regirá en materia de expropiación lo dispuesto en el Decreto Ley número dos mil ciento ochenta y seis, de mil novecientos setenta y ocho. De cualquier manera, la Empresa se compromete a colaborar para que "Paseo" obtenga por los bienes por ella arrendados un valor que contemple el lucro cesante o la rentabilidad que los bienes expropiados producirían a "Paseo" en el plazo que falte para el término del contrato. Si la Estación Central dejare de funcionar en su actual ubicación por un acto de autoridad o por igual razón se desnaturalizare su índole de terminal ferroviario de pasajeros, "Paseo" podrá optar entre continuar con este arrendamiento o darlo por terminado. Si optare por lo primero, se conviene en revisar el monto de las rentas respectivas y si no hubiere acuerdo sobre dicha nueva renta, su fijación la hará un Perito designado de común acuerdo por las partes o, en caso de desavenencia, por el árbitro del Contrato; por el contrario, si optare por poner término al contrato, la Empresa deberá pagar a "Paseo" el valor residual que tengan las obras de remodelación, fijado por un Perito designado de común acuerdo por las partes o, en caso de desavenencia, por el árbitro del Contrato, y en la fecha que el mismo Perito señale en su informe. En los casos de expropiación y de actos de autoridad a que se refiere esta Cláusula, "Paseo" estará obligado a entregar la superficie remodelada ya sea al momento de recibir el precio de la expropiación o dentro de los treinta días siguientes a aquel en que quedare perfeccionado el acto administrativo pertinente y se diere comienzo a hechos positivos del tipo

NOTARIA

KAMEL SAQUEL ZAROR

Teatinos N° 335 - Fonos: 6984264 - 6715018

Fax: 6956916

Santiago

1 descrito en esta cláusula. En el evento de que por un caso

2 fortuito que no fuere el acto de autoridad señalado en esta
3 cláusula, resultare destruida la Estación Central o hubiere de
4 cesar de prestar servicios como terminal ferroviario de
5 pasajeros, "Paseo" podrá optar por seguir con el arrendamiento o
6 dar por terminado el contrato. Si optare por lo primero, se
7 conviene en revisar el monto de las rentas respectivas y si no
8 hubiera acuerdo sobre dicha renta, su valor será fijado por un
9 Perito designado de común acuerdo por las partes o, en su
10 desacuerdo, por el árbitro del Contrato. Si "Paseo" optare de
11 poner término al contrato, la Empresa no deberá suma alguna a
12 "Paseo" y se hará dueña, sin más trámite, de las obras, mejoras y
13 construcciones que constituyan la remodelación. El valor que el
14 Perito fije, en los casos previstos en esta cláusula, será pagado
15 por la Empresa a "Paseo" dentro del plazo que aquél señale en su
16 informe, si no hubiere acuerdo entre las partes. NOVENO. - "Paseo"
17 podrá explotar comercialmente bajo las formas de
18 subarrendamiento, concesiones u otras, ya sea el total o parte de
19 la propiedad arrendada. "Paseo" se compromete y obliga
20 especialmente: Uno) A incorporar en todo contrato de concesión o
21 subarrendamiento, una cláusula en que conste que este instrumento
22 se entenderá que forma parte de tales contratos de
23 subarrendamiento o concesión y la obligación de los
24 subarrendatarios y/o concesionarios de ceder a beneficio del
25 subarrendador, sin cargo alguno para éste, todas las mejoras
26 introducidas, cualquiera que sea su naturaleza. Al expirar el
27 contrato materia de este instrumento, las mejoras quedarán
28 ipso-facto en el dominio de la Empresa.- Dos) A seleccionar
29 adecuadamente a los subarrendatarios o concesionarios, de manera
30 que se mantenga el nivel comercial y humano del sector, materia

de este contrato. Tres) A no subarrendar a entidades cuyo giro principal sea competitivo con el de la Empresa, sin autorización previa de ésta. Se entenderá que el giro es competitivo si se trata de entidades dedicadas al transporte terrestre. Cuatro) A no otorgar subarrendamiento y/o concesiones y otro tipo de contratos cuya extensión fuere superior a la vigencia de este instrumento, salvo lo estipulado en cinco) siguiente. Cinco) A restituir el inmueble arrendado inmediatamente de terminado el plazo de este contrato, entrega que deberá hacerse en condiciones normales de funcionamiento, presentación y mantenimiento y mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Empresa. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día del arriendo, de consumos de energía eléctrica, gas, agua, etcétera. Con autorización escrita de la Empresa, podrá efectuarse la restitución de uno o más locales subarrendados o entregados en concesión, sin que sea necesaria su desocupación, en cuyo caso la Empresa se subrogará en los derechos de "Paseo" como arrendadora. Queda convenido entre las partes y por ende así debe entenderse en los contratos que la arrendataria celebrare para el subarriendo y/o concesión, que cualquiera estipulación que significare extender dicho subarriendo o concesión más allá del plazo de vigencia de este contrato, se tendrá por no escrita y carecerá de validez, no pudiendo formularse reclamación alguna en contra de la Empresa por este concepto. DECIMO. - Las obras de remodelación destinadas al servicio de la Empresa se entienden incorporadas a su dominio y, de consiguiente, ésta podrá ejercer a su respecto todas las facultades que la ley confiere al propietario. No obstante lo anterior, mientras se encuentre vigente el contrato de arrendamiento materia de este instrumento,

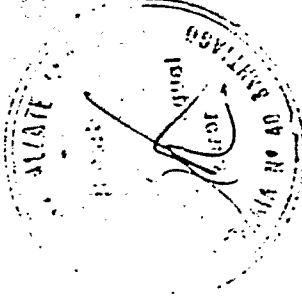


NOTARIA
KAMEL SAQUEL ZAROR
Teatinos Nº 335 - Fonos: 6984264 - 6715018
Fax: 6956916
Santiago

1 la Empresa se compromete a no destinar el sector marcado con rojo
2 en los planos mencionados en la cláusula segundo, a actividades
3 comerciales ajenas a su giro de transporte terrestre y, en todo
4 caso, a abstenerse de realizar en ellas un tráfico mercantil que
5 pudiere resultar competitivo con el que se desarrolla en la zona
6 administrada por "Paseo". Dentro del sector propiamente
7 ferroviario de la Estación, la Empresa podrá libremente colocar
8 letreros orientadores de los servicios que presta, los que podrán
9 contener auspicios comerciales. Todas las restauraciones, mejoras
10 y construcciones que efectúe "Paseo", quedarán a beneficio de la
11 Empresa al término del plazo del contrato de arrendamiento fijado
12 en la Cláusula Tercero, sin costo para ella, ni obligación de
13 pago de indemnizaciones de ninguna naturaleza. Lo anterior no
14 obsta a las prórrogas que puedan acordarse de este contrato.
15 DECIMO PRIMERO.- La Empresa podrá poner término anticipado a este
16 contrato, sin indemnización alguna de perjuicios, en los
17 siguientes casos: Uno) Si "Paseo" no pagare las rentas de
18 arrendamientos dentro del plazo indicado en la cláusula cuarto.
19 No obstante, la Empresa no podrá ejercer esta facultad hasta
20 tanto "Paseo" estuviere en mora en el pago de dos periodos
21 anuales de renta. Con todo, la Empresa siempre podrá omitir el
22 ejercicio de esta acción y exigir el recargo señalado en la misma
23 Cláusula. Dos) Si "Paseo" incurriere en incumplimiento grave de
24 las obligaciones que le señala este contrato. Tres) Si "Paseo"
25 hiciere abandono notorio de sus deberes de administración
26 respecto del sector remodelado, o de hecho abandonar la gestión
27 de éste o fuere declarado en quiebra. DECIMO SEGUNDO.- Las partes
28 dejan expresa constancia que "Paseo" será la única responsable
29 frente a terceros del pago de cualquiera multa, indemnización o
30 compensación que tuviere su origen en actos relacionados con la

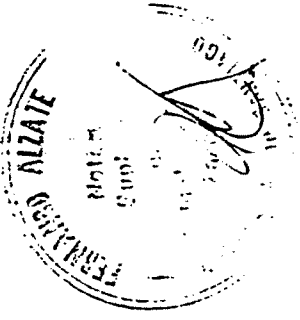
1 explotación, administración o uso de los terrenos arrendados. En
2 el evento de que la Empresa se viere obligada a pagar a dichos
3 terceros, por cualquier título, por orden judicial o de
4 autoridad, a su vez, ésta tendrá acción para repetir en contra
5 de la arrendat.
6 ARTICULO TERCERO.- "Paseo" será responsable de
7 los daños o accidentes que se ocasionen a locales e instalaciones
8 de la Empresa, o a sus dependientes o terceros cuando provengan
9 de negligencia o culpa de la arrendataria y/o de sus
10 subarrendatarios o los dependientes de ambos. DECIMO CUARTO.-
11 "Paseo" deberá contratar a nombre de la "Empresa de los
12 Ferrocarriles del Estado" una póliza de seguro y daños contra
13 terceros, por un monto no inferior a dos mil Unidades de Fomento,
14 para responder de los daños producidos a dichos terceros por
15 "Paseo" o sus subarrendatarios en el sector señalado con rojo en
16 el plano citado en la cláusula segundo. DECIMO QUINTO.- Con el
17 objeto de que la Empresa conozca en todo momento la situación
18 jurídica y económica de "Paseo", ésta se obliga a suministrar
19 anualmente a la Empresa, como mínimo, la misma información que se
20 presenta al Servicio de Impuestos Internos para los fines de la
21 declaración del impuesto a la renta. DECIMO SEXTO.- "Paseo"
22 tendrá el derecho a ceder el presente contrato a una persona
23 natural o jurídica, debiendo tener el cesionario una capacidad
24 económica igual o superior a la de "Paseo" y en todo caso
25 suficiente capacidad de pago, sea por sus activos o por los
26 flujos previsibles a la fecha de la cesión, para un buen
27 cumplimiento del contrato cedido. En caso de dudas al respecto,
28 se solicitará informe pericial de la firma de auditores "Langton,
29 Clarke y Compañía Limitada" y en defecto de ésta, se designará de
30 comun acuerdo otra firma de auditores de similar categoría. En
31 todo caso, los gastos que origine dicho informe serán de cargo de

NOTARIA
KAMEL SAQUEL ZAROR
Teatinos N° 335 - Fonos: 6984264 - 6715018
Fax: 6956916
Santiago



1 "Paseo". La cesión del contrato deberá ser aprobada por la
2 unanimidad de los accionistas de "Paseo". DECIMO SEPTIMO. - En
3 toda la superficie destinada a la remodelación, incluidos los
4 andenes, la actividad comercial que en ella se desarrolle quedará
5 reservada a "Paseo" durante la vigencia de este contrato. La
6 Empresa podrá disponer libremente de la utilización de los
7 andenes para establecer en ellos actividades comerciales propias
8 de su giro. DECIMO OCTAVO. - Después de efectuada la remodelación,
9 para realizar transformaciones substanciales que alteren el todo
10 orgánico en el recinto de la remodelación y en el área arrendada
11 a "Paseo", ésta estará obligada a obtener previamente
12 autorización de la Empresa. Se entenderán por transformaciones
13 sustanciales que alteren el todo orgánico, aquellas que impliquen
14 una modificación fundamental de las estructuras representadas en
15 los planos que han sido suscritos por las partes a que hace
16 referencia la cláusula segundo. Las autorizaciones que se
17 soliciten para los efectos citados, deberán ser resueltas por la
18 Empresa dentro de treinta días hábiles desde la fecha de haber
19 sido recepcionada por la Empresa la respectiva solicitud;
20 transcurido dicho plazo, sin que medie respuesta, aquellas se
21 darán por aprobadas. Las obras no substanciales que deba realizar
22 "Paseo" en las áreas arrendadas por ella, podrán ser ejecutadas
23 bajo su sola responsabilidad y no requerirán autorización previa
24 de la Empresa. DECIMO NOVENO. - En el evento que la sociedad
25 arrendataria se disolviera definitivamente por cualquier causa,
26 sin traspasar los derechos derivados de este contrato a otra
27 persona natural o jurídica, las obras ejecutadas pasarán
28 ipso-facto y en su totalidad, sin pago alguno de indemnización al
29 dominio de la Empresa. De haber traspasos de los derechos éstos
30 deberán efectuarse en las condiciones señaladas en la cláusula

décimo sexto. VIGESIMO.- En el evento de que surgieren entre las partes, divergencias o dificultades derivadas de la validez, interpretación, ejecución o terminación de este contrato, se conviene en establecer una comisión mixta de dos representantes de cada una de ellas, la que se reunirá a requerimiento de cualquiera de las partes cuantas veces sea necesario en procura de una solución recíprocamente aceptable. La comisión propondrá una o más fórmulas de solución de la divergencia, pero ellas no seran obligatorias para las partes, las que siempre tendrán el derecho a someter la controversia a un árbitro de única instancia, que será designado de común acuerdo, y en caso de desacuerdo por la Justicia Ordinaria. En este último caso, el árbitro designado deberá ser persona que se haya desempeñado como abogado integrante de la Corte Suprema. De todos modos el árbitro tendrá la calidad de mixto, o sea, será arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo. Sin embargo, será arbitrador liso y llano, tanto en procedimiento como en fallo, para determinar las condiciones del nuevo contrato, si las partes no llegan a acuerdo sobre ellas, en el caso de la cláusula octavo. VIGESIMO PRIMERO.- Para todos los efectos relacionados con este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago, prorrogando jurisdicción. VIGESIMO SEGUNDO.- Todos los gastos, derechos e impuestos que devengue este contrato serán de cargo de "Paseo". VIGESIMO TERCERO.- La personería de don Enrique Méndez Velasco para representar a la "Empresa de los Ferrocarriles del Estado" consta del acta de la sesión extraordinaria del Directorio de primero de Marzo de mil novecientos noventa y tres, reducida a escritura pública ante el Notario Publico Interino de la Trigesima Cuarta Notaria de Santiago don Jorge Soto Troncoso, con fecha die siete de Marzo



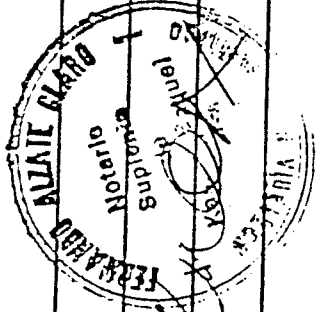
NOTARIA
KAMEL SAQUEL ZAROR
 Teatino Nº 335 - Fonos: 6984264 - 6715018
 Fax: 6956916
 Santiago

1 del mismo año. La personería de don Sergio Mujica Lois y de don
 2 Eugenio Cruz Vargas consta del acta de la sesión extraordinaria
 3 del Directorio de "Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.", de
 4 fecha veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa y dos,
 5 reducida a escritura pública ante el Notario de Santiago don
 6 Fernando Alzate Claro, suplente del titular don Kamel Saquel
 7 Zaror, con fecha veintinueve de Diciembre del mismo año, las que
 8 no se insertan por ser conocidas de las partes y a expresa
 9 petición de ellas. En comprobante y previa lectura, firman los
 10 comparecientes el presente instrumento. Se da copia. Doy Fé.-

11
 12
 13
 14
 15 *[Handwritten signature]*

16
 17 *[Handwritten signature]*
 18
 19
 20 *[Handwritten signature]*

21
 22 *[Handwritten signature]*
 23
 24
 25
 26



27
 28
 29 *[Handwritten signature]*
 30

[Handwritten note:] 2.054.013-4