

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO
ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN MALASIA Y LA
SOCIEDAD GOLDEN [REDACTED]

RESOLUCIÓN EXENTA N° **2311**

SANTIAGO, 18 NOV 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1° de la Ley N° 21.080, citada en los vistos, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 17, de 07 de febrero de 2023, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga a la Embajada de la República de Chile en Malasia, mediante el contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través de Oficio Ordinario N° 0540, de 14 de febrero de 2023.
5. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de

representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N°21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha con fecha 13 de septiembre de 2023, se suscribió un contrato de arrendamiento entre la Embajada de la República de Chile en Malasia y Golden Eagle [REDACTED] por el inmueble ubicado en Lote WO8A1, 8° piso, Bloque Oeste, Torre Wisma Golde Eagle Realty N° 142 – C, Calle Ampang, 50450 Kuala Lumpur, el cual alberga a las oficinas de aquella Misión Diplomática, por el término de tres años, desde el 01 de abril de 2023.
7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N°19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 13 de septiembre de 2023, entre la Embajada de la República de Chile en Malasia y Golden Eagle Realty SDN BHD, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- IMPÚTESE el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en las anualidades respectivas exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley N°20.285, sobre Acceso a la Información Pública; en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución, para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, REFRÉNDESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

“Por orden de la Subsecretaria”

[REDACTED]

Directora General Administrativa

[REDACTED]

ORIGINAL

DATED THIS 13 SEP 2023

BETWEEN

G2R GOLDEN

(“LANDLORD”)

AND

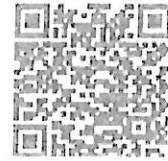
EMBASSY OF CHILE IN MALAYSIA

LOT W08A1, 8th FLOOR, WEST BLOCK
WISMA GOLDEN EAGLE REALTY
142C, JALAN AMPANG
50450 KUALA LUMPUR

(“TENANT”)

Tenancy Agreement

TA 177/2023 (PRO)



The Ministry of Foreign Affairs, Malaysia presents its compliments to the **Embassy of Chile** and with reference of the latter's Note No. [REDACTED] dated **14 August 2023**, on the request for the stamp duty exemption of tenancy agreement.

In this connection, the Ministry has further the honour to inform that the Government of Malaysia has granted the exemption of stamp duty for the tenancy agreement of the **Chancery** at the Embassy at **LOT W08A1, 8TH FLOOR WEST BLOCK, WISMA GOLDEN EAGLE REALTY, 142C, JALAN AMPANG, 50450 KUALA LUMPUR** Wilayah Persekutuan ; in accordance with Schedule (Section 2), Article 34 of the Diplomatic Privileges (Vienna Convention) Act. 1966.

The Ministry of Foreign Affairs, Malaysia avails itself of this opportunity to renew to the **Embassy of Chile** the assurances of its highest consideration.

20 September 2023

Embassy of Chile

Kuala Lumpur



KERAJAAN MALAYSIA

IBU PEJABAT
 LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA
 MENARA HASIL
 PERSIARAN RIMBA PERMAI
 CYBER 8, 63000 CYBERJAYA
 SELANGOR DARUL EHSAN



SIJIL PENGECUALIAN

ASAL

EXEMPTION CERTIFICATE

(Sila lekatkan sijil pengecualian ini ke atas surat cara sebagai bukti penyeteman)
 Please attach this exemption certificate to the instrument as evidence of stamping

Cara Bayaran *Payment Method*No. Adjudikasi *Adjudication No.* L01DC862D7XF023Jenis Surat Cara *Type Of Instrument* PERJANJIAN SEWA
SURAT CARA UTAMATarikh Surat Cara *Date Of Instrument* 13/09/2023Balasan *Consideration* RM 0.00Maklumat Pihak Pertama / Penjual / Pemberi *First Party / Vendor / Transferor / Assignor*

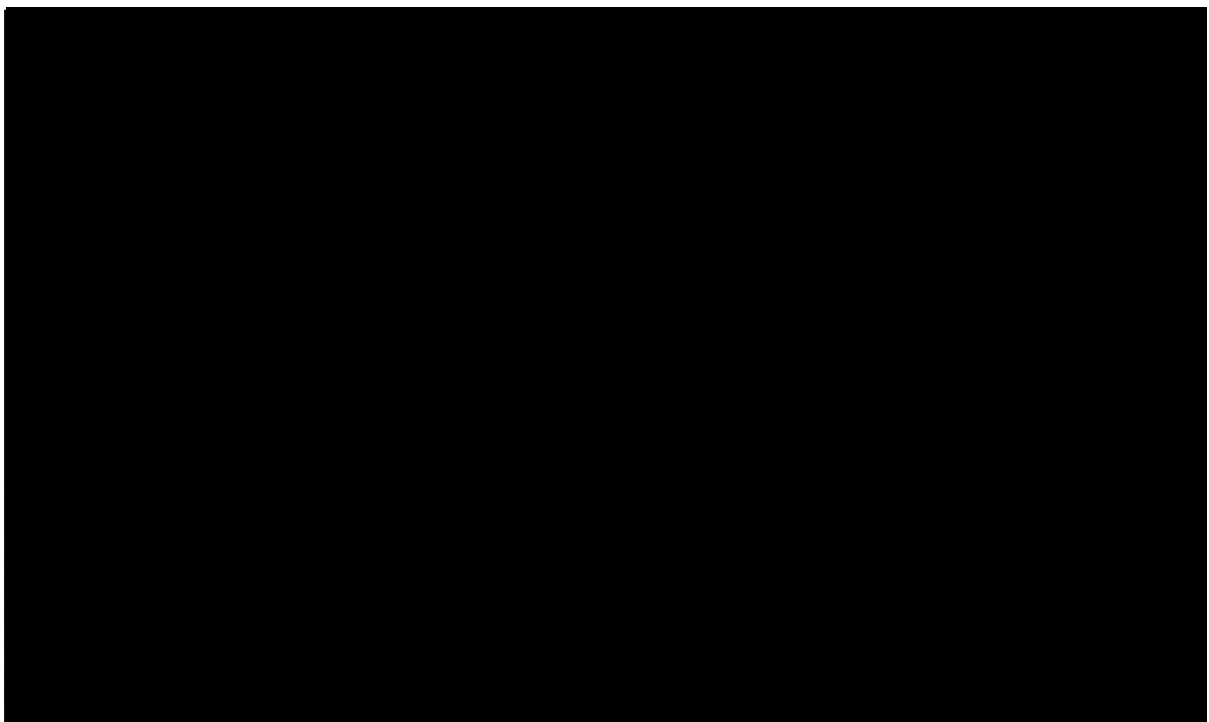
GOLDEN EAGLE REALTY SDN BHD, (1231464-W, 201701017299)

Maklumat Pihak Kedua / Pembeli / Penerima *Second Party / Purchaser / Transferee / Assignee*

EMBASSY OF CHILE IN MALAYSIA, (-)

Butiran Harta / Suratcara *Property / Instrument Description*

LOT W08A1, 8TH FLOOR, WEST BLOCK WISMA GOLDEN EAGLE REALTY 142C, JALAN AMPANG, KUALA LUMPUR, 50450, WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

No. Kebenaran Perubandaraan *Passport Approval No.* KK03KQ100002112(00)

Tanjung Puteri / Tanjung Puteri

Pengesahan ketulenan Sijil Pengecualian ini boleh dipastikan di stamps.hasil.gov.my atau melalui aplikasi telefon pintar
 The authenticity of this Exemption Certificate can be verified at stamps.hasil.gov.my or by mobile app

Ini adalah cetakan komputer dan tidak perlu ditandatangani
 This is a computer generated printout and no signature is required

--- tamat/end ---



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA
WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA (DUTI SETEM)
BEG BERKUNCI 00006
BANDAR BARU BANGI, 43657 SELANGOR
WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA

Khidmat Pelanggan 03-89111000
<http://www.hasil.gov.my>

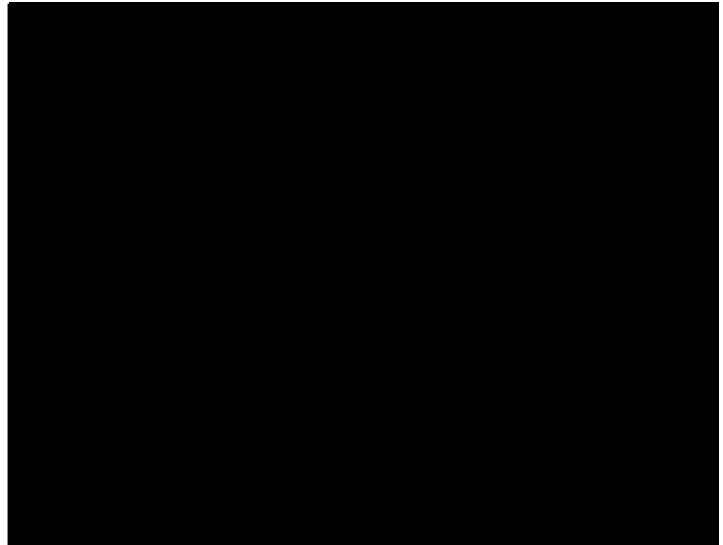
RESIT BAYARAN

Payment Receipt

(Sila simpan resit ini sebagai bukti bayaran)
Please keep this receipt as evidence of payment

No. Resit Bayaran *Payment Receipt No.*
Tarikh Resit *Receipt No.*
No. Adjudikasi *Adjudication No.*
Nama Pembayar Duti *Name of Duty Payer*
Jenis Surat Cara *Type of Instrument*
Jumlah Dibayar *Total Amount Paid*
Jumlah Dalam Perkataan
Pejabat Penungut (Alamat Lengkap)

Tujuan Pembayaran Dibuat
Bentuk Pembayaran & No. Cek



Pemungut Duti Setem

(Ini adalah resit bayaran janaan komputer, tandatangan tidak diperlukan)
This receipt is computer generated. Signature not required

THIS AGREEMENT is made the day and year as stated in **Part 1 of the Schedule**

BETWEEN : GOLDEN EAGLE [REDACTED]) a company incorporated in [REDACTED]

AND : The party whose name and description are as stated in **Part 2 of the Schedule** ("Tenant") of the other part.

WHEREAS:

- A. The Landlord is the registered owner of four (4) blocks of building known as North Block, South Block, East Block and West Block respectively located at Wisma Golden Eagle Realty, 142A Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur (hereinafter collectively referred to as "**Buildings**") erected on the land held under Grant 9362 for Lot 131, Section 44 in Bandar Kuala Lumpur, Daerah and Negeri Wilayah Persekutuan K.L. ("**Land**").
- B. The Landlord is desirous of letting and the Tenant is desirous of taking a tenancy of all that parcel of commercial space as stated in **Part 3 of the Schedule** ("**Demised Premises**") and outlined in "RED" in the floor plan(s) annexed as **Annexure A** ("**Floor Plan of Demised Premises**") together with the chattels, fixtures and fittings situated, affixed and/or installed therein more particularly described in **Annexure B** ("**Landlord's Fixtures and Fittings**") upon the terms and conditions hereinafter appearing.

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

Whenever used in this Agreement unless the context shall otherwise require the following expressions shall have the following meanings: -

Agreement	means this agreement and includes all the schedules and attachments to this Agreement;
Appropriate Authorities or Appropriate Authority	means the national, federal, state or local government, semi or quasi-governmental and/or statutory departments, agencies and/or bodies having jurisdiction over a relevant matter from time to time and at any time;
Booking Deposit	means an amount more particularly stipulated in Part 8(c) of the Schedule and shall be applied towards payment of the first 1 st month's Rent;
Business Day	means a weekday (other than Saturday, Sunday or a public holiday) during which banks licensed to carry on banking business under the Financial Services Act 2013 are open for business in Kuala Lumpur;
[REDACTED] Hours	means the business hours of the Buildings more particularly described in Part 12 of the Schedule ;
[REDACTED] Areas	means those parts, areas, premises and facilities of and in the Buildings which are not demised or intended to be demised by the Landlord to the Tenant or to any other tenants including but without

	limited to the generality of the foregoing and where applicable, all foyers, lobbies (including street lobby, if any), balconies, walkways, pavements, passageways, staircases, lift lobbies (passengers and service), gardens, toilets, drains, sewers, pipes, ducts, telecommunication rooms, air handling unit rooms, generator set room, ablution areas (if any) and such other areas, grounds and conveniences from time to time provided, prescribed or made available by the Landlord for the common or general use or benefit of the tenants, customers, employees, invitees and licensees of the Landlord and all other persons having the like right;
Common Facilities	means the facilities provided by the Landlord for the common or general use or benefit of tenants, customers, employees, invitees and licensees of the Landlord and all other persons having the like right including but without limited to lifts (passengers & service), common toilets, floor lobby toilets, electrical meters, cold water riser pipes, AHU (Air Handling Units), aircon chilled water pipes, aircon ducts, telephone risers cables, BAS (Buildings Automation System) modules, centralized LPG gas, centralized garbage room, external main sewerage and drainage lines, external manholes, Buildings sewer and waste water dropper pipes, telephone and internet backbone, parking ticket machines, car park payment machines, visitors & floating car park bays, floor pantry room;
Deposits	means collectively the Security Deposit and the Utility Deposit;
Handover Date	means a date more particularly stipulated in Part 9 of the Schedule and shall mean the date of which the Demised Premises is handed over or deemed to have been handed over to the Tenant for carrying the Renovation Works;
Fixed Term	means the period of the tenancy herein created as stipulated in Part 4 of the Schedule ;
Management	means the Landlord or such other person/persons body, corporation or body as may be established or appointed by the Landlord from time to time to control, manage, administer, upkeep and maintain the Buildings and/or the Common Area, as the case may be and where the context so permits shall include all or any one of them;
Offer to Let	means the offer to let issued by the Landlord and accepted by the Tenant and annexed as Annexure C , includes any subsequent offer to let, amendment, variation or supplemental thereto;
Original Condition	means the state and condition of the Demised Premises and the Landlord's Fixtures and Fittings therein in its original and bare-shell form in accordance with the Landlord's specifications as described in the Appendix E ;
Parties	means each of the Landlord and the Tenant shall be referred to individually as a " the Party " and collectively as the " the Parties ";
Use	means such use of the Demised Premises as approved and authorised by the Landlord and more particularly described in Part 11 of the Schedule ;
Security Deposit	means a sum more particularly stipulated in Part 10(b) of the Schedule ;

Renovation Works	means all such modification, alterations, variations and/or additions to the Demised Premises which shall be carried out in the manner provided for in this Agreement and in accordance with all the applicable laws, by-laws, rules and regulations, by the Tenant at the Tenant's own costs and expenses;
Renovation Period	means a period more particularly stipulated in Part 10(a) of the Schedule during which the Tenant shall carry out the Renovation Works in accordance with the terms of this Agreement;
Rental	means the monthly rental (inclusive of service charge) payable in respect of the Demised Premises which is for the time being the sum more particularly stipulated in Part 7 of the Schedule (excluding the applicable Taxes) and which may be subject to review in accordance with the terms of this Agreement;
Renewal Term	means the further period of tenancy of the Demised Premises after the expiry of the Fixed Term renewed in accordance with Clause 9.1;
Rent Commencement Date	means a date more particularly stipulated in Part 8(b) of the Schedule ;
Rules and Regulations	means all the directions, rules and regulations and orders including any variation and amendment thereto that may from time to time be issued by the Landlord or the Management (as the case may be), that are for the time being and at any time in force pertaining to or for the management, safety, care or cleanliness of the Buildings or for the preservation of good order thereon or for the convenience;
Security Deposit	means a sum more particularly stipulated in Part 5 of the Schedule ;
Taxes	means all goods and services tax, sales and services tax or other taxes or rates of similar nature that may be its substitute which is being imposed or which may be imposed by the Government of Malaysia or other relevant authorities;
Tenancy Commencement Date	means a date more particularly stipulated in Part 8(a) of the Schedule ;
Tenant's Employee	means the Tenant's representative, agents, servants, employees, licensees, contractors, invitees or visitors; and
Utility Deposit	means a sum more particularly stipulated in Part 6 of the Schedule and as security for due observance and compliance and performance by the Tenant of its obligation in Clause 6.2.

1.2 Interpretation

In this Agreement, unless this Agreement, unless the subject or the context is inconsistent with such construction or unless it is otherwise expressly provided:

(i) words denoting the singular number include the plural and vice-versa;

words denoting a gender include every gender;


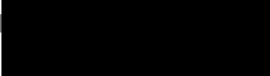
words denoting natural persons include bodies of persons, companies, corporations, firms and bodies corporate and unincorporated, and vice versa;

- (iv) reference to Clauses, Parts, Schedules and Annexures are to be construed as references to clauses, items and schedules to this Agreement;
- (v) reference to "this Agreement" shall be construed as a reference to this Agreement with such modifications, variations, amendments or additions as the parties may agree in writing from time to time;
- (vi) references to any legislation or to any provision of legislation shall include any modification or re-enactment of that legislation or any legislative provision substituted for the same from time to time, and all regulations and statutory instruments issued under applicable legislation shall include such regulations and statutory instruments as may be similarly modified or replaced from time to time;
- (vii) where a word or a phrase is defined, other parts of speech and grammatical forms of that word or phrase have corresponding meanings;
- (viii) headings to the clauses, items, schedules and attachments in this Agreement are inserted for convenience only and shall not affect the construction or interpretation of this Agreement;
- (ix) references to "Ringgit Malaysia", "Sen" or the abbreviation "RM" shall be taken to mean amounts in the lawful currency of Malaysia;
- (x) references to Parties other than the parties hereto shall include a reference to their respective successors in title or assigns;
- (xi) any act, default or negligence of the Tenant's Employee under this Agreement shall be deemed to be the act, default or negligence of the Tenant;
- (xii) period of days from the occurrence of an event or the performance of any act or thing shall be deemed to be exclusive of the day on which the event happens and the period shall include the next following Business Day;
- (xiii) the expression to a "week", a "month" and/or a "year" is a reference to a period starting on one day in a calendar week, calendar month and/or calendar year and ending on the day before the numerically corresponding day in the next calendar week, calendar month and/or calendar year save and that, where any such period would otherwise end on a day which is not a Business Day, it shall end on the next Business Day provided that if a period starts on the last Business Day in a calendar week, calendar month and/or calendar year or if there is no numerically corresponding day in that following week, month and/or year, that period shall end on the last Business Day in that later week, month and/or year (and references to "weeks", "months" and "years" shall be construed accordingly);
- (xiv) the Schedules and Attachments to this Agreement shall be taken, read and construed as an integral part of this Agreement;
- (xv) where two or more persons or parties are included or comprised in any expression, agreements, covenants, terms, stipulations and undertakings expressed to be made to such persons or parties shall, unless expressly stated to the contrary, be enforceable by them jointly and severally and agreements, covenants, terms, stipulations and undertakings expressed to be made by or on the part of such persons or parties shall be deemed to be made by and binding upon such persons or parties jointly and severally; and
- (xvi) no rule of construction applies to the disadvantage of a Party because that Party was responsible for the preparation of this Agreement or any part thereof.

2. Agreement for Tenancy

- 2.1 In consideration of the Tenant agreeing to pay the Rent and other monies payable to the Landlord under this Agreement and further agreeing to duly observe, comply and perform the terms and conditions hereinafter contained, the Landlord hereby agrees to let and the Tenant hereby agrees to take a tenancy of the Demised Premises together with the Landlord's Fixtures and Fittings, if applicable for the Fixed Term and commencing from the Tenancy Commencement Date subject to the terms and conditions hereinafter appearing.
- 2.2 Nothing in the terms herein contained shall give the Tenant the right of determining the tenancy hereby granted before the expiry of the Fixed Term and in the event of unilateral determination on part of the Tenant for reasons other than due to a breach of Clause 7.3 of this Agreement by the Landlord, the Tenant shall remain liable to pay to the Landlord the Rental in full for the remaining unexpired period of the Fixed Term which amounts shall together with any arrears to be recovered as a debt due to the Landlord. The Tenant shall remit any sum payable pursuant to this Clause 2.2 to the Landlord within fourteen (14) days from the date of the Tenant's receipt of the demand notice from the Landlord.

3. Deposits

- 3.1 Prior to the execution of this Agreement, the Tenant has deposited with the  
- 3.2 The Landlord shall be entitled to use the Security Deposit and the Utility Deposit interchangeably and have the right at any time to deduct from or call on (if applicable) the Security Deposit and the Utility Deposit held by the Landlord in accordance with the terms of this Agreement for such amounts as may be sufficient to compensate the Landlord for any outstanding amounts then due and payable by the Tenant to the Landlord pursuant to the terms of this Agreement and/or for damages for which the Tenant may be liable under the terms hereof but without prejudice to the Landlord's right to any further sum for which the Tenant may be liable for hereunder. The Security Deposit and Utility Deposit shall not be treated as rent, set-off or payment towards any sums due herein from the Tenant to the Landlord.
- 3.3 On expiration of the tenancy herein by effluxion or lawful termination of the tenancy herein, the Deposits shall be refunded to the Tenant without interest within fourteen (14) days from the date of the redelivery of the Demised Premises by the Tenant to the Landlord in accordance with the state and condition in this Agreement, less such sums that may be due to the Landlord in respect of any breach of the terms herein by the Tenant including costs (which in the opinion of the Landlord reasonably incurred) of repairs or replacement of any damage or loss to the Demised Premises (fair wear and tear excepted), fees, charges, fines and penalties (if any) due to the relevant authority in respect of the Tenant's use of the Utilities supplied to the Demised Premises during the Fixed Term and so long the Demised Premises is occupied by the Tenant and in the Tenant's possession, subject to the following:
 - (a) the Demised Premises having re-delivered by the Tenant to the Landlord in accordance with the terms and conditions of this Agreement; and
 - (b) the utility accounts which are registered under the Tenant's name have terminated and copy of the termination notice has been provided to the Landlord.
- 3.4 The Landlord is entitled to forfeit and appropriate the Deposits interchangeably towards payment of any outstanding sums due herein provided always that the forfeiture of any Deposits or any part of shall not prejudice the Landlord's right in law or at equity to recover for any shortfall. The Tenant agrees to remit the shortfall, if any, to the Landlord within fourteen (14) days from the date of the Tenant's receipt of the demand notice from the Landlord.

4. Rental

- 4.1 The Rental in respect of the tenancy herein shall be payable monthly in advance on or before the first (1st) day of each calendar month with effect from the Rent Commencement Date without fail, deduction or formal demand unless otherwise agreed to in writing by the Landlord.
- 4.2 In the event that the Rent Commencement Date shall fall on a day other than the first day of the month then, the second Rental shall accordingly be adjusted on a prorated daily basis to reflect the number of days left in the month. The Rental shall similarly be adjusted on a prorated basis for the last month of the tenancy herein.
- 4.3 Prior to the execution of this Agreement, the Tenant has deposited with the Landlord the Booking Deposit. The Parties acknowledge and agree that the Booking Deposit shall be applied towards payment of the first (1st) month's Rental.

5. Handover And License To Occupy Demised Premises

- 5.1 Subject to the Tenant making all the necessary payments which should have been paid in accordance with the Offer to Let and if applicable, the Landlord shall handover the Demised Premises to the Tenant on the Handover Date to enable the Tenant to carry out the Renovation Works as a licensee for the Renovation Period. The Tenant shall take all reasonable care of the interior of the Demised Premises including the Landlord's Fixtures & Fittings (if any) and shall keep the same in a good and tidy condition and shall make good any damage to the Demised Premises or the Buildings caused by the Tenant or the Tenant's Employee.
- 5.2 The acceptance of physical possession of the Demised Premises by the Tenant shall be treated as conclusive evidence by the Landlord to the Tenant that the Demised Premises are in good order and satisfactory condition.
- 5.3 The Tenant has, prior to the date hereof, entered and inspected the Demised Premises with the Landlord's appointed representatives, and the Tenant hereby expressly confirms that the Tenant is satisfied with the nature, state and condition of the Demised Premises.

6. Tenant's Covenants

The Tenant hereby covenants and agrees with the Landlord to strictly comply with, observe and do all the following:

6.1 Rental

To pay the Rental in accordance with Clause 4 herein.

6.2 Utilities

- (a) To pay timeously to the Appropriate Authorities or the Landlord, as the case may be, the deposit, charge, fee, fine and penalty (if any) for telephone, water, electricity including electricity supplied for the Tenant's own split-unit air-conditioning at the Demised Premises (if applicable) and such other utilities supplied to the Demised Premises ("**Utilities**") upon receipt of any notice, bill and/or statement by the Tenant from the Appropriate Authorities or the Landlord. The Tenant is responsible to make payment of the same in a timely manner to avoid termination of such utilities by the relevant utility service provider, the Landlord shall not be held responsible for the cost of reinstatement of any one or more of the utility or utilities imposed by the utility service provider.

To furnish at no cost to the Landlord a photostat copy of any utilities bill, statement or receipt within seven (7) days of request from the Landlord.

6.3 Permitted Use

- (a) To only use the Demised Premises for the Permitted Use and not for any other purpose or change its business without prior written consent from the Landlord.
- (b) Prior to the commencement of the Permitted Use, to apply, obtain and keep current at the Tenant's own cost and expense the necessary permit, approval or licence in respect of the Permitted Use or any signage to be used at, displayed or affixed to the Demised Premises and to keep current the same after that. The Tenant shall within seven (7) days upon its receipt of the request from the Landlord furnish at no cost to the Landlord a photostat copy of the relevant permit, approval or licence. The Landlord shall not be responsible for any consequential loss by the Tenant due to the delay in approval of any one or more of the permits, licenses and any other statutory requirements by the Appropriate Authorities.
- (c) Not to place or permit to be placed any coffin, corpse, any religious altar or any other items deemed inappropriate by the Landlord that will undermine the harmony of the fellow tenants of the same floor, not to allow the burning of incense or other religious items outside and inside the Demised Premises and within the Buildings.

The Tenant is required to remove such item or items within seven (7) Business Days upon notification in writing by the Landlord to the Tenant, failing which, the Landlord reserves the right to remove such item(s) on behalf of the Tenant without further notice, and the Tenant shall reimburse the Landlord the cost incurred for such removal.

- (d) The Tenant acknowledges and declares that no promise, representation, warranty or undertaking has been given by or on behalf of the Landlord in respect of the suitability of the Demised Premises for any purpose or business to be carried on therein or to the fittings, finishes, facilities and amenities of the Demised Premises and the Buildings other than as may be expressly set out herein, and all warranties (if any) as to the suitability or adequacy of the Demised Premises implied by law are hereby expressly excluded to the extent that is permitted by Malaysian laws.

6.4 By-laws

- (a) To comply with and observe and ensure compliance with and observance of the Rules and Regulations affecting the Demised Premises (including all fixtures and fittings therein) and/or the Buildings which are now in force or may hereafter be enacted by the Rules and Regulations and/or any rules, regulations, circulars imposed by the Landlord from time to time at its discretion and notified to the Tenant prior to the implementation of such rules, regulations and circulars.
- (b) To forward to the Landlord at no cost to the Landlord a photostat copy of all circulars or directives which are received by the Tenant from the Appropriate Authorities which may affect the Demised Premises, the Buildings or other tenant and occupier of the Buildings.

6.5 Upkeep and Maintenance

- (a) To keep and maintain the interior of the Demised Premises including but not limited to the Landlord's Fixtures and Fittings, flooring, ceiling, air ventilation, columns, panel, window, glass, electric wiring, plug point, sprinkler fire system, walls, skirting and in-built speaker, exit lighted signage, fire exit signage, ceiling boards, curtain wall glass panelling, unit electrical DB (Distribution Board) and the Tenant's lift lobby company signage in good and tenable repair and condition to the satisfaction of the Landlord, fair wear and tear excepted. To carry out all such inspection to the Demised Premises (including all fixtures and fittings therein) at such interval as is required by any law, by-laws, enactments, rules, regulations, circulars and directives.

To pay for all costs of replacing any fluorescent tube, electric bulb, electrical fittings and light fittings including labour costs where replacements are required during the Fixed Term or Renewal Term. To carry out at the Tenant's own costs any works necessary including to

repaint and replace with items of the same quality any part of the Demised Premises (including the exterior walls and window, if applicable), the Landlord's Fixtures and Fittings and/or any part of the Buildings as may have been damaged beyond repair or rendered unserviceable and/or unusable, stained, soiled (fair wear and tear excepted) by the Tenant or the Tenant's Employee.

6.6 Renovation Works

- (a) Any Renovation Works carried out during the Renovation Period shall be governed by the Rules and Regulations, a copy which the Tenant hereby acknowledge receipt.
- (b) Not to make or carry out any renovation, alteration, addition or such other works to the Demised Premises including the installation or removal of any signage, electrical point, wiring system, exhaust system, plumbing system, centralized air-conditioning or any types of structural works save with the prior written consent of the Landlord which consent may be given subject to such terms as the Landlord shall in its discretion deem fit and such consent shall not be unreasonably withheld or conditioned by the Landlord.
- (c) For the purpose of facilitating the grant by the Landlord of its written consent to the Renovation Works, to submit to the Landlord the detailed plans of such Renovation Works.
- (d) The Landlord shall in granting its consent to the Renovation Works be entitled to:
 - (i) require deletions, amendments or changes to be made to the renovation plans as may be necessary in the opinion of the Landlord to ensure that the Renovation Works do not hamper or prevent in any manner whatsoever structural stability and integrity of building elements, the air-conditioning system, electrical, ventilation, lighting, fire and/or any other utility or safety system in the Demised Premises and/or the Buildings and further that the Renovation Works are in keeping with the image and style of the Buildings as a whole;
 - (ii) require a Renovation Deposit to be paid prior to the commencement of any Renovation Works as security to cover and pay for any cost reasonably incurred by the Landlord pertaining to the rectification of damage, clearing works, cleaning works and such other works rendered necessary to the Demised Premises, any part of the Buildings and/or adjacent or neighboring premises resulting from the Renovation Works ("**Remedial Works**"); and
 - (iii) require compliance and observance by the Tenant of the Rules and Regulations pertaining to the Renovation Works.
- (e) The Tenant shall be responsible at its own cost and expense for the Renovation Works and to apply and obtain the necessary approval permit and/or consent of the relevant authority in respect of the Renovation Works. The Tenant shall only engage properly qualified licensed and registered person or body to carry out the Renovation Works.
- (f) Any consent, instruction, certification, supervision or works granted or carried out by and on behalf of the Landlord pursuant to this Clause 6.6 are granted, given or carried out without any liability on the part of the Landlord and/or its consultants and imply no responsibility for any of the Renovation Works permitted or required or their design, execution or existence nor do they imply, warrant or constitute any representation that it is lawful to execute such works or limit or discharge of any of the obligations of the Tenant in relation to any law, by-laws, statute, rules or regulations of the Appropriate Authorities.

Prior to the commencement of the Renovation Works, the Tenant shall, at the Tenant's own costs and expense effect or procure to be effected or cause its contractors to effect or procure to be effected and keep current and in force at all times during the Renovation Period, a comprehensive public liability insurance and all risk insurance and shall extend copies of such policies to the Landlord upon request.

- (h) No cold-water supply pipes are allowed to travel whether parallel to the existing walls or diagonally across the ceiling that may cause substantial damage to the property in the Demised Premises, the fellow tenants' properties and the Landlord properties. Upon discovering such pipes, the tenant is required to remove such pipes within seven (7) Business Days, failure which the Landlord reserves the right to enter the Tenant's Demised Premises and to remove the same. All cost incurred will be chargeable to the Tenant by the Landlord.
- (i) The Landlord reserves the right to issue a "stop-work order" to part or whole of the on-going Renovation Works if the Renovation Works found to pose a fire and/or will raise safety hazard to fellow tenants or the Building and the Landlord will not be responsible for any consequential losses suffered by the Tenant during the "stop-work order" period.
- (j) Any delay in completing the Renovation Works in or about the Demised Premises, whether caused by Appropriate Authorities or otherwise shall not be a ground for postponing the commencement of the Rent Commencement Date or relieve the Tenant from the performance and observance of the covenants, conditions and stipulations herein contained and, on its parts, to be performed and observed.
- (k) The Renovation Deposit less any sum utilized in accordance with Clause 6.6 shall be refunded to the Tenant free of interest upon the completion of Renovation Works or if applicable, after the Remedial Works shall have been carried out to the satisfaction of the Landlord provided always the Landlord shall be entitled to claim from the Tenant any shortfall of sums not sufficiently covered by the Renovation Deposit in respect of Remedial Works carried out by the Landlord.

6.7 Nuisance

- (a) Not to permit any act or suffer anything to be done in or upon the Demised Premises and/or any other part of the Buildings which may be or become a nuisance or annoyance or danger or cause offence or in any way interfere with the quiet enjoyment, occupation and comfort of the Landlord or any other tenant and occupier of the Buildings.
- (b) Not to use or carry out or permit at the Demised Premises and/or any other part of the Buildings any activities or business which is illegal, immoral, unlawful or for any purpose which may adversely affect the reputation of the Buildings.
- (c) Not to permit any vocal or instrumental music in the Demised Premises that will create disturbance or nuisance to neighboring tenants and occupiers outside the Demised Premises and its own costs and expense, to take such steps as may be necessary to control and maintenance the sound or noise level in or within the Demised Premises at or below the decibel level or such other limits as stipulated by the Landlord and notified to the Tenant in writing from time to time.
- (d) Not to permit livestock or pet animals of any kind to be kept on or brought into the Demised Premises.
- (e) Not to use the Demised Premises for any trade, business or activities or allow to bring foods which emit, accumulate and disseminate any unpleasant odour or which accumulate dirt or cause nuisance to the general public in the Building or the neighbouring tenants and occupiers.

Food packages are to be removed on a daily basis to the Janitor's room for removal by the Landlord's housekeeping staff to prevent pungent smell travelling to fellow neighbor's office space via a centralized air-conditioning system.

ng (*To Delete if in Applicable)

Not to use and shall not permit to be used the Demised Premises or any part thereof for the cooking and/or preparation of food and beverage other than beverage for the Tenant's own

consumption within the Demised Premises. The Tenant shall obtain prior written consent from the Landlord for setting up of any cooking facilities.

- (b) Not to permit any person to enter the Demised Premises with odorous commodities or with food, save and except that the Tenant and/or the Tenant's Employee shall be entitled to bring food into the Demised Premises for his personal consumption.
- (c) Notwithstanding any provisions to the contrary herein this Agreement, Clause 6.8 herein shall not be applicable if the Permitted Use of the Demised Premises is for food and beverage outlet.
- (d) if the Permitted Use of the Demised Premises is for food and beverage outlet, the Tenant shall: -
 - (i) at the Tenant's expense, keep the grease trap(s) and floor trap(s) in or serving the Demised Premises in good order and repair and regularly serviced and maintained by competent contractors. A copy of the servicing report to be furnished to the Landlord every quarterly; and
 - (ii) at the Tenant's own expense, construct lay install and connect all sewerage and other pipes exhaust ducts and air-conditioning ducts culverts and cables for the purpose of the sewerage exhaust and air-conditioning of the Demised Premises, and regardless of whether the same is provided by the Landlord or otherwise, shall be responsible at the Tenant's own expenses for the repair maintenance upkeep and cleanliness of all such pipes ducts culverts cables and sewerage exhaust and air-conditioning systems.

6.9 Pest Control

To ensure that during the term of the tenancy the Demised Premises is free from any pests such as insects, rodents, lizards, and other such vermin, this is to keep the Demised Premises in a hygienic condition. Where there are pest concerns within the Demised Premises, the Tenant shall promptly procure appropriate pest control treatment, and a copy the periodic pest control treatment shall be furnished to the Landlord within seven (7) days upon receipt by the Tenant of the Landlord's request. The Tenant agrees that the Landlord shall not be held responsible for any damages or claims or any actions taken by the Landlord in treating or eliminating any of the pests due to the Tenant's acts or omissions.

6.10 Combustible Materials

Not to bring or permit to be brought or stored or kept in the Demised Premises or any other part of the Buildings any item, material or substance of an objectionable noxious nature, specially combustible, inflammable, explosive or dangerous nature and/or which are in breach of any Rules and Regulations which may cause a material increase in the insurable risk of the Demised Premises and/or the Buildings.

6.11 Insurance

- (a) Not to do or permit or suffer to be done anything which may render any policy of insurance taken by the Landlord over the Demised Premises and/or the Buildings to be void or voidable or whereby the premium of insurance may be increased. If there is an increase in the premium of any policy of insurance resulting from the breach by the Tenant of this clause, to pay to the Landlord forthwith upon demand the increase in the premium together with all reasonable cost incurred by the Landlord in or about the renewal of any policy of insurance

The Tenant shall, at the Tenant's own costs and expense, effect and maintain at all times during the Fixed Term the following insurances and acceptable to the Landlord: -

- (i) Public Risk/ Liability

- (aa) a comprehensive policy covering public risk in an amount as the Tenant shall in its discretion deems adequate or sufficient which shall be in the joint names of the Tenant and the Landlord as co-insured; and
- (ab) extend to cover any liability for the death of, injury to, any person or damage to any person's property sustained when such person is using or entering or near any entrance of the Demised Premises, or sustains injury or damage as a result of an act or omission of the Tenant and/or the Tenant's Employee or the illegal extension and/or fixing of utilities and/or fixtures and facilities by the Tenant.

(ii) Glass

- (aa) A policy covering the breakage of any plate glass within the Demised Premises in an amount as the Tenant shall in its discretion deems adequate or sufficient. The Tenant agrees that all monies received under the insurance policy shall be expended in reinstating the damaged glass within the Demised Premises.

(iii) Tenant's Fixtures, Fittings and Goods

A policy insuring the Tenant's fittings, fixtures, chattels (on a full replacement or reinstatement basis) contained within the Demised Premises against risk of fire, theft, burglary and other allied perils for such amount as the Tenant deems necessary in consideration of the risk being insured and incorporating a clause waiving the insurer's right of subrogation against the Landlord.

6.12 Fire Safety Requirements

The Tenant shall install or cause to be installed within the Demised Premises adequate fire extinguishers or other firefighting or protection equipment and shall be responsible for checking and servicing them and the Tenant shall strictly adhere to and promptly comply with any security or fire safety regulations which may be prescribed from time to time by the Appropriate Authorities.

6.13 Heavy Object And Coring of Load Bearing Structure

- (a) Not to bring, place or permit to be placed on any part of the Demised Premises any item, object or thing including any safes in excess of such load as may from time to time be prescribed by the Landlord and shall when required by the Landlord distribute any load on any floor of the Demised Premises in accordance with the direction and requirement of the Landlord. The Landlord's surveyor or consultant's decision shall be final and conclusive.
- (b) Not to core any load bearing structure, including but not limited to reinforced concrete columns, walls, slabs, ceiling, beams and such other relevant item and materials that will undermine the structural integrity of the Building without the Landlord's prior written consent.

6.14 Blockage

Not to carry out and to ensure that no act or thing which may cause stain, soil, clog, damage, cause an accumulation of dirt or debris occurred at the Demised Premises and/or on any other part of the Buildings including any sinks or lavatories. To pay for all cost of cleaning, replacement, reinstatement or other works necessary to the Demised Premises and/or any part of the Buildings caused by the breach by the Tenant and/or the Tenant's Employee of this sub-clause.

6.15 Delivery and Movement of Tenant's Goods

- (a) To obtain the Landlord's prior written consent before any delivery or movement of any of the Tenant's goods, chattel, fittings, furniture, property, equipment ("**Tenant's Goods**") to or from the Demised Premises or the Buildings, failing which, the Landlord or its security guard shall be entitled to stop any such delivery or movement of any of the Tenant's Goods without being liable for any consequence thereto.
- (b) Subject always to sub-clause (a) above, to only use and to ensure that only the loading area, service door and goods lift designated by the Landlord from time to time are used for the purpose of any delivery or movement of any of the Tenant's Goods to or from the Demised Premises or the Buildings.
- (c) Not to obstruct and to ensure that there is no obstruction to any common area of the Buildings during any delivery or movement of any of the Tenant's Goods to or from the Demised Premises and/or the Buildings. Not to endanger any person within the vicinity nor soil, stain and/or damage any common area of the Buildings during such delivery or movement of the Tenant's Goods and to pay for all costs of cleaning, replacement, reinstatement or other works necessary due to the breach by the Tenant and/or the Tenant's Employee of this sub-clause.
- (d) Not to deliver or move the Tenants' Goods after the Business Hours unless prior written consent has been obtained by the Tenant from the Landlord.
- (e) Not to place or leave outside the Demised Premises of the Tenant's Goods and the packages boxes or crates of any description or parcels of goods or articles or any containers of any description. In the event of a breach of this clause, the Landlord shall have the right to send a representative and/or the Management to remove any of the abovementioned items or articles at the Tenant's cost and expense and the Landlord shall not be held liable for any loss, claims and/or any damages arising from the Tenant's breach.

6.16 View Premises & Repairs

- (a) To permit the Landlord or person so authorised by the Landlord at reasonable time (subject to prior notice to the Tenant) to enter the Demised Premises to view and to examine the condition of the Demised Premises including the Landlord's Fixtures and Fittings (if any).
- (b) The Landlord may serve upon the Tenant written notice to carry out any repair, replacement, reinstatement or other works necessary pursuant to the provisions herein fair wear and tear excepted. If the Tenant shall not within seven (7) days from the date of the receipt of Landlord's written notice aforesaid carry out the said repair, replacement, reinstatement or other works necessary, the Landlord may at its discretion enter the Demised Premises to carry out the same whereupon all cost and expense shall be a debt due from the Tenant to the Landlord.

Provided always that in case of urgency or emergency or for the purpose of protecting the safety or condition of the Demised Premises and/or the Buildings no notice need be given by the Landlord to the Tenant to enter the Demised Premises to carry out any of the aforesaid works.

- (c) To permit the Landlord or any person so authorised by the Landlord to enter the Demised Premises with prior notice in writing, save and except in an emergency (where no notice is necessary), to:

- i) carry out any structural or external repair to the Demised Premises or to any other part of the Buildings conveniently accessible from or through the Premises; or
- ii) lay, fix in, lead through the Demised Premises or to repair, remove or replace all such wires, cables or pipes for the general purpose and use of the Buildings including for water gas sewage or electricity;

provided always that the Landlord shall use its best endeavors not to interfere with the reasonable use of the Demised Premises by the Tenant and shall make good all damage occasioned by the exercise of the Landlord's rights under this sub-clause.

6.17 Obstruction to Ingress & Egress

Not to permit or cause any obstruction and to ensure that the Tenant's Employee do not cause any obstruction to the egress and ingress of the Buildings by leaving or parking (whether attended or unattended) any bicycle or motor vehicle or any other kind of vehicle at the egress or ingress of the Buildings.

6.18 Subletting

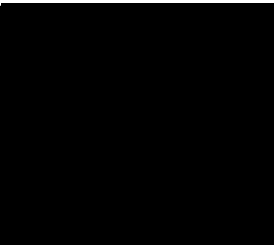
Not to sublet, part with possession of the Demised Premises or any part thereof or assign the tenancy herein in any manner or guise whatsoever to any person or body save and except with the Landlord's prior written consent which consent shall not be unreasonably withheld and may be given subject to such term as the Landlord shall deem fit.

6.19 Indemnity

The Tenant shall be liable and responsible for and shall indemnify and keep the Landlord, its successors-in-title, assigns and its officers, servants and agents indemnified against all actions, proceedings, claims, demands, damages, losses, costs and expenses whatsoever which the Landlord, its successors-in-titles, assigns and its officers, servants and agents may be liable to suffer or incur by reasons of the act, omission, negligence, default or error on the part of the Tenant and/or the Tenants' Employee for:-

- (a) all damages howsoever caused or occasioned to the Demised Premises or its adjacent or neighbouring premises, the Common Areas, the Common Facilities or the Buildings (including but without limitation the blockage of drains of the Buildings, breakdown of machinery, defacement of the Buildings), or injury to any person or property by any act, omission, default, negligence or error of the Tenant, its servants, agents, employees, officers, guests, invitees, contractors or licensees and shall pay and make good to the Landlord, its successors in title and assigns all and every loss and damage whatsoever and howsoever caused, incurred or sustained by the Landlord, all loss and damage to the Demised Premises and/or the Buildings and/or any other adjacent or neighboring premises and for all injury or death to any person where such loss, damage, injury or death is occasioned by any act, omission or negligence of the Tenant and/or the Tenant's Employee;
- (b) all damages and costs arising from any claim, action or proceedings taken against the Landlord, its successors-in-title and assigns and its officers, servants and agents by any party as a result of any act, default or negligence of the Tenant, and/or the Tenant's Employee;
- (c) any fines and/or penalties imposed or levied by any Appropriate Authority as a result of the Tenant's and/or its agents, customers, workmen, clients' failure to observe or abide by the relevant regulations or by laws; and
- (d) all costs, legal and professional fees (including but not limited to solicitors fees on a solicitor and client basis) incurred by the Landlord in taking proceedings, enforcing and/or defending any actions arising from this Agreement.

6.20 Re-letting


 permit the Landlord at all times during the six (6) calendar months prior to the expiration or termination of this tenancy herein or upon notice of termination is issued by the Landlord, whenever is applicable, affix and retain on a conspicuous part of the Demised Premises a notice of re-letting or the sale thereof and to permit intending parties and the Landlord at reasonable times

of the day to view the Demised Premises. The Landlord shall give the Tenant an advance notice of no less than three (3) days of such visits.

6.21 Yield up Premises

- (a) At the expiration or sooner termination (howsoever occurring) of this tenancy herein to peaceably and quietly yield up the Demised Premises to the Landlord and to do the following at the Tenant's own cost and expense:
- (i) to restore the Demised Premises to its Original Condition (fair wear and tear excepted) by removing all whatsoever partitioning, fixtures, fittings and renovations made to the Demised Premises;
 - (ii) to replace with items of the same quality any part of the Demised Premises including the Landlord's Fixtures and Fittings which have been permanently marked, soiled, damaged or rendered unserviceable and/or unusable by the Tenant, the Tenant's Employee and/or the Tenant's assignee to the satisfaction of the Landlord;
 - (iii) to make good any damage caused to the Demised Premises and/or any part of the Buildings arising from the Tenant's removal or partitioning, fixtures, fittings and renovations pursuant to Clause 6.21(a)(i) above; and
 - (iv) to remove all apparatus, equipment, notices, loose furniture and fittings and signboards belonging to the Tenant which may be placed upon the Demised Premises.

6.22 Reinstatement

- (a) In addition to the foregoing obligation to reinstate and yield the premises in Clause 6.21, and immediately prior to the expiration or earlier determination of the term of this Agreement, the Tenant shall reinstate repaint with two(2) coats of a paint (the type of which is to be approved by the Landlord) and/or repaper the Demised Premises to its original state and condition to the satisfaction of the Landlord and if the Tenant shall fail to reinstate repaint and/or repaper the Demised Premises as aforesaid the Landlord may reinstate repaint and/or repaper the same and recover from the Tenant on demand the costs of such reinstatement repainting and/or repapering Provided Always that where the Landlord required or approved any alteration or addition made installed or fixed by the Tenant in at or about the Demised Premises to be retained, the Tenant shall not remove the same whether prior to or at the expiration or sooner determination of the term of this Agreement. For avoidance of doubt the Tenant may remove partitioning, fixtures, furniture and chattels belonging to the Tenant from the Demised Premises.
- (b) Prior to returning vacant possession of the Demised Premises to the Landlord, the Landlord and Tenant's representative shall jointly inspect the Demised Premises and the Landlord shall be entitled to deduct from the Deposits such sums as may be necessary to repair and/or make good any damages or breaches by the Tenant. Where repairs are necessary, the Landlord shall not be obliged to refund the Depositor any part thereof until the damages and/or breach has been made good or such repairs have been carried out or paid for Provided that in the event the Deposits are not sufficient to pay for the costs of repairing and/or making good any damages or breaches by the Tenant, the Tenant shall pay to the Landlord upon demand such additional monies as may be necessary to pay for such costs. Nothing in this Clause shall prejudice the right of the Landlord to seek additional recovery or remedy against the Tenant for any outstanding Rent, utilities charges, loss, damages or expenses incurred or suffered by the Landlord.

ing Over

Without prejudice to any right that the Landlord may have against the Tenant, if the Tenant shall upon the expiration or sooner determination of this tenancy fail, refuse and/or neglect

for any reason whatsoever (other than due to the fault or wilful act of the Landlord or its officers, agents, representatives and employees) to yield up and vacate the Demised Premises in accordance with the terms and conditions of this Agreement, the Tenant shall pay to the Landlord as agreed liquidated damages a sum calculated on daily basis based on the amount which is equivalent to two (2) times the amount of the Rental or the rental of the Demised Premises at the prevailing market rate, whichever shall be the higher, for the period of holding over of the Demised Premises until the Tenant shall be in compliance of such until the Demised Premises have otherwise been re-instated by the Tenant.

- (b) The Landlord reserves the right to re-instate the Demised Premises and to clean debris or otherwise reinstate the Demised Premises at the Tenant's cost and expense and the Tenant shall pay the costs and expenses thereof upon the Landlord's written notice.

6.24 Vacant Possession

Upon the expiry of the tenancy or the earlier determination of this Agreement, the Tenant shall ensure that vacant possession of the Demised Premises is returned to Landlord in good, clean and free from rubbish and tenantable condition (fair wear and tear only excepted) to the satisfaction of the Landlord as shall be in accordance with the covenants of the Tenant herein contained with all locks and keys complete.

6.25 Caveat & Registration of Tenancy

- (a) The Tenant shall NOT register this Agreement nor lodge a caveat in respect of this Agreement at the relevant Land Office whether before or during the continuance of the term of this Agreement.
- (b) The Tenant shall NOT be entitled to require the Landlord to subdivide the Demised Premises or any part thereof or to do any act or things which could result in the Landlord being required to subdivide the Demised Premises or any part thereof.

6.26 No Signs, Signboards and Advertisement

The Tenant shall not, at all times during the Fixed Term, without prior written consent of the Landlord and/or the Management:

- (a) use, affix, erect, attach, paint or exhibit or permit or suffer to be affixed, erected, attached, painted or exhibited upon any part of the exterior of the Demised Premises or any part of the Demised Premises (interior and/or exterior including at the windows or glass within the Demised Premises) that is visible from the exterior of the Demised Premises or any part of the Buildings, any public announcement, placard, poster, banner, notice, advertisement, name, sign, television or wireless mast or aerial or any other thing whatsoever for the purpose of any public announcements or to exhibit anywhere in the Buildings any indication of business; and
- (b) affix or install on the windows of the Buildings or on any glass panel any sign, device, furnishing, ornament or object which is visible from outside the Demised Premises or the Buildings and which, in the opinion of the Landlord and/or the Management, is incongruous or unsightly or may detract from the general appearance of the Demised Premises, façade or the Buildings.

In the event of a breach of this clause and the Tenant fails to rectify the breach within seven (7) days on receipt by the Tenant from Landlord a notice to rectify the breach (save in an emergency, in which, the Landlord shall have the right to send a representative and/or the Management to rectify any of the above mentioned articles at the Tenant's cost and expense if. AND it is agreed that a breach of more than once by the Tenant of the terms of this clause shall amount to a material breach of this Agreement.

7. Landlord's Covenants

The Landlord hereby covenants and agrees with the Tenant to strictly comply with, observe and do all the following:

7.1 Quit Rent and Assessments

Except where the same are contributable by the Tenant pursuant to the provisions herein to pay and discharge all existing and future rates, quit rent, taxes and assessments payable in respect of the Demised Premises.

7.2 Main Structure of Buildings

To keep or cause to be kept in good repair the main structure of the Buildings including but not limited to the roof, main structures, floors, external walls, main drains, pipes, wiring, and cables of the Buildings.

7.3 Quiet Enjoyment

For so long as the Tenant shall pay the Rental and performed and observed all the Tenant's covenants on the part of the Tenant to be performed and observed herein, to allow the Tenant to peaceably hold and enjoy the Demised Premises during the tenancy herein and to use it for the Permitted Purpose without any interruption.

7.4 Insurance

To insure and keep insured the Buildings at all time during the tenancy herein against damage and loss by fire and such other risks as the Landlord shall deem fit provided always that this clause shall not be deemed to bind the Landlord to insure or keep insured any of the Tenant's Goods therein the Premises or the Buildings against loss or damage.

7.5 Common Areas and Common Facilities

- (a) To keep the common areas and common facilities of the Buildings in good repair and condition, clean and lit; and
- (b) To supply water and/or electricity for use in the entrances, exits, staircases, landings, passages, corridors, toilets, and other parts of the Common Areas at least during Business Hours.

7.6 Allow Tenant to Remove Goods

Upon expiration of the tenancy herein by effluxion of time to permit the Tenant to remove the Tenant's Goods in accordance with Clause 6.21 herein.

7.7 Assignment, Novation, Transfer of the Tenancy

- (a) The Landlord may, without liability to the Tenant and without prejudice to the Landlord's rights against the Tenant for any antecedent breaches under this Agreement, sell, dispose and/or transfer the Buildings to any third party as the Landlord deems fit provided always that the sale is subject to the Tenant's rights and interests under this Agreement, and subject to the foregoing the Tenant irrevocably consents to such sale or disposal and undertakes to sign all the necessary documents required by the Landlord to effect such sale or disposal of the Buildings.

The Landlord may at the Landlord's sole and absolute discretion:

- (i) assign, charge, transfer and/or novate any of its rights, interests, and benefits under this Agreement (including the proceeds derived from this Agreement); and/or
- (ii) encumber the Buildings (or any part thereof),

to or in favour of any third party without any further consent of the Tenant provided always that the sale is subject to the Tenant's rights and interests under this Agreement, and the Tenant irrevocably consents to same and undertakes to accept and if necessary, execute within a reasonable time following written demand by any such third party, all documents necessary to effect the above transaction at the Landlord's costs, if any.

8. Centralised Air-Conditioning

- 8.1 (a) Except when the centralized air-conditioning plant of the Buildings is shut down for upkeep and maintenance or repair or for other reasonable cause beyond the control of the Landlord, the Landlord shall switch on or caused to be switched on the centralized air-conditioning plant of the Buildings so as to provide centralized air-conditioning to the Demised Premises during the Business Hours.
- (b) Where the Tenant shall require centralized air-conditioning to be provided to the Demised Premises out of the Business Hours, the Tenant shall:
- (i) give prior written notice to the Landlord of such requirement; and
 - (ii) be liable to pay for all charges arising from and incidental to the supply of additional centralized air-conditioning to the Demised Premises including the costs of operating the cooling tower system and the centralized air-conditioning plant provided always that the rate of charges is as that determined by the Landlord in its absolute discretion from time to time. The charges shall be paid by Tenant to the Landlord within seven (7) days upon receipt of the Landlord's invoice.
 - (iii) All charges for centralized air conditioning provided to the Demised Premises outside the normal hours and days shall be RM120.00 per hour, subject to any revision by the Landlord which will be notified to the Tenant in writing.
- (c) The Landlord shall not be liable to the Tenant in any manner whatsoever if the additional centralized air-conditioning cannot be provided at such time and day as required by the Tenant under Clause 8.1(b) as a result of any breakdown, defect, non-functioning, repair works being carried out or for other reasonable cause beyond the control of the Landlord.
- (c) Subject to the Landlord's prior written approval, the Tenant is permitted to install and remove split unit air conditioning in the Demised Premises to provide continuous and uninterrupted air condition for a server room area at Tenant's own cost and expenses and subject to payment at a prescribed rate to be determined by the Landlord.

9. Renewal of Tenancy

9.1 The Tenant may extend the tenancy of the Demised Premises for a further term more particularly set out in **Part 13 of the Schedule ("Renewal Term")**, subject to the terms and conditions contained in this Agreement.

ant is desirous of extending the tenancy of the Demised Premises upon the expiry of the m, the Tenant shall deliver a written notice to the Landlord to inform the Landlord of the intention to renew the tenancy, not later than six (6) months prior to the expiration of the m ("Renewal Notice")

9.3 Subject to the Landlord having received the written notification from the Tenant in accordance with Clause 9.2 and there being no previous breach and there is no subsisting breach by the Tenant of any of the Tenant's covenants and obligations to be observed and performed by the Tenant under this Agreement, the Landlord may at its sole and absolute the discretion, extend the tenancy of the Demised Premises for the Renewal Term, commencing on the day after the expiration of the Fixed Term. The Parties shall, no later than two (2) months prior to the expiry of the Fixed Term, execute a new tenancy agreement to renew the tenancy on the same terms as set out in this Agreement subject to Landlord's right to increase the Rental in Clause 9.4 below, failing which the Landlord shall be entitled to deem that the Tenant is not interested to renew the tenancy and the option shall thereafter lapse and be of no further effect.

9.4 The rent for the Renewal Term shall subject to prevailing market rate capped at no more than 10% increase of the preceding term's gross rental per square foot per month per renewal term.

10. Tenant's Representations And Warranties

Each of the Tenant and the Landlord hereby confirms, represents and warrants to the other, on the date of the Agreement and repeated for each day during the Fixed Term (or Renewed Term as the case may be), as follows: -

- (a) that it is a company duly incorporated and validly existing under the laws of Malaysia as a separate legal entity and has full power and authority to own its assets and carry on business as it is now being conducted;
- (b) it has the power to execute, deliver and perform the terms of this Agreement and has taken all necessary corporate, shareholders and other actions to authorize the acceptance, execution, delivery and performance of this Agreement;
- (c) this Agreement, when executed, will constitute legal, valid and binding obligations on its part;
- (d) it is not in default under any significant agreement to which it is a party or by which it is or may be bound which might materially affect its ability to perform its obligations under this Agreement;
- (e) there is no suit or action before any court, arbitration or legal or administrative proceedings or other proceedings or governmental investigation pending or threatened against it affecting its ability to perform its obligations pursuant to this Agreement; and
- (f) that this Agreement constitutes binding and enforceable obligations on it in accordance with the terms and conditions herein contained.

11. Events of Default

11.1 In the event of the occurrence of any one or more of the following: -

- (a) the Tenant shall not have paid the Rental or any part thereof within seven (7) days from the due date referred to in Clause 4 herein including late interest (if any);
- (b) the Tenant shall breach any other terms and conditions herein this Agreement on the part of the Tenant to be observed and complied with;

the Tenant or any person in whom the tenancy herein is vested shall permit or suffer to be presented against him a bankruptcy notice or petition for liquidation or winding up, as the case may be;

the Tenant shall make any arrangement for the benefit of or enter into any arrangement with its creditors;

- (e) the Tenant shall permit or suffer any execution or distress to be levied on any of the Tenant's goods;
- (f) if any licence, authorization, approval, consent order or exemption with any governmental authority necessary for the Tenant to carry on its business shall be cancelled or withdrawn or cease to be in full force and effect due to the Tenant's fault; or
- (g) the Tenant unilaterally determines and/or terminates this Agreement before the expiry of the Fixed Term, in breach of the terms and conditions of this Agreement;

it shall be an event of default, and the Landlord shall be at liberty to at anytime thereafter deliver a written notice on the Tenant to notify the Tenant of the breach and require the Tenant to remedy the breach within thirty (30) days from the date of the notice for the events set out in Clause 11.1(c), (d), (e) and (f) and seven (7) days from the date of the notice for such other events. It is hereby mutually agreed and deemed that the period stipulated in this Clause 11.1 shall be sufficient for the remedial action to be taken unless otherwise agreed by the Parties in writing.

11.2 Where the breach has not been remedied within the time stipulated in Clause 11.1, the Landlord shall be at liberty to take at any time thereafter any one or more of the following remedies without being responsible or liable for any loss, damage or expense caused to the Tenant as a consequence of such action:-

- (a) to forthwith terminate this Agreement and it shall be lawful for the Landlord at any time thereafter to serve a forfeiture notice upon the Tenant pursuant to Section 235 of the National Land Code 1965 and it is hereby mutually agreed that a reasonable time in which to remedy the subject matter of the said forfeiture notice shall be seven (7) days and on the expiration of the period specified in the forfeiture notice without the subject matter complained of having been remedied, the Landlord shall be at liberty to treat this tenancy as absolutely determined or sooner terminated by the Tenant's breach and to re-enter the Demised Premises or any part thereof without prejudice to any other right of action accruing to the Landlord at law or in equity or in respect of any other breach by the Tenant of the provisions herein;
- (b) to charge interest/seek compensation in accordance with Clause 12.1 below upon late payment of any sum(s) due from the Tenant to the Landlord, which interest shall be calculated on a day-to-day basis from the day immediately after the due date until date of full and final settlement;
- (c) to cancel cut off all supply of water, air-conditioning to the Demised Premises and to deactivate the lift access card and car park access card, whichever is applicable. The Tenant shall be deemed to have waived any claims whatsoever against the Landlord for any loss or damage suffered or incurred by the Tenant as a result of the cancellation or termination of the above utilities including for any loss of reputation;
- (d) to forfeit the Deposits and/or any part thereof including to call on or cash out the Banker's Guarantee (if applicable) to set off against sums due and owing or payable to the Landlord or for which the Tenant is liable to under this Agreement;
- (e) to claim for the Rent and all other sums provided herein for the remaining unexpired period of the Fixed Term;
- (f) to sue and take any other action the Landlord deems fit to recover all moneys due and owing to the Landlord. All legal fees, other costs and disbursements incurred by the Landlord for or in connection with enforcing this provision shall be recoverable by action in Court by the Landlord against the Tenant; and/or

to bring an action against the Tenant for any claims, demands, losses, damages, proceedings, costs and expenses to the full extent permitted by law or equity arising from the breach by the Tenant of its obligations under this Agreement Provided Always that any

amounts which are forfeited by the Landlord shall be taken into account for calculation of any damages or loss claimed by the Landlord when making an assessment for damages or loss greater than the amount forfeited.

11.3 The Landlord shall be at liberty to exercise any one or more of the above remedies at its sole and absolute discretion in any manner it deems fit. Any action taken by the Landlord to exercise any one or more of the above remedies shall not prejudice or affect any other remedies, claims or rights which it may have at law.

12. **Late Payment Interest**

12.1 In addition to and without prejudice to any other rights, power or remedy of the Landlord herein, if the Rental or other monies due to the Landlord under this Agreement shall at any time remain unpaid after the same shall become due (whether formally demanded or not), without prejudice to the Landlord's right and/or remedies provided in this Agreement, the Landlord shall be entitled to charge interest upon late payment of any sums due from the Tenant to the Landlord (before as well as after judgment) at the rate of thirteen percent (13%) per annum on such outstanding monies, which interest shall be calculated on a day to day basis from the day after the date on which such sums are due until the date such moneys are paid in full by the Tenant and the Landlord shall be entitled to recover such interest as if such interest were rental in arrears and shall be paid to the Landlord on demand.

12.2 The Tenant hereby irrevocably authorises the Landlord to apportion and appropriate any payment made by the Tenant towards satisfaction of any arrears or sums due from the Tenant to the Landlord on the date of payment as the Landlord deems fit notwithstanding any instruction to the contrary hereafter.

13 **Damage and Destruction**

13.1 In the event the Demised Premises or the Buildings or any part thereof shall at any time during the Fixed Term be destroyed or damaged by reason of fire, flood, explosion, lightning, tempest, war, act of God or any other unforeseen cause or any cause beyond the control of the Landlord and/or the Management ("Force Majeure Event") so as to become unfit for occupation and/or use for a period of more than thirty (30) consecutive Business Days, the Rental or a fair proportion thereof according to the nature and extent of the damage sustained shall be suspended from the date of such Force Majeure Event until the Demised Premises and/or the Buildings shall again be rendered fit for occupation, or until this Agreement is terminated due to the Demised Premises becoming unfit for use/occupy as a whole (except where such damage or destruction has been caused by or contributed to by the act or omission of the Tenant or the Tenant's Employee). The Landlord's consultant's decision on the extent of destruction or damage and proportionate reduction in the Rental shall be final and conclusive.

13.2 The Landlord shall not be bound to rebuild or reinstate the Demised Premises unless the Landlord in its discretion deems fit.

13.3 Where the Landlord decides not to rebuild and reinstate the Demised Premises and/or the Buildings for any reason whatsoever, the Rent shall cease and the tenancy shall determine from the happening of such destruction or damage and the Tenant shall forthwith upon receipt of the written notice from the Landlord peaceably and quietly leave, surrender and yield up the Demised Premises to the Landlord in accordance with the terms of this Agreement, thereafter neither party shall have any claim one against the other save for any antecedent breach.

Miscellaneous

Increase in Rates

- (a) If at any time during the tenancy herein the assessments, quit rents or any other rates, taxes or requisite payment in respect of the Demised Premises and/or the Buildings and/or the Land shall be increased or if there is any new payment imposed on the Landlord in respect of the Demised Premises and/or the Buildings and/or the Land, the Tenant shall upon being notified in writing by the Landlord pay to the Landlord the increase by way of additional rental on monthly basis provided always that the additional rental shall be such increase in relation to the Demised Premises or if the increase relates to the Buildings and/or the Land in proportion to the area that the Demised Premises shall bear to the total area of the Buildings or the Land, as the case may be and the Landlord's accountant's decision shall be final and conclusive.

14.2 Costs

- (a) Each Party shall bear its own solicitor clients' costs (if any) relating to all advisory work in relation to the fair tenancy agreement. The administrative fee in relation to the preparation of this Agreement and the requisite stamp duty payable shall be borne by the Tenant.
- (b) The Tenant shall bear all costs including the Landlord's solicitor client's costs in respect of any demand, claim, notice or legal proceedings successfully made against the Tenant in any court of competent jurisdiction: -
 - (i) to remedy any breach of any of the terms and conditions herein, or
 - (ii) for any non-compliance and non-observance by the Tenant of any of the terms and conditions herein.

14.3 Notice

- (a) All notices or other communication pursuant to this Agreement shall be given in writing and in the English language and delivered to the other Party at the address as set out in this Agreement or to such other address as either Party may have notified from time to time.
- (b) Any notice given pursuant to Clause 14.3(a):
 - (i) if sent by registered post, the notice shall be deemed to have been received by the other Party five (5) days after the day on which it was posted;
 - (ii) if sent by courier, the notice shall be deemed to have been received by the other Party the Business Day following the day of delivery; and
 - (iii) if delivered by hand during Business Hours, the notice shall be deemed to have been received by the other Party on that day upon acknowledgement of the same.

14.4 Applicable Tax

The Tenant shall pay all fees, charges, expenses and any applicable tax payable, whether currently in force or to be implemented and chargeable by law during the Fixed Period, including but not limited to SST on such fees, charges and expenses in connection with the Rental.

14.5 Time

Time wheresoever mentioned herein shall be of the essence of this Agreement.

Conclusion Clause

Without prejudice to any provisions herein, the Landlord shall not be liable for any loss, damage, injury or death which may be caused to or suffered by the Tenant, the Tenant's Employee or the Tenant's assignee or subtenant arising from or incidental to any reasonable cause beyond the control of the Landlord and/or the Management, Force Majeure Event, or acts of God, including any

non-functioning or non-provision totally or partially of any systems, services, appliances, pipes, cables, lifts, air-conditioning plant or other machinery and/or electrical systems in or under or passing through or connected with or used for the purpose of the Demised Premises and/or the Buildings or any overflow of water from any part of the Buildings whether into the Demised Premises or otherwise where this arose from events beyond the Landlord's or Management's control.

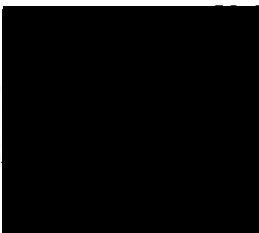
14.7 **Covenant Concerning Other Portions of the Buildings**

Nothing herein contained shall confer on the Tenant any right to enforce any covenant or agreement relating to other portions of the Buildings demised by the Landlord or limit or affect the right of the Landlord in respect of any such other premises to deal with the same and impose and vary such terms and conditions in respect thereof in any manner as the Landlord may think fit.

14.8 **Waiver of Indulgence**

- (a) Any delay, indulgence, forbearance or time given by either Party to the other shall not constitute or be deemed to be a waiver of or prejudice of either Party's right and remedies at law or herein contained.
- (b) Acceptance of the Rental by the Landlord shall not be deemed to operate as waiver by the Landlord of any right to proceed against the Tenant in respect of any antecedent breach by the Tenant of any of its obligations hereunder or at law.
- (c) No failure or delay (whether express or implied) on the part of either Party in exercising nor any omission to exercise any right, power, privilege or remedy accruing to that Party hereunder upon any default or breach of any covenant, condition or duty on the part of the other Party or any acquiescence in such default or breach shall impair any such right, power, privilege or remedy or be construed as a waiver thereof nor shall any action by either Party in respect of any default or breach or any acquiescence in any such default or breach affect or impair any right, power, privilege or remedy of that Party in respect of any other or subsequent default.

14.9 **Personal Data Protection Act 2010**

The Tenant confirms and warrants that all directors, partners, servants, agents contractors and secretaries of the Tenant, and all other persons having commercial dealings with the Demised Premises and/or the Landlord whose personal data has been provided by the Tenant to the Landlord in connection with this Agreement (each a "**Related Person**") have provided necessary consent for their personal data to be processed (as defined in the Personal Data Protection Act 2010 ("**PDPA**") by the Landlord as required by the Landlord for the purposes of communication, enforcement, performance, compliance and/or observance of the provisions of this Agreement including disclosure by the Landlord to its related and associated companies, consultants, advisers, financiers, shareholders, affiliates and partners ("**Permissible Persons**") on a strictly as-needed basis only and that all such personal data is up to date and accurate as of the date hereof. The Tenant further represents and warrants that, upon the express request of the Landlord, it shall obtain and furnish to the Landlord the express written consent (including any updates of such personal data to ensure the accuracy of the same) of the Tenant and the Related Persons necessary for the Landlord to process their personal data for the purposes described above. The Tenant shall indemnify and keep the Landlord indemnified against all losses, damages, fines, penalties, costs, expenses, claims, actions and/or proceedings incurred and/or suffered by the Landlord pursuant to a breach of the PDPA that has been finally adjudicated upon by the relevant regulatory bodies and/or a court of competent jurisdiction in Malaysia,  a direct result of the Tenant's breach of this Clause save and except for any losses, damages, fines, penalties, costs, expenses, claims, actions and/or proceedings that the Landlord may incur and/or suffer due to the Landlord's breach of the PDPA (if any), that is a direct result of the Tenant's breach of this Clause.

14.10 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire agreement between the Landlord and Tenant with respect to the subject matter and supersedes any previous agreement, negotiation and commitment with respect to such subject matter and may not be released, discharged, abandoned, changed or modified in any manner except when confirmed by both the Landlord and Tenant in writing.

14.11 Statements to be Conclusive

A written statement by the Landlord as to any sum payable by the Tenant to the Landlord under this Agreement shall in the absence of manifest error, be conclusive final and binding on the Parties hereto.

14.12 Special Conditions

It is expressly agreed by the Parties hereto that the special conditions "Special Conditions" attached as Annexure D herein (if any) shall form part of this Agreement and that should there be an inconsistent or repugnant term or terms, the term or terms contained and inserted in the "Special Conditions" herein referred shall prevail over the same contained in this Tenancy.

14.13 Anti-Bribery And Anti-Corruption

In performing this Agreement, neither Party shall offer any bribe or facilitation payment to the other Party, any public official or other person. Either Party shall promptly notify the other Party in writing of any breach of this clause. If either Party breaches this clause, the other Party may immediately terminate this Agreement without liability.

14.14 Successors-In-Title and Permitted Assigns

This Agreement shall be binding on the heirs, successor in title, liquidator, receiver, managers and legal representative of each of the Parties hereto.

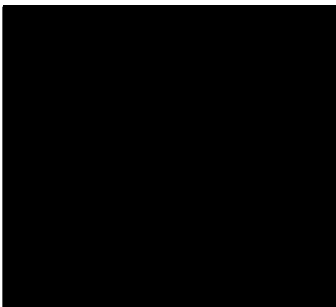
14.15 Laws of Malaysia

The Parties agree that this Agreement shall be governed by, interpreted and construed in accordance with the laws of Malaysia and the parties agree to submit to the jurisdiction of the courts of Malaysia.

14.16 Severability

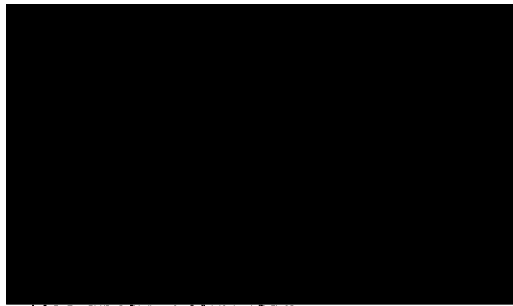
If any of the provisions of this Agreement is found by a court of competent jurisdiction to be void or unenforceable, in whole or in part, under any enactment or rule of law, such provision shall be deemed to be deleted from this Agreement and the remaining provisions of this Agreement shall remain in full force and effect.

(The remainder of this page is intentionally left blank)



IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunto set their hands and/or affix their common seals the day and year as first abovewritten.

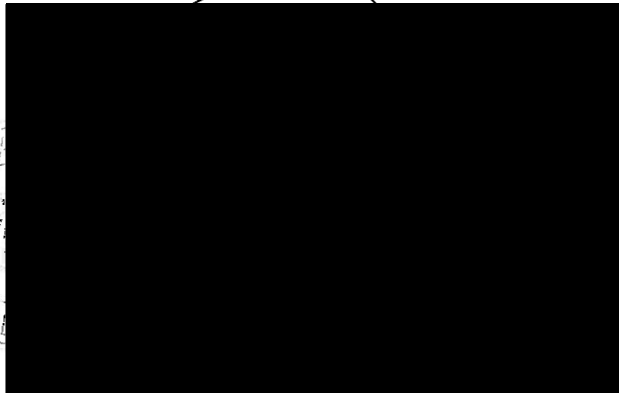
SIGNED by the duly authorised)
representative of the Landlord)
in the presence of:)



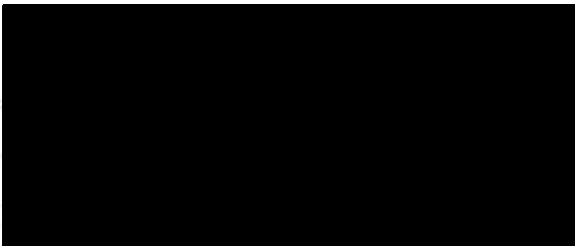
Designation: Director



SIGNED by)
the Tenant)
in the presence of:)



Designation: AMBASSADOR OF CHILE



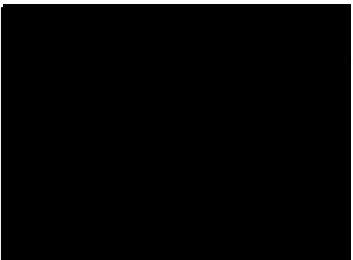
NRIC / Passport No. 018017468

OR
[If Tenant, a sole-proprietor]

SIGNED by the Tenant)
in the presence of:)

.....
Name :
NRIC No.:
Designation:

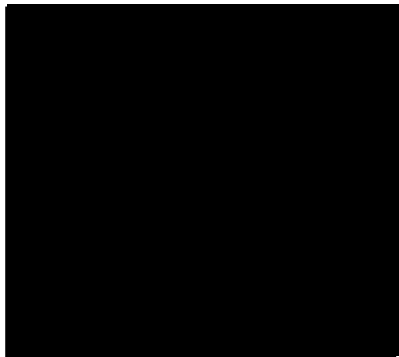
Witnessed by,



SCHEDULE
(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

PART	PARTICULARS
1. Date of Agreement	13 SEP 2023
2. Tenant	Name : Embassy of Chile in Malaysia Address : Peti #27 W08A1, 8th Floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur
3. Demised Premises	All that parcel of commercial space known as Lot W08A1, 8th Floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur with an area measuring approximately 2,699 square feet.
4. Fixed Term	Three (3) years commencing 1 April 2023 and expiring on 31 March 2026.
5. Security Deposit	[REDACTED]
6. Utility Deposit	[REDACTED]
7. Rental (per month)	Ringgit Malaysia Nineteen Thousand Two Hundred Ninety-Seven and Sen Eighty-Five (RM19,297.85) only @ RM7.15 per square foot (which shall be inclusive of service charge in respect of the Common Areas and Common Facilities only but excluding any other taxes as may be imposed by the Government of Malaysia).
8(a). Tenancy Commencement Date	1 April 2023
8(b). Rent Commencement Date	1 April 2023
8(c). Booking Deposit	Not Applicable.
9. Handover Date	Not Applicable.
10(a). Renovation Period	Not Applicable.
10(b). Renovation Deposit	Ringgit Malaysia Five Thousand (RM5,000.00) only
11. Permitted Use	The Demised Premises is to be used as Embassy of Chile in Malaysia only and not for any other purpose, trade or business such as commodities trading and cryptocurrency mining and such other illegal activities.

12. Business Hours	Mondays to Fridays : 8.30 a.m. to 5.30 p.m. Saturdays : 8.30 a.m. to 1.30 p.m. (excluding Sundays and Public holidays)
13. Renewal Term	Refer Annexure D herein.
14. Rent Free Period	Not Applicable.

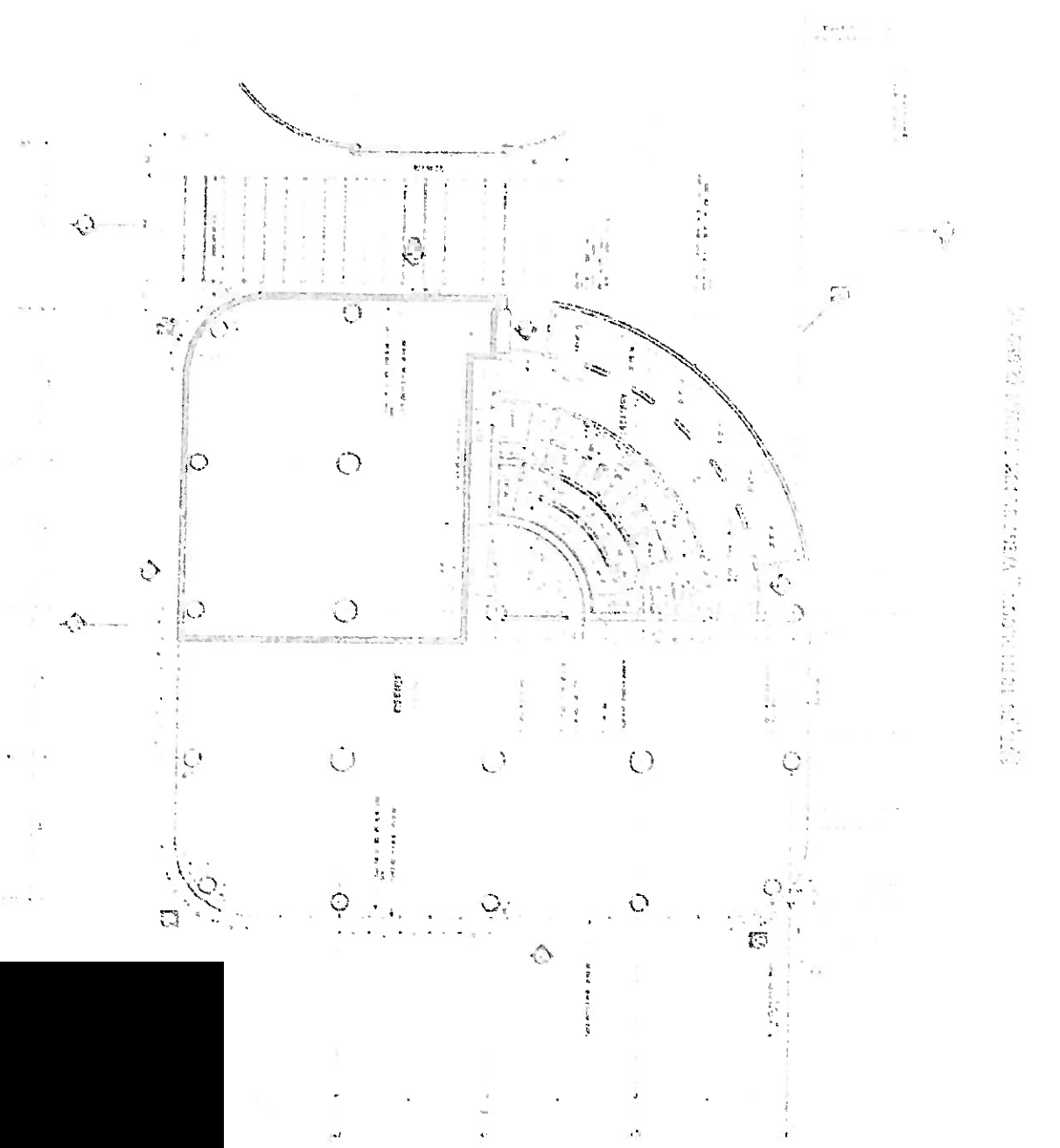


ANNEXURE A

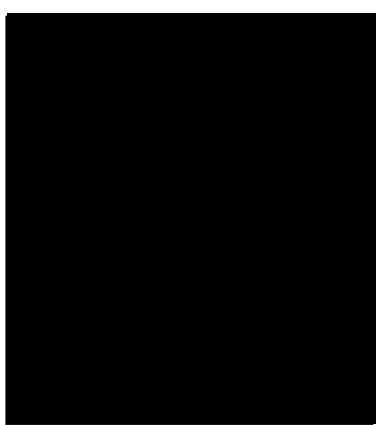
(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

**Floor Plans of Demised Premises
(Demised Premises outlined in "RED")**

<p>NEW PLAN</p>	<p>DATE: 12/12/2019</p> <p>PROJECT: WOODA 1 (2,500 sq)</p> <p>NO. OF FLOORS: 10</p> <p>NO. OF ROOMS: 10</p> <p>NO. OF STAIRS: 10</p> <p>NO. OF LIFTS: 10</p> <p>NO. OF TOILETS: 10</p> <p>NO. OF STORES: 10</p> <p>NO. OF OFFICES: 10</p> <p>NO. OF KITCHENS: 10</p> <p>NO. OF BATHS: 10</p> <p>NO. OF BEDROOMS: 10</p> <p>NO. OF HALLS: 10</p> <p>NO. OF CORRIDORS: 10</p> <p>NO. OF ENTRANCES: 10</p> <p>NO. OF EXITS: 10</p> <p>NO. OF WINDOWS: 10</p> <p>NO. OF DOORS: 10</p> <p>NO. OF ROOFS: 10</p> <p>NO. OF FOUNDATIONS: 10</p> <p>NO. OF WALLS: 10</p> <p>NO. OF FLOORS: 10</p> <p>NO. OF ROOMS: 10</p> <p>NO. OF STAIRS: 10</p> <p>NO. OF LIFTS: 10</p> <p>NO. OF TOILETS: 10</p> <p>NO. OF STORES: 10</p> <p>NO. OF OFFICES: 10</p> <p>NO. OF KITCHENS: 10</p> <p>NO. OF BATHS: 10</p> <p>NO. OF BEDROOMS: 10</p> <p>NO. OF HALLS: 10</p> <p>NO. OF CORRIDORS: 10</p> <p>NO. OF ENTRANCES: 10</p> <p>NO. OF EXITS: 10</p> <p>NO. OF WINDOWS: 10</p> <p>NO. OF DOORS: 10</p> <p>NO. OF ROOFS: 10</p> <p>NO. OF FOUNDATIONS: 10</p> <p>NO. OF WALLS: 10</p>
-----------------	--



COPY TO THE ARCHITECT, WOODA 1 (2,500 sq) (12/12/2019)



ANNEXURE B

(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

Landlord's Fixtures and Fittings

-Nil-



ANNEXURE C

(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

Offer to Let

-Nil-



ANNEXURE D

(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

Special Condition

Notwithstanding any provisions to the contrary herein this Agreement, the parties agree as follows: -

1. Renewal Term

- a) For the First (1st) renewal term (1 April 2026 to 31 March 2029) the rent would be RM7.87 per square feet, i.e. capped at 10% on the rental rate of RM7.15 per square feet; and
- b) Tenant to give three (3) months written notice in advance to the Landlord prior to the expiration of the above tenancy mentioned in 1(a) of Annexure D herein.

2. Early Termination

In the event of severance of diplomatic relations between Malaysia and Chile and/or closure or transfer of the office from Kuala Lumpur and/or in the event the Embassy of Chile in Malaysia was to be closed for whatever reason, the Tenant may lawfully terminate the Tenancy at any time before the expiry of the normal term by giving thirty (30) days advance notice. In such an event the Landlord will reimburse the Tenant within fourteen (14) working days following the termination of this lease all advance payments such as security deposit of three (3) months' rent and the utility deposit subject to this Clause. The Tenant has to produce document as proof to exercise this Clause.

3. Resolving Dispute

Any matters or disputes arising between the Landlord and the Tenant either during the term of the Tenancy or after the expiry thereof or after the termination of Tenancy Agreement, the parties mutually agree to use these best endeavors to amicably resolve the dispute (if any).

4. Diplomatic Immunity

Notwithstanding item 3 above and any disputes the parties herein may have, the Tenant shall not by entering into this Tenancy Agreement, surrender or waive any or all of their privileges and immunities held as a Sovereign State recognized by the Government of Malaysia and/or any International Law.

5. To delete the following clauses entirely:

- (a) Clause 4.3 of this Agreement (Booking Deposit); and
- (b) Clause 6.8 of this Agreement (Cooking);

6. Notices & Repairs

6(b) of this Agreement shall be amended by inserting the additional wordings "*the Parties oral notification or text message shall suffice*" at the end of the said clause.

7. Re-letting

Clause 6.20 of this Agreement shall be amended by inserting the additional wordings "*if the Tenant fails to respond to the Landlord's request for the said visit within three (3) days after the advance notice is given to the Tenant, consent shall be deemed given, consent shall not be unreasonably withheld by the Tenant*" at the end of the said clause.

8. Reinstatement

Clause 6.22(a) of this Agreement shall be amended by deleting the wordings "*Provided Always that where the Landlord required or approved any alteration or addition made installed or fixed by the Tenant in at or about the Demised Premises to be retained, the Tenant shall not remove the same whether prior to or at the expiration or sooner determination of the term of this Agreement. For avoidance of doubt the Tenant may remove partitioning, fixtures, furniture and chattels belonging to the Tenant from the Demised Premises*".

9. Increase in Rates

Clause 14.1(a) of this Agreement shall be deleted and replaced with the provisions below:

"If at any time during the tenancy herein the assessments, quit rents or any other rates, taxes or requisite payment in respect of the Demised Premises and/or the Buildings and/or the Land shall be increased or if there is any new payment imposed on the Landlord in respect of the Demised Premises and/or the Buildings and/or the Land, the Tenant shall upon being notified in writing by the Landlord and agreed by The Ministry of Finance of Chile, pay to the Landlord the increase by way of additional rental on monthly basis provided always that the additional rental shall be such increase in relation to the Demised Premises or if the increase relates to the Buildings and/or the Land in proportion to the area that the Demised Premises shall bear to the total area of the Buildings or the Land, as the case may be."

10. Costs

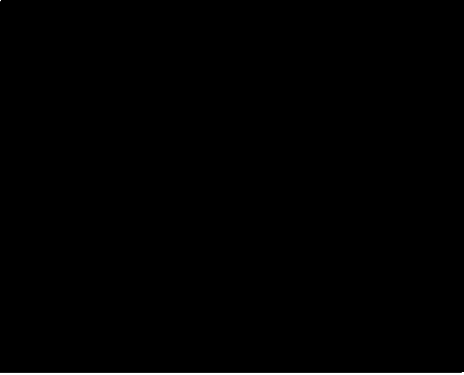
Clause 14.2(a) of this Agreement shall be amended by inserting the wordings "*if any*" after the wordings "and the requisite stamp duty payable" at line 3.

11. Applicable Tax

Clause 14.4 of this Agreement shall be amended by replacing the wordings "SSI" with "*Sales and Service Tax (SST)*".

12. Renovation Works

Clause 6.6 is only applicable if renovation work is required during the fixed term stated in Schedule hereof.

 (The remaining of this page is intentionally left blank)

APPENDIX E

(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

Demised Premises Standard Specifications

1. Suspended ceiling grid completed with 2 feet by 4 feet with fluorescent light boxes;
2. Completed with fire sprinklers, fire extinguisher, fire alarms and Exit Sign; round speaker to connect with building security systems;
3. Centralized air-conditioning system with air-ducting (in and return air);
4. Cement rendered flooring complete with flush floor electrical trunking centre to centre grid with junction boxes;
5. Cement plastered and painted wall (white colour);
6. Main doors (double leaf glass door);
7. Main partitions (where applicable);
8. Completed with Common walkway for at least 6 feet width;
9. No any modification is allowed at common area include lift lobby area; and
10. Ceiling height from floor to suspend ceiling is 8 feet 9 inches.

(The remaining of this page is intentionally left blank)

TRADUCCIÓN
I-243/23

ORIGINAL

13 de septiembre de 2023

ENTRE

GOLDEN EAGLE REALTY

("Arrendadora")

EMBAJADA DE CHILE EN MALASIA

Lot W08A1, 8° piso, West Block

Wisma Golden Eagle Realty

142C, Jalan Ampang

50450 Kuala Lumpur

("Arrendataria")

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

TA 177/2023 (PRO)

(Código QR)

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Malasia saluda atentamente a la **Embajada de Chile** y hace referencia a la Nota No. 23/2023 de **14 de agosto de 2023** enviada por ésta en la que se solicita la exención del derecho de timbre por el contrato de arrendamiento.

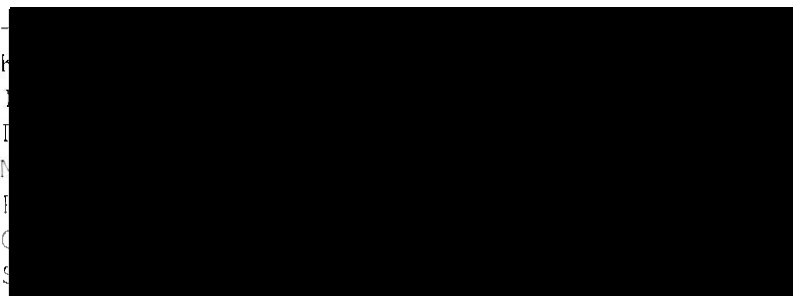
A este respecto, el Ministerio tiene el honor de informar que el Gobierno de Malasia ha otorgado la exención de derechos de timbre por el contrato de arrendamiento de la **Cancillería** ubicada en la **Embajada, LOT W08A1, 8th floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan**, conforme al Anexo (Parte 2), Artículo 34, de la Ley de Privilegios Diplomáticos (Convención de Viena) de 1966.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Malasia hace propicia la ocasión para reiterar a la Embajada de Chile las seguridades de su más alta consideración.

20 de septiembre de 2023

Embajada de Chile

Kuala Lumpur



Certificado de Exención

(Sírvasse adjuntar este certificado de exención al instrumento como prueba de timbraje)

No. de adjudicación: L01DC862D7XF023

- // -

Tipo de instrumento: (texto en malayo)

Fecha del instrumento: 13/9/2023

Valor: RM 0,00

Primera parte/vendedor/cedente/transferente: **GOLDEN EAGLE**

Segunda parte/Comprador/Cesionario/Beneficiario: **EMBAJADA DE CHILE EN MALASIA**

Descripción de la propiedad/instrumento: Lot W08A1, 8º piso, West Block, Wisma Golden Eagle Realty 142C, Jalan Ampang, Kuala Lumpur 50450, Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur.

Por el presente se certifica que este instrumento lleva el timbre y cuenta con la aprobación señalados más abajo.

La autenticidad de este Certificado de Exención puede verificarse en stamps.hasil.gov.my o mediante aplicación móvil.

La presente es una impresión computacional y no requiere de firma.

-tamat/end-

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

<http://www.hasil.gov.my>

Recibo de Pago

(Membrete: Golden Eagle Realty SDN BHD).

CONTRATO celebrado el día y año indicados en la Parte 1 del Anexo entre: **GOLDEN EAGLE** (sociedad No. 201701017299/1231464-W), sociedad constituida en Malasia, con

- // -

- // -

domicilio social en Suite 9-13A, Level 9, Wisma UOA II, No. 21, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur y domicilio comercial en Level 5, South Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142A Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur ("Arrendadora"), por una parte;

y

La entidad cuyo nombre y descripción se indican en la Parte 2 del Anexo, por la otra parte.

POR CUANTO:

A) La Arrendadora está inscrita como propietaria registrada de cuatro (4) bloques de edificios conocidos como Bloque Norte, Bloque Sur, Bloque Este y Bloque Oeste, respectivamente, ubicados en Wisma Golden Eagle Realty, 142A Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur, en adelante denominados colectivamente "Edificios") construidos en el terreno ("Terreno") que posee conforme a la Concesión 9362 del Lote 131, artículo 44 en Bandar Kuala Lumpur, Daerah y Negeri Wilayah Persekutuan KL ("Terreno").

B) La Arrendadora está dispuesta a entregar en arrendamiento y la Arrendataria está dispuesta a tomar en arrendamiento la totalidad del espacio comercial indicado en la Parte 3 del Anexo (el "Inmueble Arrendado") marcado en "ROJO" en el plano, adjunto como Apéndice A ("Planta del Inmueble Arrendado"), junto con los bienes muebles, accesorios y artefactos situados, adosados y/o instalados en el Inmueble Arrendado y detallados más específicamente en el Apéndice B ("Accesorios y Artefactos de la Arrendadora"), en conformidad con los términos y condiciones que se describen más adelante.

Por este acto SE ACUERDA lo siguiente:

1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

1.1 Definiciones

Salvo que el contexto exija algo distinto, cuando se utilicen en este Contrato las siguientes expresiones tendrán el significado que se indica a continuación:

Contrato	Significa el presente contrato e incluye todos los anexos y apéndices del mismo;
Autoridad o autoridades competente(s).	Significa el gobierno nacional, federal, estatal o local, departamentos, organismos o entidades semi o cuasi gubernamentales y/o legales que, en cualquier momento, tengan competencia en una materia específica;
Depósito de reserva	
Día Hábil	Significa un día de la semana (con excepción de sábados, domingos o festivos) durante los cuales los bancos autorizados para realizar transacciones bancarias estén abiertos en Kuala Lumpur conforme a la Ley de Servicios Financieros de 2013 en;
Horas Hábiles	Significa las horas de oficina de los Edificios, las cuales se describen más en detalle en la Parte 12 del Anexo;
Áreas Comunes	Significa las partes, áreas, recintos e instalaciones y las áreas dentro de los Edificios que no estén arrendados ni tengan por objeto ser arrendados por la Arrendadora a la Arrendataria o cualquier otro arrendatario, incluido, entre otros, la generalidad de lo anterior y, cuando proceda, todos los foyer, lobby (incluido el lobby a la calle, si lo hubiera), terrazas,

- // -

- // -

	pasillos, veredas, pasajes, escalas, áreas de ascensores (pasajeros y servicio), jardines, baños, sistema de cañerías, alcantarillas, ductos, salas de telecomunicación, sala de unidades de tratamiento de aire, sala de generadores, áreas de lavabos (si los hubiera) y aquellas otras áreas, terrenos y servicios proporcionados, estipulados o ejecutados para uso común o general o en beneficio de los arrendatarios, clientes, empleados, invitados y licenciatarios de la Arrendadora y toda otra persona que tenga derechos similares.
Instalaciones comunes	Significa las instalaciones proporcionadas por la Arrendadora para uso o beneficio común o general o en beneficio de arrendatarios, clientes, empleados, invitados y licenciatarios de la Arrendadora, y toda otra persona que posea un derecho similar, incluido, entre otros, los ascensores (pasajeros y servicios), baños comunes, baños en el área del lobby, medidores eléctricos, tubos ascendentes de agua fría, AHU (unidades de tratamiento de aire), sistema de cañerías y ductos de climatización, cables de telefonía, módulos BAS (sistemas de automatización de edificios), gas LPG centralizado, sala centralizada de basura, sistema de alcantarillado externo y drenaje principal, bocas externas, sistemas de ductos de alcantarillado y aguas servidas de los Edificios, sistema telefónico y de Internet, máquinas de cobro de estacionamiento, sistema de pago de estacionamiento de vehículos, áreas de estacionamiento de visitas y vehículos de público flotante, office de piso.
Depósitos	Significa, en forma colectiva, el Depósito de Garantía y el Depósito para Pago de Servicios Básicos.
Fecha de entrega	Significa una fecha indicada en más detalle en la Parte 9 del Anexo y significará la fecha en que el Inmueble Arrendado se entregue o considere entregado a la Arrendataria para efectuar las Trabajos de Renovación;
Plazo Fijo	Significa el período de arrendamiento creado en el presente según lo señalado en la Parte 4 del Anexo ;
Administración	Significa la Arrendadora o aquel(llos) otros(s) grupos de persona(s), sociedad o entidad que la Arrendadora pudiere crear o nombrar para controlar, gestionar, administrar, conservar y mantener los Edificios y/o Áreas Comunes, según corresponda, y, cuando el contexto lo permita, deberá incluir a la totalidad o cualquiera de ellos.
Oferta de Arrendamiento	Significa la oferta de arrendamiento presentada por la Arrendadora y aceptada por la Arrendataria, adjunta como Apéndice C , e incluye cualquier oferta posterior de arrendar, modificar, cambiar o complementar la misma.
Condición original	Significa el estado y condición del Inmueble Arrendado y los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora que se encuentren en ése, en su condición original, conforme a las especificaciones de la Arrendadora descritas en el Apéndice E .
Partes	Significa la Arrendadora y la Arrendataria, las cuales se denominarán en forma individual como " Parte " y colectivamente como " Partes ".
Uso autorizado	Significa el uso del Inmueble Arrendado aprobado y autorizado por la Arrendadora y, específicamente, descrito en la Parte 11 del Anexo .
Depósito para Renovación	Significa la suma estipulada en mayor detalle en la Parte 10(b) del Anexo .
Trabajos de Renovación	Significa toda modificación, alteración, variación y/o ampliación del Inmueble Arrendado, las cuales la Arrendataria realizará, a su costo, en la forma que se indica en este Contrato y con arreglo a las partes

- // -

- // -

		pertinentes de las leyes, estatutos y normativas pertinentes.
Período de Renovación	de	Significa un período que se indicará en más detalle en la Parte 10(a) del Anexo durante el cual la Arrendataria deberá realizar los Trabajos de Renovación conforme a los términos de este Contrato.
Renta de Arrendamiento	de	Significa la renta de arrendamiento mensual (incluidos los cargos por servicios básicos) que la Arrendataria deba pagar por el Inmueble Arrendado, cuyo monto se indica en mayor detalle en la Parte 7 del Anexo (con exclusión de los Impuestos pertinentes) y que puede modificarse conforme a los términos de este Contrato.
Período de Renovación	de	Significa el período adicional de arrendamiento del Inmueble Arrendado luego de vencer el Plazo Fijo, renovado conforme a la Cláusula 9.1
Fecha de inicio de la Renta de Arrendamiento	de	Significa una fecha que se indica más en detalle en la Parte 8(b) del Anexo .
Normas y reglamentos	y	Significa todas las instrucciones, normas y reglamentos y órdenes, incluida cualquier modificación y enmienda a éste que la Arrendadora o la Administración pudieren dictar (según corresponda) que, en cualquier momento, estén vigentes en materia de administración, seguridad, cuidado o limpieza de los Edificios o la conservación del orden de éste o para los fines que fueren convenientes.
Depósito garantía	de	Significa una suma de dinero estipulada más en detalle en la Parte 5 del Anexo .
Impuestos		Significa todos los impuestos a los bienes y servicios, ventas y servicios u otros impuestos o aranceles de naturaleza similar que los pudieren reemplazar, establecidos por el Gobierno de Malasia u otras autoridades competentes o que éstas pudieren establecer.
Fecha de Inicio del Arrendamiento		Significa una fecha estipulada en más detalle en la Parte 8(a) del Anexo .
Empleado de la Arrendataria		Significa el representante, agente, sirvientes, empleados, licenciarios, contratistas, invitados o visitantes de la Arrendataria; y
Depósito para Pago de Servicios Básicos	para	Significa una suma estipulada en mayor detalle en la Parte 6 del Anexo dada como garantía del debido cumplimiento por parte de la Arrendataria de su obligación conforme a la Cláusula 6.2

1.2 Interpretación

En este Contrato, a menos que el tema o el contexto fueren incompatibles con dicha interpretación o que se disponga expresamente lo contrario,

- i) las palabras que denotan el número singular incluyen el plural y viceversa;
- ii) las palabras que denotan un género específico incluyen a todos los géneros;
- iii) las palabras que denotan personas naturales incluyen grupos de personas, empresas, sociedades, firmas y entidades con o sin personalidad jurídica y viceversa;
- iv) las referencias a Cláusulas, Partes, Anexos y Apéndices deben interpretarse como referencias a cláusulas, párrafos y anexos de este Contrato;
- v) las referencias a "este Contrato" se interpretarán como referencia a este Contrato con las modificaciones, variaciones, enmiendas o adiciones que las partes

- // -

- // -

- puedan acordar por escrito;
- vi) las referencias a cualquier legislación o a cualquier disposición legal incluirán cualquier modificación o nueva promulgación de ésta o cualquier disposición legal que pudiere sustituirla y todas las regulaciones e instrumentos legales emitidos conforme a la legislación pertinente incluirán las regulaciones e instrumentos legales que pudieren ser modificados o reemplazados de igual forma;
 - vii) cuando se define una palabra o frase, otras partes del discurso y formas gramaticales de esa palabra o frase tendrán el significado correspondiente;
 - viii) los títulos de las cláusulas, párrafos, anexos y apéndices de este Contrato se insertan únicamente para facilitar la lectura y no afectarán la interpretación de este Contrato;
 - ix) las referencias a "Ringgit Malaysia", "Sen" o la abreviatura "RM" se entenderán como sumas en la moneda de curso legal de Malasia;
 - x) toda referencia a las Partes, con excepción de las partes del presente, incluirán una referencia a sus respectivos sucesores o cesionarios;
 - xi) cualquier acto, incumplimiento o negligencia de un Empleado de la Arrendataria en virtud de este Contrato se considerará acto, incumplimiento o negligencia de la Arrendataria;
 - xii) se considerará que el período de días desde la ocurrencia de un evento o el cumplimiento de cualquier acto o cosa excluye el día en que ocurre el evento e incluye el Día Hábil inmediatamente siguiente;
 - xiii) la expresión "semana", "mes" y/o "año" es una referencia a un período que comienza en un día de una semana calendario, mes calendario y/o mes (sic) calendario y finaliza el día anterior al día que numéricamente corresponda a la siguiente semana calendario, mes calendario y/o año calendario, con la salvedad de que, cuando dicho período finalice en un día que no fuere un Día Hábil, finalizará al siguiente Día Hábil, siempre que ese período comience el último Día Hábil de una semana calendario, mes calendario y/o año calendario o, si no hubiere un día numéricamente correspondiente en la semana, mes y/o año siguiente, ese período finalizará el último Día Hábil de esa semana, mes y/o año siguiente (y toda referencia a "semanas", "meses" y "años" se interpretará en consecuencia);
 - xiv) los Anexos y Apéndices de este Contrato se considerarán e interpretarán como parte integrante de este Contrato;
 - xv) cuando dos o más personas o partes estén incluidas o

- // -

- // -

consideradas en cualquier expresión, acuerdo, pacto, término, estipulación y compromiso que deban realizarse ante dichas personas o partes, a menos que se indique expresamente lo contrario, podrán exigir su cumplimiento en forma conjunta y solidaria y los acuerdos, pactos, términos, estipulaciones y compromisos que deban cumplir dichas personas o partes o terceros en representación de éstas se considerarán ejecutados por dichas personas o partes y obligarán a las mismas en forma conjunta y solidaria;

xvi) Ninguna norma de interpretación se aplicará en detrimento de una Parte debido a su responsabilidad en la redacción de este Contrato o cualquier parte de éste.

2. Contrato de Arrendamiento

2.1 A cambio de que la Arrendataria acepte pagar la Renta de Arrendamiento y otras sumas pagaderas a la Arrendadora conforme al Contrato y, además, acepte observar, cumplir y ejecutar en debida forma los términos y condiciones contenidos más adelante, la Arrendadora en este acto acepta dar en arrendamiento y la Arrendataria acepta tomar en arrendamiento el Inmueble Arrendado, así como los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora, si procediere, aplicables durante el Plazo Fijo, a contar de la fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento, supeditado a los términos y condiciones señalados en éste.

2.2 Ninguno de los términos contenidos en el presente dará a la Arrendataria el derecho a poner término a éste antes de vencer el Plazo Fijo y, en caso de terminación unilateral de la Arrendataria por motivos distintos del incumplimiento de la Cláusula 7.3 de este Contrato por parte de la Arrendadora, la Arrendataria seguirá teniendo la obligación de pagar la Renta de Arrendamiento íntegra a la Arrendadora por el período no vencido del Plazo Fijo, cuyo monto - junto con cualquier monto atrasado - será cobrado como deuda con la Arrendadora. La Arrendataria remitirá a la Arrendadora cualquier suma pagadera conforme a esta Cláusula 2.2 dentro de los catorce (14) días siguientes a la fecha de recibo, por parte de la Arrendataria, del aviso respectivo de la Arrendadora.

3. Depósitos

3.1 Antes de formalizar este Contrato, la Arrendataria pagó a nombre de la Arrendadora el Depósito de Garantía y el Depósito para Pago de Servicios Básicos.

3.2 La Arrendadora tendrá derecho a utilizar el Depósito de Garantía y el Depósito para Pago de Servicios Básicos indistintamente y, en cualquier momento, a deducir o hacer efectivo (si corresponde) el Depósito de Garantía y el Depósito para Pago de Servicios Básicos retenidos por la Arrendadora conforme a los

- // -

- // -

términos de este Contrato por montos suficientes para compensar a la Arrendadora por cualquier suma pendiente que la Arrendataria debiere pagar a la Arrendadora conforme a los términos de este Contrato y/o por los daños de los cuales la Arrendataria pueda ser responsable en virtud de los términos del presente pero sin perjuicio del derecho de la Arrendadora a cualquier suma adicional por la cual la Arrendataria deba responder conforme al presente. El Depósito de Garantía y el Depósito para Pago de Servicios Básicos no se considerarán Renta de Arrendamiento, compensación o pago de ninguna suma que la Arrendataria adeude a la Arrendadora.

3.3 Al vencer el presente contrato de arrendamiento por expiración del plazo convenido o terminación legal del mismo, los Depósitos se reembolsarán a la Arrendataria sin intereses dentro de los catorce (14) días siguientes a la fecha en que la Arrendataria restituya a la Arrendadora el Inmueble Arrendado, de acuerdo con el estado y las condiciones de este Contrato, menos las sumas que puedan adeudarse a la Arrendadora por concepto de cualquier incumplimiento de los términos del presente por parte de la Arrendataria, incluidos los costos (que, en opinión de la Arrendadora, se incurrieren justificadamente) de reparación o reemplazo de cualquier daño al Inmueble Arrendado (excepto el desgaste normal) o pérdida, honorarios, cargos, multas y sanciones (si las hubiera) pagaderos a la autoridad pertinente por el uso, por parte de la Arrendataria, de los Servicios Básicos suministrados al Inmueble Arrendado durante el Plazo Fijo, en tanto esté ocupado por la Arrendataria y ésta estuviere en poder de la Arrendataria, sujeto a lo siguiente:

- a) restitución del Inmueble Arrendado a la Arrendadora de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato; y
- b) terminación de las cuentas de Servicios Básicos registradas a nombre de la Arrendataria y entrega a la Arrendadora de copia del aviso de terminación.

3.4 La Arrendadora tiene derecho a hacer uso de los distintos Depósitos para el pago de cualquier suma pendiente de pago, siempre que el uso de cualquier Depósito o cualquier parte del mismo no perjudique el derecho de la Arrendadora, en derecho o en equidad, a recuperar cualquier diferencia. La Arrendataria acepta remitir la diferencia, si la hubiera, a la Arrendadora dentro de los catorce (14) días siguientes a la fecha en que la Arrendataria reciba el aviso de la Arrendadora.

4. Renta de arrendamiento

4.1 A menos que la Arrendadora acuerde otra cosa por escrito, la Renta de Arrendamiento señalada en este

- // -

- // -

documento se pagará mensualmente por adelantado a más tardar el primer (1er) día de cada mes calendario con efecto a partir de la Fecha de Inicio de la Renta de Arrendamiento sin excepción, deducción o demanda formal.

4.2 En caso de que la Fecha de Inicio de la Renta de Arrendamiento caiga en un día distinto del primer día del mes, la segunda Renta de Arrendamiento se ajustará diariamente a pro rata a objeto de reflejar el número de días restantes del mes. La Renta de Arrendamiento también se ajustará proporcionalmente al último mes del arrendamiento.

4.3 Antes de formalizar este Contrato, la Arrendataria pagó a nombre de la Arrendadora el Depósito de Reserva. Las Partes reconocen y acuerdan que dicho Depósito se destinará al pago del primer (1er) mes de Renta de Arrendamiento.

5. Entrega y Autorización para Ocupar el Inmueble Arrendado

5.1 Sujeto a que la Arrendataria efectúe todos los pagos que debieran haberse realizado conforme a la Oferta de Arrendamiento y, cuando procediere, la Arrendadora entregará el Inmueble Arrendado a la Arrendataria en la Fecha de Entrega para permitirle llevar a cabo las Trabajos de Renovación como licenciataria por el Período de Renovación. La Arrendataria cuidará razonablemente el interior del Inmueble Arrendado, incluidos los accesorios y artefactos de la Arrendadora (si los hubiera) y los mantendrá limpio y en buenas condiciones y reparará cualquier daño al Inmueble Arrendado o a los Edificios causados por la Arrendataria o un Empleado de la Arrendataria.

5.2 La aceptación de la posesión física del Inmueble Arrendado por parte de la Arrendataria se considerará prueba concluyente entre la Arrendadora y la Arrendataria de que el Inmueble Arrendado se encuentra en buen estado y en condiciones satisfactorias.

5.3 La Arrendataria, antes de la fecha del presente, ingresó e inspeccionó el Inmueble Arrendado con los representantes designados por la Arrendadora, y por la presente la Arrendataria confirma expresamente estar satisfecha con la naturaleza, el estado y la condición del Inmueble Arrendado.

6. Compromisos de la Arrendataria

Por este acto, la Arrendataria acuerda y se compromete con la Arrendadora a cumplir, observar y realizar estrictamente todo lo indicado a continuación:

6.1 Renta de arrendamiento

Pagar la Renta de Arrendamiento de acuerdo con la Cláusula 4 del presente documento.

6.2 Servicios básicos

a) Pagar oportunamente a la autoridad competente o a la Arrendadora, según corresponda, el depósito, los cargos, derechos y multas (si las hubiera) por

- // -

- // -

concepto de teléfono, agua, electricidad, incluida la electricidad suministrada para el equipo de aire acondicionado de propiedad de la Arrendataria en el Inmueble Arrendado y otros servicios básicos ("Servicios Básicos") suministrados al Inmueble Arrendado, previo recibo de la Arrendataria de cualquier aviso, factura y/o estado de cuenta emitido por la autoridad competente o la Arrendadora. La Arrendataria es responsable de pagar oportunamente los servicios básicos para evitar el corte de éstos por parte del Proveedor. La Arrendadora no responderá por los costos de reposición de uno o más de los servicios básicos establecidos por el proveedor.

- b) Proporcionar sin costo alguno a la Arrendadora una fotocopia de cualquier factura, estado de cuenta o recibo de Servicios Básicos dentro de los siete (7) días posteriores a la solicitud formulada por ésta.

6.3 Uso autorizado

- a) Dar al Inmueble Arrendado solo el Uso Autorizado a la Arrendataria y para ningún otro propósito o cambio de rubro sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora.
- b) Antes de dar, por primera vez, el Uso Autorizado a la Arrendataria, solicitar, obtener y mantener actualizado, a expensas de la Arrendataria, el permiso, aprobación o licencia que se requiera para dicho Uso o para cualquier letrero que se utilice, exhiba o adose en el Inmueble Arrendado y, luego de ellos, mantenerlos actualizados. La Arrendataria proporcionará a la Arrendadora, en un plazo de siete (7) días previa entrega de la solicitud correspondiente, y sin costo alguno para la Arrendadora, una fotocopia del permiso, aprobación o licencia pertinente. La Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida emergente de la Arrendataria provocada por el atraso en la obtención del consentimiento de uno o más de los permisos, licencias y cualquier otro requisito legal de las Autoridades Competentes.
- (c) No colocar ni permitir que se coloque ningún ataúd, cadáver, ningún altar religioso o cualquier otro elemento que la Arrendadora considere inapropiado y que pueda socavar la armonía de los demás arrendatarios del mismo piso, no permitir la quema de incienso u otros artículos religiosos fuera y dentro del Inmueble Arrendado y dentro de los Edificios.

La Arrendataria debe retirar dicho artículo o artículos dentro de los siete (7) Días Hábiles posteriores a la notificación por escrito dada por la Arrendadora a la Arrendataria; en su defecto, la Arrendadora se reserva el derecho de retirar dicho(s) artículo(s) en nombre de la Arrendataria sin más aviso, y la Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora el costo incurrido por dicha

- // -

- // -
remoción.

- (d) La Arrendataria reconoce y declara que la Arrendadora o un tercero en su nombre no ha hecho ninguna promesa, declaración, garantía o compromiso respecto de la idoneidad del Inmueble Arrendado para cualquier propósito o actividad comercial que se lleve a cabo en el mismo o los accesorios, acabados, instalaciones y comodidades del Inmueble Arrendado y los Edificios, con excepción de los expresamente establecidos en este documento, y todas las garantías (si las hubiera) en cuanto a la idoneidad o adecuación del Inmueble Arrendado implícitas por ley quedan expresamente excluidas en la medida que ello esté permitido por las leyes de Malasia.

6.4 Estatutos

- a) Cumplir y observar y asegurar el cumplimiento y la observancia de todas las Normas y Reglamentos que afecten al Inmueble Arrendado (incluidos todos los accesorios y artefactos en su interior) y/o los Edificios que actualmente estén en vigor o que la autoridad pudiere promulgar en el futuro, y/o cualquier norma, reglamento o circular que la Arrendadora imponga a su arbitrio y que se notifique a la Arrendataria antes de su implementación.
- b) Remitir a la Arrendadora, sin costo alguno para ésta, una fotocopia de todas las circulares y directrices recibidas por la Arrendataria de alguna Autoridad Competente que pudieren afectar el Inmueble Arrendado o los Edificios o a otro arrendatario y ocupante de los Edificios.

6.5 Conservación y Mantenimiento

- a) Conservar y mantener el interior del Inmueble Arrendado, incluidos, entre otros, los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora, piso, cielo raso, sistema de ventilación, columnas, paneles, ventanas, vidrios, cableado eléctrico, tomacorrientes, aspersores contra incendio, paredes, zócalos y altavoz incorporado, señales iluminadas de salida, señales de emergencia en caso de incendio, panel de techo, cortinas, paneles de vidrio, paneles de distribución de unidades eléctricas y letreros de la Arrendataria en buen estado y en condiciones aptas para su uso a satisfacción de la Arrendadora, salvo el desgaste normal por el uso. Realizar toda inspección del Inmueble Arrendado (incluidos todos sus Accesorios y Artefactos) con la frecuencia requerida conforme a alguna ley, estatuto, norma, reglamento, circular y directriz.
- b) Pagar todos los costos de reemplazo de cualquier tubo fluorescente, ampolleta y accesorio de iluminación, incluidos los costos de la mano de obra, cuando se requiera durante el Plazo Fijo o el Plazo de Renovación. Llevar a cabo, a expensas de la

- // -

- // -

Arrendataria, cualquier trabajo necesario, incluido el repintado y reemplazo con elementos de la misma calidad en cualquier parte del Inmueble Arrendado (incluidas las paredes exteriores y ventanas, si procediere), los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora y/o cualquier parte de los Edificios que la Arrendataria o empleados de la Arrendataria, puedan haber dañado, manchado, ensuciado o dejado inservible y/o inutilizable, salvo el desgaste normal por el uso.

6.6 Trabajos de Renovación

- a) Cualquier Trabajo de Renovación llevado a cabo durante el período de Renovación se regirá por las Normas y Reglamentos de la Arrendadora. La Arrendataria acusa recibo de copia de los mismos.
- b) No realizar ni llevar a cabo ninguna renovación, modificación, adición ni otros trabajos en el Inmueble Arrendado ("Trabajos de Renovación"), incluida la instalación o remoción de algún letrero, tomacorrientes, sistema de cableado, sistema de escape, instalación de agua o sistema centralizado de aire acondicionado o cualquier tipo de trabajo estructural, salvo con el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá otorgarse con sujeción a los términos que la Arrendadora, a su arbitrio, considere apropiados. Dicho consentimiento no será denegado ni condicionado injustamente por la Arrendadora.
- c) Con el fin de facilitar el otorgamiento del consentimiento por escrito de la Arrendadora para los Trabajos de Renovación, enviar a la Arrendadora planos detallados de dichos Trabajos de Renovación.
- d) Al otorgar su consentimiento para los Trabajos de Renovación, la Arrendadora tendrá derecho a:
 - i) Exigir que se realicen remociones, modificaciones o cambios en los planos de renovación que, en opinión de la Arrendadora, pudieren ser necesarios para asegurar que los Trabajos de Renovación no obstaculicen o impidan en forma alguna la estabilidad estructural e integridad de los elementos de construcción, el sistema de aire acondicionado, de electricidad, ventilación, iluminación, incendio y/o algún otro servicio básico o sistema de seguridad en el Inmueble Arrendado y/o los Edificios, y que, además, los Trabajos de Renovación estén en concordancia con la imagen y el estilo de los Edificios en su conjunto;
 - ii) Antes del inicio de cualquier Trabajo de Renovación, exigir el pago de un depósito de renovación como garantía para cubrir y pagar cualquier costo justificadamente incurrido por la Arrendadora por concepto de reparación de daños, trabajos de despeje, trabajos de limpieza y otros trabajos necesarios en el

- // -

- // -

- Inmueble Arrendado, cualquier parte de los Edificios y/o inmuebles adyacentes o contiguos como resultado de los Trabajos de Renovación ("Trabajos de Reparación").
- iii) Exigir el cumplimiento y observancia por parte de la Arrendataria de las Normas y Reglamentos de la Arrendadora relativos a los Trabajos de Renovación.
 - e) La Arrendataria será responsable, a su propio costo, de los Trabajos de Renovación y de solicitar y obtener la aprobación, el permiso y/o el consentimiento necesario de la autoridad competente con respecto a los Trabajos de Renovación. La Arrendataria solo contratará a personas o entidades debidamente calificadas, con licencia y registrada para llevar a cabo los Trabajos de Renovación.
 - f) Todo consentimiento, instrucción, certificación o supervisión de los trabajos otorgados o realizados por la Arrendadora y en nombre de ésta, en conformidad con la presente cláusula 6.6, se otorgará o realizará sin ninguna responsabilidad para la Arrendadora y/o sus consultores, no implicará responsabilidad alguna por ninguno de los Trabajos de Renovación autorizados o requeridos ni por su diseño, ejecución o existencia, no implicará, garantizará o constituirá una declaración en cuanto a que es legal realizar esos trabajos, ni limitará ni liberará a la Arrendataria de ninguna de sus obligaciones en relación con alguna ley, estatuto, disposición legal, Norma o Reglamento de la Autoridad Competente.
 - g) Antes de comenzar los Trabajos de Renovación, y en todo momento durante el Período de Renovación, la Arrendataria, a su propio costo, contratará o procurará que se contrate o hará que sus contratistas contraten o procuraren que se contrate y mantendrá actualizado y vigente un seguro integral de responsabilidad civil y un seguro contra todo riesgo, y dará copia de dichas pólizas a la Arrendadora cuando así lo solicite.
 - h) No se permite que el recorrido de las tuberías de suministro de agua fría sea paralelo a las paredes existentes o en diagonal a través del techo pues pueden causar daños sustanciales al Inmueble Arrendado, las propiedades de los demás arrendatarios y las propiedades de la Arrendadora. Al descubrir dichas tuberías, la Arrendataria deberá retirarlas dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes; de lo contrario, la Arrendadora se reserva el derecho de ingresar al Inmueble Arrendado de la Arrendataria y retirar las mismas. Todos los costos incurridos serán cobrados por la Arrendadora a la Arrendataria.
 - i) La Arrendadora se reserva el derecho de emitir una "orden de suspensión de trabajo" respecto de parte o la totalidad de los Trabajos de Renovación en curso si

- // -

- // -

se determinara que representan un riesgo de incendio y/o plantean un riesgo para la seguridad de los demás arrendatarios o del Edificio y la Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida emergente sufrida por la Arrendataria durante el periodo de la "orden de suspensión de trabajo".

j) Ningún retraso en la finalización de los Trabajos de Renovación en o alrededor del Inmueble Arrendado, ya sea causado por las Autoridades Competentes u otra, será motivo para posponer la vigencia de la Fecha de Inicio de la Renta de Arrendamiento o eximir a la Arrendataria el cumplimiento y ejecución de los convenios, condiciones y estipulaciones aquí contenidas y, por sus parte, a ser realizadas y observadas.

(k) El Depósito de Renovación, menos cualquier suma utilizada de conformidad con la Cláusula 6.6, se reembolsará a la Arrendataria sin intereses al finalizar los Trabajos de Renovación o, si corresponde, después de que las Obras de Rehabilitación se hayan llevado a cabo a satisfacción de la Arrendadora siempre que Siempre la Arrendadora tendrá derecho a reclamar al Arrendatario cualquier déficit de sumas no cubiertas suficientemente por el Depósito de Renovación con respecto a las Obras de Rehabilitación realizadas por la Arrendadora.

6.7 Molestias

- a) No permitir ningún acto ni tolerar que se realice nada en el Inmueble Arrendado y/o en alguna otra parte de los Edificios que pueda ser o convertirse en una molestia, incomodidad o fastidio o peligro o provocar una ofensa, o interferir en alguna forma en el goce pacífico, ocupación y comodidad de la Arrendadora o de algún otro arrendatario y ocupante de los Edificios.
- b) No utilizar, realizar ni permitir en el Inmueble Arrendado y/o en cualquier otra parte de los Edificios actividades o negocios que sean ilegales, inmorales, ilícitos o para un propósito que pueda afectar negativamente la reputación de los Edificios.
- c) No permitir ninguna música vocal o instrumental en el Inmueble Arrendado que pueda crear perturbaciones o molestias a los arrendatarios y ocupantes contiguos al Inmueble Arrendado y, a su propio costo, tomar las medidas que sean necesarias para controlar y mantener el nivel de sonido o ruido al interior del Inmueble Arrendado en o por debajo del nivel de decibeles u otros límites que la Arrendadora estipule y notifique a la Arrendataria por escrito.
- d) No permitir que se mantenga o introduzca ganado o animales de compañía de cualquier tipo en el Inmueble Arrendado.
- e) No utilizar el Inmueble Arrendado para ningún comercio, negocio o actividad ni permitir el ingreso

- // -

- // -

de alimentos que emitan, acumulen y difundan cualquier olor desagradable o que acumulen suciedad o causen molestias al público en general del Edificio o a los Arrendatarios y ocupantes vecinos.

- f) Los paquetes con alimentos deberán retirarse diariamente y ser dejados en la sala del conserje para que el personal de limpieza de la Arrendadora los retire y así se evite que el olor acre se expanda a los espacios de oficina del vecino a través del sistema de aire acondicionado centralizado.

6.8 Cocinar (Eliminar si procediere)

- a) No utilizar ni permitir el uso en el Inmueble Arrendado o cualquier parte de éste para cocinar y/o preparar comidas y bebidas para el consumo de la Arrendataria en el Inmueble Arrendado. La Arrendataria debería obtener el consentimiento por escrito de la Arrendadora para instalar artefactos de cocina.
- b) No permitir que ninguna persona ingrese al Inmueble Arrendado con productos que desprendan olor o con alimentos, estipulándose que la Arrendataria y/o el Empleado de la Arrendataria tendrán derecho a ingresar alimentos al Inmueble Arrendado para su consumo personal.
- c) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato, la Cláusula 6.8 del presente no será aplicable si el Uso Permitido del Inmueble Arrendado fuere la venta de alimentos y bebidas.
- d) Si el Uso Autorizado de Inmueble Arrendador fuere la venta de alimentos y bebidas, la Arrendataria deberá:
 - i) a sus expensas, mantener las trampas de grasa y las trampas de piso dentro o que dan servicio al Inmueble Arrendado en buen estado y reparadas, revisadas y mantenidas regularmente por contratistas competentes. Copia del informe de mantención se entregará a la Arrendadora cada trimestre; y
 - ii) a expensas de la Arrendataria, construir, instalar y conectar todas las alcantarillas y otras tuberías, conductos de escape y conductos de aire acondicionado, alcantarillas y cables para el propósito del sistema de alcantarillado y de aire acondicionado del Inmueble Arrendado, e independientemente de si la Arrendadora u otro tercero proporciona el mismo, será responsable, a expensas de la Arrendataria, de la reparación, conservación, mantenimiento y limpieza de todas esas tuberías, conductos, alcantarillas, cables y sistemas de alcantarillado, extracción y aire acondicionado.

6.9 Control de plagas

Asegurarse de que durante la vigencia del arrendamiento el Inmueble Arrendado esté libre de plagas tales como insectos, roedores, lagartijas y otras alimañas similares con el objeto de mantener el Inmueble Arrendado en condiciones higiénicas. Cuando haya problemas de plagas en el Inmueble Arrendado, la

- // -

- // -

Arrendataria deberá, a la brevedad, contratar los servicios de control de plagas que correspondan y proporcionar a la Arrendadora copia del tratamiento periódico de control de plagas en un plazo de siete (7) días desde que la Arrendataria recibiere la solicitud respectiva de la Arrendadora. La Arrendataria acuerda que la Arrendadora no será considerada responsable de los daños o demandas o acciones entabladas por la Arrendadora al tratar de o eliminar una plaga debido a los actos u omisiones de la Arrendataria.

6.10 Materiales combustibles

No ingresar ni permitir que se ingrese, almacene o mantenga en el Inmueble Arrendado ni en ninguna otra parte de los Edificios ningún artículo, material o sustancia nociva objetable, especialmente de naturaleza combustible, inflamable, explosiva o peligrosa y/o que infrinja alguna Norma y Reglamento que pueda causar un aumento sustancial del riesgo asegurable del Inmueble Arrendado y/o de los Edificios.

6.11 Seguros

a) No realizar ni permitir ni tolerar que se realice algún acto que pueda provocar la nulidad de alguna póliza de seguro contratada por la Arrendadora del Inmueble Arrendado y/o los Edificios o que ésa pueda anularse anulable o bien que se incremente la prima del seguro. Si hubiera un aumento en la prima de cualquier póliza de seguro como resultado del incumplimiento de esta cláusula en que incurra la Arrendataria, pagar a la Arrendadora de inmediato, a requerimiento de ésa, el aumento de la prima junto con todos los costos razonables en que incurra la Arrendadora al renovar cualquier póliza de seguro.

b) A expensas de la Arrendataria, contratar y mantener, a satisfacción de la Arrendadora y en todo momento durante el Plazo Fijo, los siguientes seguros:

i) Riesgo/Responsabilidad Pública

aa) una póliza integral que cubra el riesgo público por un monto que la Arrendataria, a su arbitrio, considere adecuado o suficiente, que estará a nombre conjunto de la Arrendataria y la Arrendadora como coasegurado; y

ab) la póliza se extenderá para cubrir cualquier responsabilidad por la muerte o lesión de cualquier persona o daño a la propiedad de cualquier persona sufridos cuando dicha persona esté usando o ingresando o cerca de cualquier entrada del Inmueble Arrendado, o sufra lesiones o daños como resultado de un acto u omisión de la Arrendataria y/o del Empleado de la Arrendataria o la extensión y/o instalación ilegal de Servicios Básicos y/o accesorios e instalaciones por parte de la Arrendataria.

ii) Vidrio

aa) Una póliza que cubra la rotura de cualquier placa de vidrio dentro del Inmueble Arrendado por la

- // -

- // -

suma que la Arrendataria, a su arbitrio, considere adecuada o suficiente. La Arrendataria acepta que todo el dinero conforme a la póliza de seguro se gastará en reinstalar el vidrio dañado dentro del Inmueble Arrendado.

iii) Accesorios, artefactos y bienes de la Arrendataria

Una póliza que asegure los accesorios, artefactos y bienes muebles de la Arrendataria (sobre una base de reemplazo total o reintegro) y el Inmueble Arrendado contra el riesgo de incendio, hurto, robo y otros peligros relacionados por la suma que la Arrendataria considere necesaria en función del riesgo asegurado y que incorpore una cláusula de renuncia al derecho de subrogación del asegurador frente a la Arrendadora.

6.12 Requisitos de seguridad contra incendios

La Arrendataria deberá instalar o procurar que se instale dentro del Inmueble Arrendado extintores de incendio adecuados u otros equipos de protección o extinción de incendios y será responsable de verificarlos y darles mantenimiento, y la Arrendataria deberá observar estrictamente y cumplir con prontitud cualquier norma de seguridad o protección contra incendios que las Autoridades Competentes pudieren indicar.

6.13 Objetos pesados y estructuras que soportan peso

- a) No ingresar, adosar ni permitir que se coloque en alguna parte del Inmueble Arrendado un artículo, objeto o cosa, incluidas, cajas fuertes, que excedan de la carga que pueda establecer la Arrendadora y, cuando la Arrendadora lo exija, distribuir cualquier carga en el piso del Inmueble Arrendado de acuerdo con la instrucción y los requisitos de la Arrendadora. La decisión del inspector o consultor de la Arrendadora será definitiva y concluyente.
- b) No perforar ninguna estructura de soporte de carga, incluidos, entre otros, columnas de concreto reforzado, paredes, losas, techos, vigas y otros elementos y materiales relevantes que socaven la integridad estructural del Edificio sin antes obtener el consentimiento previo por escrito de la Arrendadora.

6.14 Bloqueo

No realizar y asegurarse de que no se realice ningún acto o cosa que pueda causar manchas, suciedad, obstrucciones, daños o provocar que se genere una acumulación de suciedad o desperdicios en el Inmueble Arrendado y/o en alguna otra parte de los Edificios, incluidos los sumideros o inodoros. Pagar todos los costos de limpieza, reemplazo, restitución u otros trabajos necesarios en el Inmueble Arrendado y/o en alguna parte de los Edificios debido al incumplimiento de esta cláusula en que incurra la Arrendataria y/o Empleado de la Arrendataria.

6.15 Entrega y traslado de bienes de la Arrendataria

- a) Obtener el consentimiento por escrito de la Arrendadora antes de cualquier entrega o traslado de alguno de los bienes, accesorios, muebles, propiedad,

- // -

- // -

- equipo de la Arrendataria ("Bienes de la Arrendataria") hacia o desde el Inmueble Arrendado o los Edificios; de lo contrario, la Arrendadora o su guardia de seguridad tendrán derecho a detener la entrega o traslado de cualquiera de los Bienes de la Arrendataria sin asumir responsabilidad por consecuencia alguna de ello.
- b) Siempre con sujeción a la subcláusula a) anterior, usar únicamente y asegurarse de que solo se utilice el área de carga, la puerta de servicio y el elevador de carga designado por la Arrendadora para cualquier entrega o traslado de los Bienes de la Arrendataria hacia o desde el Inmueble Arrendado o los Edificios.
 - c) No obstruir y asegurarse de que no haya obstrucción alguna de un área común de los Edificios durante cualquier entrega o traslado de alguno de los Bienes de la Arrendataria hacia o desde el Inmueble Arrendado y/o los Edificios. No poner en peligro a ninguna persona en las cercanías ni ensuciar, manchar y/o dañar un área común de los Edificios durante esa entrega o traslado de Bienes de la Arrendataria y pagar todos los costos de limpieza, reemplazo, restauración u otros trabajos necesarios debido al incumplimiento de esta cláusula en que incurra la Arrendataria y/o Empleado de la Arrendataria.
 - d) No entregar ni trasladar los Bienes de la Arrendataria después de las Horas Hábiles a menos que la Arrendataria hubiera obtenido el consentimiento previo por escrito de la Arrendadora.
 - e) No colocar ni dejar fuera del Inmueble Arrendado los Bienes de la Arrendataria y los paquetes, cajas o cajones de cualquier tipo o paquetes de bienes o artículos o cualquier contenedor de cualquier naturaleza. En caso de incumplimiento de esta cláusula, la Arrendadora tendrá derecho a enviar a un representante y/o la Administración para retirar cualquiera de los artículos o bienes antes mencionados por cuenta de la Arrendataria y la Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida, reclamación y/o cualquier daño que surja del incumplimiento de la Arrendataria.

6.16 Inspección del Inmueble Arrendado y Reparaciones

a) Permitir que la Arrendadora o persona autorizada por ella, en un horario razonable (previo aviso a la Arrendataria), ingrese al Inmueble Arrendado para ver e inspeccionar la condición de éste, incluidos los Artefactos y Accesorios de la Arrendadora (si los hubiera).

b) La Arrendadora podrá dar aviso por escrito a la Arrendataria en que solicite realizar alguna reparación, reemplazo, restauración u otros trabajos necesarios en conformidad con las disposiciones de este documento, con excepción del desgaste normal por el uso. Si la Arrendataria no llevara a cabo dicha reparación, reemplazo, restauración u

- // -

- // -

otros trabajos necesarios dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha de recibo del citado aviso por escrito de la Arrendadora, ésta podrá, a su arbitrio, ingresar al Inmueble Arrendado para llevar a cabo esos trabajos, tras lo cual todos los costos y gastos constituirán deuda de la Arrendataria para con la Arrendadora.

Se estipula que en caso de urgencia o emergencia o con el propósito de proteger la seguridad o condición del Inmueble Arrendado y/o los Edificios, no será necesario que la Arrendadora dé aviso a la Arrendataria para ingresar al Inmueble Arrendado a fin de realizar alguno de los citados trabajos.

c) Permitir que la Arrendadora o cualquier persona autorizada por ella para tales efectos ingrese al Inmueble Arrendado, previo aviso por escrito, salvo en una emergencia (en cuyo caso no se requiere aviso), a fin de:

i) realizar cualquier reparación estructural o externa en el Inmueble Arrendado o cualquier otra parte de los Edificios a la que se pueda acceder convenientemente desde o a través del Inmueble Arrendado; o

ii) colocar, fijar o conducir a través del Inmueble Arrendado o reparar, quitar o reemplazar todos los cables o tuberías para el propósito y uso general de los Edificios, incluidas los sistemas de agua, gas, alcantarillado o electricidad;

estipulándose que la Arrendadora deberá hacer sus mayores esfuerzos para no interferir con el uso razonable del Inmueble Arrendado por parte de la Arrendataria, y deberá reparar todos los daños ocasionados al ejercer los derechos de la Arrendadora conforme a esta subcláusula.

6.17 Obstrucción a la entrada y salida

No permitir ni causar obstrucción alguna y asegurarse de que el Empleado de la Arrendataria no provoque ninguna obstrucción en la salida y entrada de los Edificios al dejar o estacionar (con o sin conductor) alguna bicicleta, vehículo motorizado o algún otro tipo de vehículo a la salida o entrada de los Edificios.

6.18 Subarrendamiento

No subarrendar, compartir la posesión del Inmueble Arrendado o parte de éste, ni ceder en forma alguna el arrendamiento contemplado en el presente a ninguna persona o entidad, salvo con el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente y podrá ser otorgado por el plazo que la Arrendadora considere apropiado.

6.19 Indemnización

La Arrendataria será responsable e indemnizará y mantendrá indemnizados a la Arrendadora, sus sucesores, cesionarios y sus funcionarios, sirvientes y agentes contra todas las acciones, procedimientos, reclamaciones, demandas, daños, pérdidas, costos y gastos de cualquier tipo que la Arrendadora, sus sucesores, cesionarios y sus funcionarios, sirvientes y agentes deban sufrir o incurrir por el acto,

- // -

- // -

omisión, negligencia, incumplimiento o error de la Arrendataria y/o el Empleado de la Arrendataria contra:-

- a) todos los daños, independiente de su causa, provocados al Inmueble Arrendado o sus instalaciones adyacentes o contiguas, las Áreas Comunes, las Instalaciones Comunes o los Edificios (incluidos, entre otros, el bloqueo de los desagües de los Edificios, averías de maquinaria, deterioro de los Edificios), o daño a cualquier persona o propiedad por cualquier acto, omisión, incumplimiento, negligencia o error de la Arrendataria, sus sirvientes, agentes, empleados, funcionarios, huéspedes, invitados, contratistas o licenciatarios y deberá pagar y compensar a la Arrendadora, sus sucesores y cesionarios por todas y cada una de las pérdidas y daños de cualquier tipo y de cualquier forma causados, incurridos o sufridos por la Arrendadora y por todas las pérdidas y daños al Inmueble Arrendado y/o los Edificios y/o cualquier otra instalación adyacente o contigua y toda lesión o muerte a cualquier persona cuando dicha pérdida, daño, lesión o muerte fuere ocasionada por cualquier acto, omisión o negligencia de la Arrendataria y/o del Empleado de la Arrendataria;
- b) todos los daños y costos que surjan de cualquier reclamación, acción o procedimiento iniciado contra la Arrendadora, sus sucesores y cesionarios y sus funcionarios, sirvientes y agentes por cualquier parte como resultado de cualquier acto, incumplimiento o negligencia de la Arrendataria y/o Empleado de la Arrendataria;
- c) cualquier multa y/o pena impuesta o aplicada por cualquier Autoridad Competente como resultado del incumplimiento o inobservancia de las normativas o estatutos pertinentes por parte de la Arrendataria y/o sus agentes, trabajadores o clientes; y
- d) todos los costos, honorarios legales y profesionales (incluidos, entre otros, la asistencia letrada) incurridos por la Arrendadora al iniciar procedimientos, hacer cumplir y/o defender cualquier acción que surja de este Contrato.

6.20 Rearrendamiento

Permitir que la Arrendadora, en todo momento durante los seis (6) meses calendario previos a que venza el arrendamiento conforme al presente, rescinda el presente o envíe aviso de terminación, según corresponda, y coloque y mantenga en una parte visible del Inmueble Arrendado un aviso de arrendamiento o venta de éste, y permitir que los potenciales interesados y la Arrendadora visiten el Inmueble Arrendado en un horario diurno razonable. La Arrendadora dará aviso de visita con una antelación mínima de tres (3) días.

- // -

- // -

6.21 Devolución del Inmueble Arrendado

a) Al vencimiento o terminación anticipada (según corresponda) del presente contrato de arrendamiento, restituirá pacíficamente el Inmueble Arrendado a la Arrendadora y realizará las siguientes gestiones a expensas de la Arrendataria:

i) restituir el Inmueble Arrendado a su estado y condición original (con excepción del desgaste normal por uso) mediante la eliminación de todas las divisiones, accesorios, artefactos y renovaciones realizadas en el Inmueble Arrendado;

ii) reemplazar con artículos de la misma calidad, a satisfacción de la Arrendadora, cualquier parte del Inmueble Arrendado, incluidos los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora, que la Arrendataria, el Empleado de la Arrendataria y/o el cesionario de ésta haya marcado, ensuciado, dañado o dejado inservible y/o inutilizable de manera permanente.

iii) reparar cualquier daño causado al Inmueble Arrendado y/o a cualquier parte de los Edificios debido a la remoción e instalación de divisiones, accesorios, artefactos y renovación del Inmueble por parte de la Arrendataria conforme a la cláusula 6.21a) anterior; y

iv) remover todos los aparatos, equipos, avisos, muebles sueltos y accesorios y letreros que pertenezcan a la Arrendataria y que pudieren encontrarse en el Inmueble Arrendado.

6.22 Reintegro

(a) Además de la obligación anterior de restablecer el inmueble señalado en la Cláusula 6.21 a su condición original y restituirlo, e inmediatamente antes del vencimiento o terminación anticipada de la vigencia de este Contrato, la Arrendataria deberá repintar con dos (2) capas de pintura (cuyo tipo debe ser aprobado por la Arrendadora)) y/o volver a empapelar el Inmueble Arrendado restableciéndolo a su estado y condición originales, a satisfacción de la Arrendadora, y si la Arrendataria no volviere a pintar o empapelar el Inmueble Arrendado como se mencionó anteriormente la Arrendadora podrá hacerlo y exigir a la Arrendataria, previa solicitud, el reintegro de los gastos incurridos por la nueva pintura o empapelado, estipulándose siempre que cuando la Arrendadora exija o autorice que cualquier modificación o adición realizada, instalada o reparada por la Arrendataria se conserve en el Inmueble Arrendado, la Arrendataria no deberá eliminarlas antes o al vencimiento o terminación anticipada de la vigencia de este Contrato. Para evitar dudas, la Arrendataria podrá retirar del Inmueble Arrendado toda división, accesorio, mueble y bien pertenecientes a la

- // -

- // -

Arrendataria.

- (b) Antes de devolver a la Arrendadora la posesión vacante del Inmueble Arrendado, la Arrendadora y el representante de la Arrendataria inspeccionarán conjuntamente el Inmueble Arrendado y la Arrendadora tendrá derecho a deducir de los Depósitos las sumas que sean necesarias para reparar y/o subsanar cualquier daño o incumplimiento por parte de la Arrendataria. Cuando se requieran reparaciones, la Arrendadora no estará obligada a reembolsar al Depositante ninguna parte de los mismos hasta que los daños y/o incumplimiento se hayan reparado o dichas reparaciones se hayan realizado o pagado, estipulándose siempre que en el caso de que los Depósitos no fueren suficientes para pagar los costos de reparación y/o reparar cualquier daño o incumplimiento por parte de la Arrendataria, ésta deberá pagar a la Arrendadora, cuando lo solicite, aquella suma adicional que se requiera para pagar tales costos. Nada en esta Cláusula perjudicará el derecho de la Arrendadora a un pago adicional o a entablar otro recurso contra la Arrendataria por cualquier Renta de Arrendamiento, cargos por Servicios Básicos, pérdida, daños o gastos incurridos o sufridos por la Arrendadora que estuvieren pendientes de pago.

6.23 Retención de tenencia

- a) Sin perjuicio de cualquier derecho que la Arrendadora pueda tener contra la Arrendataria, si al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato la Arrendataria no restituyere, se negare a restituir o mostrare, por cualquier motivo (salvo producto del incumplimiento o acto doloso de la Arrendadora, sus funcionarios, agentes, representantes y empleados), negligencia al restituir y desalojar el Inmueble Arrendado conforme a los términos y condiciones de este Contrato, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, como indemnización por daños y perjuicios acordada, una suma calculada diariamente en función del monto equivalente a dos (2) veces la Renta de Arrendamiento o renta del Inmueble Arrendado al valor de mercado vigente, cualquiera sea mayor, durante el período de retención del Inmueble Arrendado y hasta que la Arrendataria cumpla lo estipulado y restituya el Inmueble Arrendado.
- (b) La Arrendadora se reserva el derecho de restablecer el Inmueble Arrendado a su condición original y limpiar los escombros o de otro modo reinstalar el Inmueble Arrendado a costa de la Arrendataria, la cual deberá, a solicitud por escrito de la Arrendadora,

- // -

- // -

pagar los costos y gastos correspondientes.

6.24 Posesión vacante

A la expiración del período de arrendamiento u otro término anticipado del presente Contrato, la Arrendataria se asegurará de que el Inmueble Arrendado sea devuelto a la Arrendadora en un buen estado de conservación y libre de basura (con excepción del desgaste ordinario), a satisfacción de la Arrendadora y de conformidad con los compromisos de la Arrendataria contenidos en el presente, junto con todos los candados y llaves.

6.25 Advertencia (Caveat) y Registro del Arrendamiento

- a) La Arrendataria NO registrará este Contrato ni presentará ninguna advertencia respecto del mismo en el Conservador de Bienes Raíces, antes o durante la vigencia del presente Contrato.
- b) La Arrendataria NO tendrá derecho a exigir a la Arrendadora que subdivida el Inmueble Arrendado o cualquier parte de éste o a realizar cualquier acto o gestión que pudiere llevar a que la Arrendadora se vea obligada a subdividir el Inmueble Arrendado o parte de éste.

6.26 Letreros, señales y avisos

Durante el Plazo Fijo, la Arrendataria NO podrá, en ningún momento y sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora y/o la Administración:

- a) usar, colocar, construir, adosar, pintar o exhibir o permitir o tolerar que se use, construya, adose, pinte o exhiba en cualquier parte del exterior del Inmueble Arrendado o cualquier parte del Inmueble Arrendado (interior y/o exterior, incluidas las ventanas o vidrios del Inmueble Arrendado) que sea visible desde el exterior de éste o cualquier parte de los Edificios, ningún anuncio público, placard, poster, banner, aviso, publicidad, nombre, signo, antena de TV, sistema inalámbrico o aéreo o cualquier otra cosa que tenga por objeto anunciar públicamente o exhibir en cualquier lugar de los Edificios las actividades de la Arrendataria; y
- b) adosar o instalar en las ventanas de los Edificios o cualquier panel de vidrio ningún signo, aparato, accesorio, ornamento u objeto visible desde el exterior del Inmueble Arrendado o los Edificios y que, en opinión de la Arrendadora y/o la Administración, no sea congruente o sea antiestético o pudiere desmerecer la apariencia general del Inmueble Arrendado, fachada o los Edificios.

En caso de incumplimiento de esta cláusula y de que la Arrendataria no subsanare el mismo en un plazo de siete (7) días tras recibir de la Arrendadora un aviso para subsanarlo (salvo en caso de emergencia) la

- // -

- // -

Arrendadora tendrá derecho a enviar a un representante y/o a la Administración para remover cualquiera de los artículos antes mencionados, a costo de la Arrendataria. Se acuerda que el incumplimiento en más de una ocasión de lo dispuesto en los términos de esta cláusula constituirá incumplimiento material de este Contrato.

7. Compromisos de la Arrendadora

La Arrendadora en este acto acuerda y se compromete con la Arrendataria a cumplir, observar y realizar estrictamente todo lo indicado a continuación:

7.1 Impuestos municipales y contribuciones

Excepto cuando deban ser pagados por la Arrendataria en conformidad con las disposiciones del presente, pagar y cancelar todos los gravámenes, impuestos municipales y contribuciones pagaderos con respecto al Inmueble Arrendado.

7.2 Estructura principal de los Edificios

Mantener o disponer que se mantenga en buen estado la estructura principal de los Edificios, incluidos, entre otros, el techo, estructuras principales, muros exteriores, cañerías principales, ductos, cableado y cables de los Edificios.

7.3 Goce pacífico

Mientras la Arrendataria pague la Renta de Arrendamiento y cumpla y respete todos los compromisos que haya asumido conforme al presente, permitir que la Arrendataria posea y disfrute pacíficamente del Inmueble Arrendado durante el arrendamiento y le dé el Uso Autorizado.

7.4 Seguro

Asegurar y mantener asegurados los Edificios en todo momento durante el arrendamiento contemplado en este documento por daños y pérdidas debido a incendio y los demás riesgos que la Arrendadora considere pertinentes, estipulándose que no se considerará que esta cláusula obliga a la Arrendadora a asegurar o mantener asegurado contra pérdidas o daños y perjuicios ninguno de los Bienes de la Arrendataria en el Inmueble Arrendado o en los Edificios.

7.5 Áreas e instalaciones comunes

- a) Mantener las áreas e instalaciones comunes de los Edificios en buen estado y condición, limpias e iluminadas, y
- b) Proveer agua y/o electricidad para uso en entradas, salidas, escaleras, rellanos, pasillos, corredores, baños y otras partes de las Áreas Comunes, al menos durante horas hábiles.

7.6 Permiso para que la Arrendataria retire artículos

Al vencer el período de arrendamiento, permitir a la Arrendataria retirar sus Bienes con arreglo a la Cláusula 6.21 del presente.

7.7 Cesión, novación, transferencia del Arrendamiento

- a) La Arrendadora podrá, sin responsabilidad para la Arrendataria y sin lesionar los derechos de la Arrendadora contra la Arrendataria por un incumplimiento anterior en virtud de este Contrato, vender, enajenar y/o

- // -

- // -

transferir los Edificios a cualquier tercero que considere adecuado, siempre que dicha venta esté supeditada a los derechos e intereses de la Arrendataria conforme al presente, y, acorde con lo anterior, la Arrendataria diere su consentimiento irrevocable a la venta o enajenación y se comprometiera a firmar todos los documentos que la Arrendadora pudiere exigir para celebrar la venta o enajenación de los Edificios.

La Arrendadora podrá, a su exclusivo arbitrio:

- i) Ceder, gravar, transferir y/o novar cualquiera de sus derechos, intereses y beneficios conforme a este Contrato (incluido el producto del presente) y/o
- ii) Gravar los Edificios (o cualquier parte de ellos).

a o a favor de cualquier tercero sin otro consentimiento de la Arrendataria, estipulándose que si la venta está supeditada a los derechos e intereses de la Arrendataria conforme al presente y la Arrendataria irrevocablemente consintiere en ello y se comprometiere a aceptarlo y, si fuere necesario, en un plazo razonable luego de la solicitud respectiva por escrito de un tercero, formalizará todos los documentos necesarios para llevar a efecto la transacción anterior a costo de la Arrendadora, si lo hubiere.

8. Aire acondicionado centralizado

8.1 a) Salvo cuando la planta de aire acondicionado centralizado de los Edificios deje de funcionar debido a mantenimiento, reparación u otro motivo razonable fuera del control de la Arrendadora, la Arrendadora encenderá o dispondrá que se encienda dicha planta en los Edificios a fin de proporcionar aire acondicionado centralizado al Inmueble Arrendado en Horas Hábiles.

b) Cuando la Arrendataria requiera que se proporcione aire acondicionado centralizado al Inmueble Arrendado fuera de las Horas Hábiles, deberá:

i) dar previamente aviso por escrito de dicha necesidad a la Arrendadora; y

ii) asumir todos los cargos generados y derivados del suministro adicional de aire acondicionado centralizado al Inmueble Arrendado, incluidos los costos de operación del sistema de la torre de enfriamiento y de la planta de aire acondicionado centralizado, estipulándose siempre que el valor será determinado por la Arrendadora a su exclusivo arbitrio. Los cargos serán pagados por la Arrendataria a la Arrendadora dentro de los siete (7) días siguientes al recibo de la factura de la Arrendadora.

iii) Los cargos por aire acondicionado centralizado que se proporcione al Inmueble Arrendado fuera de las horas y días normales ascenderán a RM 120,00 por hora, sujeto a cualquier modificación por parte de la Arrendadora, la que será notificada por escrito a la Arrendataria.

c) La Arrendadora no será responsable en forma alguna ante la Arrendataria si no pudiere proporcionar aire acondicionado

- // -

- // -

centralizado adicional a la hora y día requeridos por la Arrendataria en virtud de la cláusula 8.1b) producto de alguna avería, falla, no funcionamiento, trabajos de reparación que se estén realizando o por otra causa razonable ajena al control de la Arrendadora.

c) (sic) Supeditado a la aprobación previa por escrito de la Arrendadora, la Arrendataria estará autorizada para instalar y desinstalar en el Inmueble Arrendado, a su exclusivo costo, un equipo de aire acondicionado ininterrumpido para proporcionar aire acondicionado continuo e ininterrumpido en una sala de servidores.

9. Renovación del Arrendamiento

9.1 La Arrendataria podrá extender el arrendamiento del Inmueble Arrendado por un período adicional más particularmente establecido en la **Parte 13 del Anexo ("Plazo de Renovación")**, sujeto a los términos y condiciones contenidos en este Contrato.

9.2 Si la Arrendataria desee extender el arrendamiento del Inmueble Arrendado al vencimiento del Plazo Fijo, deberá entregar un aviso por escrito a la Arrendadora para informarle su intención de renovar el arrendamiento, a más tardar seis (6) meses antes de vencer el Plazo Fijo ("**Aviso de Renovación**")

9.3 Sujeto a que la Arrendadora haya recibido la notificación por escrito de la Arrendataria de conformidad con la Cláusula 9.2 y no haya incumplimiento previo ni subsista incumplimiento por parte de la Arrendataria de cualquiera de los compromisos y obligaciones que deba observar y realizar en virtud de este Contrato, la Arrendadora podrá, a su exclusivo arbitrio, extender el arrendamiento del Inmueble Arrendado por el Plazo de Renovación, comenzando el día después del vencimiento del Plazo Fijo. Las Partes, a más tardar dos (2) meses antes del vencimiento del Plazo Fijo, formalizarán un nuevo contrato para renovar el arrendamiento en los mismos términos establecidos en este Contrato, sujeto al derecho de la Arrendadora a aumentar la Renta de Arrendamiento en la Cláusula 9.4 a continuación; de lo contrario, la Arrendadora tendrá derecho a considerar que la Arrendataria no está interesada en renovar el arrendamiento y la opción caducará a partir de entonces y no tendrá mayor efecto adicional.

9.4 La Renta de Arrendamiento para el Plazo de Renovación estará sujeta al valor de mercado con un límite de no más del 10% de aumento de la Renta de Arrendamiento mensual bruta del período anterior por pie cuadrado durante el período de renovación.

10. Declaraciones y garantías de la Arrendataria

La Arrendataria y la Arrendadora por la presente confirman, declaran y garantizan a la otra, en la fecha del Contrato y durante cada día del Plazo Fijo (o Plazo Renovado, según corresponda), lo siguiente: -

a) ser una empresa debidamente constituida y válidamente existente según las leyes de Malasia como una entidad legal separada y tener pleno poder y autoridad para poseer sus

- // -

- // -

activos y realizar negocios como se realizan actualmente;

b) tener las facultades para ejecutar, entregar y cumplir los términos de este Contrato y ha efectuado todas las gestiones corporativas, de accionistas y de otro tipo necesarias para autorizar la aceptación, formalización, entrega y ejecución de este Contrato;

c) que este Contrato, cuando sea formalizado, constituirá obligación legal, válida y vinculante de su parte;

d) no estar en incumplimiento de ningún acuerdo importante del que sean parte o por el cual estén o puedan estar obligadas, y que pudiere afectar materialmente su capacidad para cumplir con sus obligaciones en virtud de este Contrato;

e) que no existe ninguna demanda o acción ante ningún Tribunal de justicia o arbitral o procedimiento legal o administrativo u otro procedimiento o investigación gubernamental pendiente o inminente en su contra que afecte su capacidad para cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Contrato; y

f) que este Contrato crea obligaciones vinculantes y exigibles de las Partes de acuerdo con los términos y condiciones aquí contenidos.

11. Casos de incumplimiento

11.1 En caso de cumplirse una o más de las siguientes situaciones:

a) que la Arrendataria no hubiera pagado la Renta de Arrendamiento o alguna parte de esta dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha de vencimiento mencionada en la Cláusula 4 del presente, incluidos los intereses por mora (si los hubiera);

b) que la Arrendataria incumpliera alguno de los demás términos y condiciones del presente Contrato que deba cumplir y respetar;

c) que la Arrendataria o cualquier persona a quien se le confiera el arrendamiento permitiera o tolerara que se presente en su contra un aviso de quiebra o una solicitud de liquidación o disolución, según corresponda;

d) que la Arrendataria realizara algún convenio en beneficio de sus acreedores o celebrara algún acuerdo con ellos;

e) que la Arrendataria permitiera o tolerara alguna ejecución o el embargo de alguno de sus bienes;

f) Si se anulare o retirare cualquier licencia, autorización, aprobación, consentimiento o exención de cualquier autoridad de Gobierno para que la Arrendataria lleve a cabo sus actividades o bien éstos dejaren de tener validez y efecto por culpa de la Arrendataria; o

g) que la Arrendataria unilateralmente rescindiere y/o pusiere término al Contrato antes de expirar el Plazo Fijo, en contravención de los términos y condiciones de este Contrato,

estará en incumplimiento y la Arrendadora estará facultada para, en cualquier momento posterior, entregar a la Arrendataria un aviso por escrito de incumplimiento y exigirle que subsane el mismo en un plazo de treinta (30) días desde de

- // -

- // -

la fecha de aviso de los casos señalados en la Cláusula 11.1c), d), e) y f) y de siete (7) días desde la fecha de aviso de los demás casos. Salvo que las partes acuerden otra cosa, considerarán que el plazo estipulado en esta Cláusula 11.1 constituye tiempo suficiente para adoptar medidas de reparación suficientes.

11.2 Cuando el incumplimiento no se hubiere subsanado en el plazo señalado en la Cláusula 11.1, la Arrendadora tendrá la libertad de adoptar, en cualquier momento posterior, una o más de las siguientes medidas sin asumir responsabilidad alguna por concepto de pérdida, daño o gasto causado a la Arrendataria como consecuencia de dicha acción:

(a) rescindir inmediatamente este Contrato y, con arreglo a la ley, entregar en cualquier momento posterior a la Arrendataria un aviso de que, conforme al artículo 235 del Código Nacional de Tierras de 1965, desea recuperar la posesión del Inmueble Arrendado. Por la presente se acuerda mutuamente que siete (7) días constituirá plazo razonable para subsanar el asunto mencionado en dicho aviso y que, al haberse subsanado el incumplimiento, la Arrendadora tendrá la libertad de tratar este contrato como absolutamente rescindido o terminado con anticipación debido al incumplimiento de la Arrendataria y reingresar al Inmueble Arrendado o cualquier parte del mismo sin perjuicio de cualquier otro derecho de acción que corresponda a la Arrendadora, en derecho o en equidad, a cualquier otro incumplimiento de la disposiciones del presente por parte de la Arrendataria;

(b) cobrar intereses/exigir una compensación de acuerdo con la Cláusula 12.1 en caso de retraso en el pago de cualquier suma adeudada por la Arrendataria a la Arrendadora, cuyo interés se calculará diariamente a partir del día inmediatamente posterior a la fecha de vencimiento y hasta la fecha de pago total;

(c) cancelar y cortar todo suministro de agua y aire acondicionado del Inmueble Arrendado y desactivar la tarjeta de acceso al ascensor y la tarjeta de acceso al estacionamiento, según corresponda. Se considerará que la Arrendataria ha renunciado a cualquier reclamo contra la Arrendadora por cualquier pérdida o daño sufrido o incurrido por la Arrendataria como resultado de la cancelación o terminación de los Servicios Básicos anteriores, incluido cualquier daño a su reputación;

(d) perder los Depósitos y/o cualquier parte de los mismos, incluido exigir el cobro o hacer efectiva la Garantía Bancaria (si procediere) para compensar las sumas adeudadas o pagaderas a la Arrendadora o por las cuales la Arrendataria es responsable según este Contrato;

(e) reclamar la Renta de Arrendamiento y todas las demás sumas aquí previstas por el periodo restante no vencido del Plazo Fijo;

(f) demandar y llevar a cabo cualquier otra acción que la Arrendadora considere adecuada para recuperar todo el dinero que se le adeuda a la Arrendadora. Todos los honorarios

- // -

- // -

legales, otros costos y desembolsos incurridos por la Arrendadora para o en relación con el cumplimiento de esta disposición podrán ser recuperados mediante acción judicial entablada por la Arrendadora contra la Arrendataria; y/o

g) entablar una acción contra la Arrendataria por cualquier reclamación, demanda, pérdida, daño, procedimiento, costos y gastos, en la máxima medida permitida por el derecho o la equidad, producto del incumplimiento por parte de la Arrendataria de sus obligaciones en virtud de este Contrato, siempre que cualquier monto retenido por la Arrendadora se tendrá en cuenta para calcular cualquier daño o pérdida reclamada por la Arrendadora si la tasación de los daños o pérdidas fuere mayor que el monto retenido.

11.3 La Arrendadora tendrá la libertad de ejercer uno o más de los recursos anteriores a su exclusivo arbitrio y de la manera que considere adecuada. Ninguna medida adoptada por la Arrendadora para ejercer uno o más de los recursos anteriores perjudicará ni lesionará ningún otro recurso, reclamación o derecho que ésta pueda tener conforme a la ley.

12. Intereses por pago atrasado

12.1 Además y sin perjuicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso de la Arrendadora en virtud de este documento, si la Renta de Arrendamiento u otras sumas adeudadas a la Arrendadora en virtud de este Contrato permaneciere impaga en cualquier momento después de que éstas venzan (ya sea formalmente exigido o no), sin perjuicio de los derechos y/o recursos de la Arrendadora previstos en este Contrato, la Arrendadora tendrá derecho a cobrar intereses por pago atrasado de cualquier suma que la Arrendataria le adeude a la Arrendadora (antes y después de la sentencia) a una tasa de trece por ciento (13%) anual sobre dichas sumas pendientes. Los intereses se calcularán diariamente desde el día posterior a la fecha en que tales sumas vencieran hasta la fecha en que la Arrendataria las pague íntegramente y la Arrendadora tendrá derecho a recuperar dichos intereses como si constituyeran Renta de Arrendamiento atrasada y dichos intereses se pagarán a la Arrendadora cuando lo solicite.

12.2 Por la presente, la Arrendataria autoriza irrevocablemente a la Arrendadora a prorratear y destinar cualquier suma cancelada por la Arrendataria al pago de cualquier atraso o suma que le adeude a la Arrendadora en la fecha de pago, según lo considere adecuado, sin perjuicio de cualquier instrucción en contrario señalada más adelante.

13. Daños y Destrucción

13.1 En caso de que el Inmueble Arrendado o los Edificios o cualquier parte de los mismos sean destruidos o dañados en cualquier momento durante el Plazo Fijo producto de un incendio, inundación, explosión, relámpago, tempestad, guerra, caso fortuito o cualquier otra causa imprevista o ajena al control de la Arrendadora y/o la Administración ("Evento de Fuerza Mayor") y éstos dejen de ser aptos para la ocupación y/o uso por un período de más de treinta (30) Días Hábiles

- // -

- // -

consecutivos, el pago de la Renta de Arrendamiento o una parte justa de ésta se suspenderá, según la naturaleza y magnitud del daño sufrido, a partir de la fecha del Evento de Fuerza Mayor hasta que el Inmueble Arrendado y/o los Edificios vuelvan a ser aptos para ser ocupados, o hasta que este Contrato se rescinda debido a que el Inmueble Arrendado deja de ser apto para su uso/ocupación en su conjunto (excepto cuando dicho daño o destrucción hubieran sido causados por el acto u omisión de la Arrendataria o del Empleado de la Arrendataria o cuando éstos hubieran contribuido al daño o destrucción). La decisión del consultor de la Arrendadora sobre la magnitud de la destrucción o daño y la reducción proporcional de la Renta de Arrendamiento será definitiva y concluyente.

13.2 La Arrendadora no estará obligada a reconstruir o restablecer el Inmueble Arrendado a su condición original a menos que la Arrendadora, a su arbitrio, lo considere adecuado.

13.3 Cuando la Arrendadora decida no reconstruir y restablecer el Inmueble Arrendado y/o los Edificios a su condición original por cualquier motivo, la Renta de Arrendamiento cesará y el arrendamiento quedará rescindido a partir del momento en que se produzca la destrucción o daño y la Arrendataria inmediatamente después de recibir la notificación por escrito de la Arrendadora abandonará y entregará y entregará pacífica y silenciosamente el Inmueble Arrendado a la Arrendadora de acuerdo con los términos de este Contrato. De ahí en adelante, ninguna de las partes tendrá ningún reclamo contra la otra, salvo por cualquier incumplimiento anterior.

14. Disposiciones varias

14.1 Aumento de tarifas

a) Si en cualquier momento durante el arrendamiento se incrementaran los gravámenes, impuestos municipales y contribuciones o cualquier otra tarifa, impuesto o pago requerido con respecto al Inmueble Arrendado y/o los Edificios y/o el Terreno o si se impusiere un nuevo pago a la Arrendadora por el Inmueble Arrendado y/o los Edificios y/o el Terreno, la Arrendataria deberá, al ser notificada por escrito por la Arrendadora, pagar mensualmente a ésta el incremento de Renta de Arrendamiento, estipulándose que la Renta de Arrendamiento adicional corresponderá al aumento relacionado con el Inmueble Arrendado o si éste se relacionara con los Edificios y/o el Terreno, la proporción entre el Inmueble Arrendado y el área total de los Edificios o el Terreno, según corresponda. La decisión del contador de la Arrendadora será final y concluyente.

14.2 Costos

a) Cada Parte asumirá los costos de su asistencia letrada (si la hubiera) por concepto de la asesoría prestada respecto del contrato de arrendamiento. La tarifa administrativa relacionada con la preparación de este Contrato y el impuesto de timbre correspondiente serán pagados por la Arrendataria.

- // -

- // -

b) La Arrendataria correrá con todos los costos, incluidos los costos de asistencia letrada de la Arrendadora por cualquier demanda, reclamación, aviso o procedimiento legal entablada con éxito contra la Arrendataria ante cualquier tribunal competente:

i) para subsanar el incumplimiento de cualquiera de los términos y condiciones del presente, o

ii) por cualquier incumplimiento e inobservancia por parte de la Arrendataria de cualquiera de los términos y condiciones aquí establecidos.

14.3 Aviso

a) Todos los avisos u otras comunicaciones conforme a este Contrato se enviarán por escrito y en idioma inglés y se entregarán a la otra Parte en la dirección establecida en este Contrato o en cualquier otra dirección que cualquiera de las Partes haya notificado oportunamente.

b) Cualquier aviso dado de conformidad con la Cláusula 14.3(a):

i) si se enviare por correo certificado, se considerará recibido por la otra Parte cinco (5) días después del día en que fue enviado,

ii) si se enviare por correo mensajero, se considerará recibido por la otra Parte el Día Hábil siguiente al día de entrega; y

(iii) si se entregare por mano durante Horas Hábiles, se considerará recibido por la otra Parte el mismo día tras el acuse de recibo del mismo.

14.4 Impuesto aplicable

La Arrendataria deberá pagar todas las tarifas, cargos, gastos y cualquier impuesto exigido, ya sea actualmente vigente o que se implementara y cobrara por ley durante el Período Fijo, incluido, entre otros, el SST cobrado sobre dichas tarifas, cargos y gastos por la Renta de Arrendamiento.

14.5 Tiempo

En dondequiera que se mencione en este documento, el tiempo será de la esencia de este Contrato.

14.6 Cláusula de exclusión

Sin perjuicio de las disposiciones del presente documento, la Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida, daño, lesión o muerte que pueda ser causada o sufrida por la Arrendataria, el Empleado de la Arrendataria o el cesionario o subarrendatario de la Arrendataria producto de o provocado por cualquier motivo razonable ajeno al control de la Arrendadora y/o la Administración, Evento de Fuerza Mayor o casos fortuitos, incluido cualquier falta de funcionamiento o suministro total o parcial de cualquier sistema, servicio, aparato, tubería, cable, ascensor, planta de aire acondicionado u otra maquinaria y/o sistema eléctrico en o debajo o que pase a través de o se conecte con o se use para fines del Inmueble Arrendado y/o los Edificios o cualquier desbordamiento de agua desde cualquier parte de los Edificios, ya sea hacia el Inmueble Arrendado o de otro modo, cuando sea el resultado de situaciones ajenas al control de la

- // -

- // -

Arrendadora o la Administración.

14.7 Cláusula sobre otras partes de los Edificios

Nada de lo contenido en este documento conferirá a la Arrendataria ningún derecho a hacer cumplir un compromiso o acuerdo relacionado con otras partes de los Edificios arrendados por la Arrendadora ni limitará o afectará el derecho de la Arrendadora a realizar negocios con cualquier otra instalación y establecer y modificar sus términos y condiciones en la forma que la Arrendadora considere conveniente.

14.8 Renuncia de indulgencia

(a) Cualquier retraso, indulgencia, omisión o plazo otorgado por cualquiera de las Partes a la otra no constituirá ni se considerará renuncia a los derechos y recursos de cualquiera de las Partes establecidos en la ley o contenidos en el presente documento ni perjudicará los mismos.

(b) La aceptación de la Renta de Arrendamiento por parte de la Arrendadora no se considerará una renuncia de parte de la Arrendadora a ningún derecho a proceder contra la Arrendataria por cualquier incumplimiento anterior por parte de la Arrendataria de cualquiera de sus obligaciones en virtud del presente o de la ley.

(c) Ningún incumplimiento o retraso (ya sea expresa o implícita) por parte de cualquiera de las Partes a ejercitar o el hecho de no ejercitar ningún derecho, facultad, privilegio o recurso que corresponda a esa Parte en virtud del presente en caso de incumplimiento o contravención de cualquier compromiso, condición o deber por parte de la otra Parte o cualquier aquiescencia de tal incumplimiento o contravención menoscabará tal derecho, facultad, privilegio o recurso ni se interpretará como renuncia al mismo y ni ninguna acción de cualquiera de las Partes con respecto a un incumplimiento o contravención o cualquier aquiescencia en dicho incumplimiento o contravención afectará o perjudicará cualquier derecho, facultad, privilegio o recurso de esa Parte con respecto a cualquier otro incumplimiento posterior.

14.9 Ley de Protección de Datos Personales de 2010

La Arrendataria confirma y garantiza que todos los directores, socios, servicio, agentes, contratistas y secretarios de la Arrendataria, y todas las demás personas que tengan relaciones comerciales con el Inmueble Arrendado y/o la Arrendadora cuyos datos personales hayan sido proporcionados por la Arrendataria a la Arrendadora en conexión con este Contrato (cada uno, una "**Persona Relacionada**") han brindado el consentimiento necesario para que sus datos personales sean procesados (como se define en la Ley de Protección de Datos Personales de 2010 ("PDPA") por la Arrendadora conforme a lo exigido por la Arrendadora para fines de comunicación, ejecución, desempeño, cumplimiento y/o observancia de las disposiciones de este Contrato, incluida la divulgación por parte de la Arrendadora a sus empresas relacionadas y asociadas, consultores, asesores, financistas, accionistas, filiales y socios ("**Personas Autorizadas**") estrictamente "según sea necesario" y

- // -

- // -

que todos esos datos personales están actualizados y son precisos a la fecha del presente. La Arrendataria además declara y garantiza que, a solicitud expresa de la Arrendadora, obtendrá y proporcionará a ésta el consentimiento expreso por escrito (incluida cualquier actualización de dichos datos personales para garantizar la exactitud de los mismos) de la Arrendataria y las Personas Relacionadas que se requiera para que la Arrendadora procese sus datos personales con los fines descritos anteriormente. La Arrendataria indemnizará y mantendrá indemnizada a la Arrendadora contra todas las pérdidas, daños, multas, penas, costos, gastos, reclamaciones, acciones y/o procedimientos incurridos y/o tolerados por la Arrendadora producto del incumplimiento de la PDPA, conforme a un fallo definitivo de los órganos reguladores pertinentes y/o un tribunal competente de Malasia, como resultado directo del incumplimiento de esta Cláusula por parte de la Arrendataria, salvo por pérdidas, daños, multas, penas, costos, gastos, reclamaciones, acciones y/o procedimientos en los que la Arrendadora pudiere incurrir y/o tolerar debido al incumplimiento, por parte de la Arrendadora, de la PDPA (si corresponde) que NO sea resultado directo del incumplimiento de esta Cláusula por parte de la Arrendataria.

14.10 Acuerdo íntegro

Este Contrato constituirá el acuerdo íntegro entre la Arrendadora y la Arrendataria respecto de la materia en cuestión y reemplaza cualquier acuerdo, negociación y compromiso previo con respecto al mismo y no podrá ser divulgado, cancelado, alterado o modificado en forma alguna, salvo cuando lo confirmen por escrito tanto la Arrendadora como la Arrendataria.

14.11 Declaraciones concluyentes

Toda declaración escrita de la Arrendadora sobre cualquier suma que la Arrendataria deba pagar a la Arrendadora en virtud de este Contrato será - de no existir error manifiesto- concluyente, definitiva y vinculante para las Partes del presente.

14.12 Condiciones Especiales

Las Partes acuerdan expresamente que las condiciones especiales ("Condiciones Especiales") adjuntas como Apéndice D del presente (si lo hubiera) formarán parte de este Contrato y que, en caso de que exista un término o términos inconsistentes o incompatibles, el/los término(s) contenido(s) e insertado(s) en las "Condiciones Especiales" prevalecerán sobre los mismos contenidos en el presente Contrato de Arrendamiento.

14.13 Antisoborno y anticorrupción

Al ejecutar este Contrato, ninguna de las Partes ofrecerá ningún soborno o pago de dádiva alguna a la otra Parte, ningún funcionario público u otra persona. Cualquiera de las Partes notificará prontamente y por escrito a la otra Parte sobre cualquier incumplimiento de esta cláusula. Si cualquiera de las Partes incumpliere esta cláusula, la otra Parte podrá rescindir inmediatamente este Contrato sin responsabilidad

- // -

- // -

alguna.

14.14 Sucesores y cesionarios autorizados

Este Contrato será vinculante para los herederos, sucesores, liquidadores, síndicos, administradores y representantes legales de cada una de las Partes del presente.

14.15 Leyes de Malasia

Las Partes acuerdan que este Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de Malasia y las partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Malasia.

14.16 Independencia de las cláusulas

Si un tribunal competente determinara que cualquiera de las cláusulas de este Contrato es nula o inexigible, sea en forma total o parcial, conforme a cualquier resolución o norma legal, dicha cláusula se considerará eliminada de este Contrato y el resto de ellas permanecerán en pleno vigor y efecto.

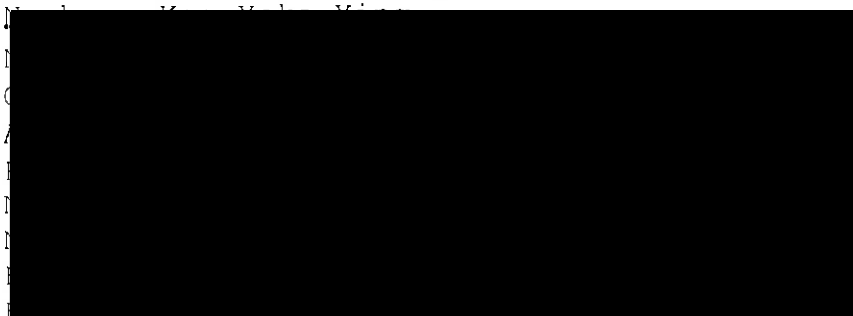
(El resto de esta página se dejó intencionalmente en blanco)

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes estampan sus firmas y/o sellos ordinarios en la fecha indicada al inicio del presente.

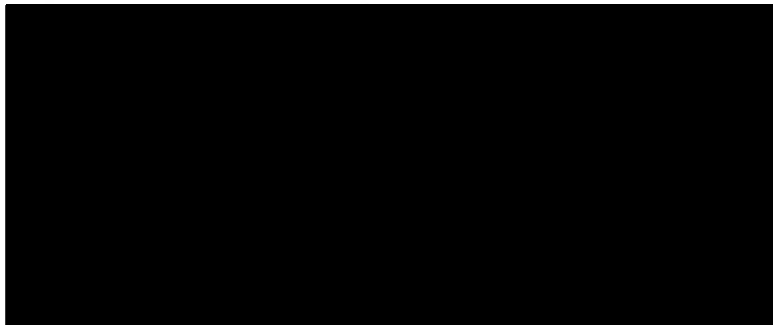
FIRMADO por el representante debidamente autorizado de la Arrendadora en presencia de:

Firma ilegible

Signatario autorizado y sello de goma



Signatario autorizado y sello de goma



ANEXO

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este contrato)

PARTI:

1. Fecha del contrato
2. Arrendataria

DETALLES

13 de septiembre de 2023
Nombre: Embajada de Chile en Malasia
Dirección: Peti # 27
W08A1, 8th Floor, West Block
Wisma Golden Eagle Realty

- // -

- // -

	142C, Jalan Ampang 50450 Kuala Lumpur
3. Inmueble Arrendado	Todo el espacio comercial identificado como Lot W08A1, 8th Floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142 C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur, con una superficie aproximada de 2.699 pies cuadrados.
4. Plazo fijo	Tres (3) años a partir del 1 de abril de 2023 , con vencimiento el 31 de marzo de 2026 .
5. Depósito de garantía	
6. Depósito para pago de servicios básicos	
7. Renta de arrendamiento (mensual)	
8.a Fecha de inicio de arrendamiento	1 de abril de 2023.
8b. Fecha de inicio de Renta de Arrendamiento	1 de abril de 2023
8c. Depósito de reserva	No procede
9. Fecha de entrega	No procede
10a) Período de Renovación	No procede
10b) Depósito de Renovación	Cinco mil ringits (RM5.000,00)
11. Uso Autorizado	El Inmueble Arrendado se usará como Embajada de Chile en Malasia únicamente y para ningún otro propósito, negocio o rubro, tales como comercio de commodities y minería de criptomonedas u otras actividades ilegales.
12. Horas Hábiles	Lunes a viernes: 8:30 am a 5:30 pm Sábados: 8:30 am a 1:30 pm (con exclusión de domingos y festivos)
13. Plazo de Renovación	Refiérase al Apéndice D del presente
14. Período sin pago de renta de arrendamiento	No procede

APÉNDICE A

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este Contrato)

Plano del Inmueble Arrendado

(Inmueble Arrendado marcado con "rojo").

(Plano. Ver original)

APÉNDICE B

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este Contrato)

Accesorios y artefactos de la Arrendadora

Ninguno.

- // -

- // -

APÉNDICE C

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este Contrato)

Oferta de Arrendamiento
Ninguno.

APÉNDICE D

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este contrato)

Condición especial

No obstante cualquier disposición en contrario en este Contrato, las partes acuerdan:

1. Plazo de renovación

a) En el primer (1er) período de renovación (1 de abril de 2026 al 31 de marzo de 2029) la renta de arrendamiento ascenderá a RM 7,87 por pie cuadrado con un tope del 10% de la renta de arrendamiento de RM 7,15 por pie cuadrado.

b) La Arrendataria deberá dar aviso por escrito a la Arrendadora tres (3) meses antes del vencimiento del contrato mencionado en el Apéndice D en el punto 1a).

2. Terminación anticipada

En caso de ruptura de relaciones diplomáticas entre Malasia y Chile y/o cierre o traslado de la oficina en Kuala Lumpur y/o en caso de que la Embajada de Chile en Malasia debiere ser cerrado por cualquier razón, la Arrendataria podrá rescindir legalmente el Contrato en cualquier momento antes del vencimiento del plazo normal mediante aviso dado con treinta (30) días de antelación. En ese caso, la Arrendadora reembolsará a la Arrendataria dentro de los catorce (14) días hábiles siguientes a la terminación de este contrato de arrendamiento todo pago anticipado, tales como el depósito de garantía equivalente a la renta de arrendamiento de tres (3) meses y el depósito para pago de servicios básicos conforme a esta Cláusula. La Arrendataria tendrá que presentar documentación como prueba para aplicar esta Cláusula.

3. Resolución de conflictos

Cualquier diferencia o disputa que surja entre la Arrendadora y la Arrendataria, ya sea durante la vigencia del Contrato o después de su vencimiento o luego de la terminación del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan mutuamente hacer los mayores esfuerzos para resolver la diferencia de manera amigable (si lo hubiera).

4. Inmunidad diplomática

A pesar de lo dispuesto en el punto 3 anterior y de las diferencias que puedan existir entre las partes del presente, al celebrar este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria no renuncia a ninguno de los privilegios e inmunidades que posee como Estado Soberano reconocido por el Gobierno de Malasia y/o el Derecho Internacional.

5. Eliminación íntegra de las siguientes cláusulas:

- a) Cláusula 4.3 del Contrato (Depósito de Reserva); y
- b) Cláusula 6.8 del Contrato (Cocinar).

- // -

- // -

6. Inspección del Inmueble Arrendado y Reparaciones

La cláusula 6.16b) de este Contrato se modificará introduciendo el siguiente texto: "las Partes acuerdan que una notificación oral o mensaje de texto bastará" al término de dicha cláusula.

7. Rearrendamiento

La cláusula 6.20 de este Contrato se modificará introduciendo el siguiente texto: "Si la Arrendataria no acogiera la solicitud de la Arrendadora respecto de dicha visita en un plazo de tres (3) días desde que se diere aviso anticipado a la Arrendataria, el consentimiento se entenderá dado y no será denegado sin justificación por parte de la Arrendataria" al final de dicha cláusula.

8. Reintegro

La Cláusula 6.22a) de este Contrato se modificará eliminando el siguiente texto: "Siempre que la Arrendadora requiera o apruebe cualquier alteración o adición realizada, instalada o reparada por la Arrendataria en al menos o sobre el Inmueble Arrendado que se van a retener, la Arrendataria no deberá eliminarlas ya sea antes o al vencimiento o antes de la determinación del plazo de este Contrato. Para evitar dudas, la Arrendataria puede retirar particiones, Accesorios y Artefactos pertenecientes al Arrendatario del Inmueble Arrendado."

9. Aumento de Tarifas

La Cláusula 14.1a) de este Contrato se suprimirá y será reemplazada por el siguiente texto:

a) "Si en cualquier momento durante el arrendamiento se incrementaran los gravámenes, impuestos municipales y contribuciones o cualquier otra tarifa, impuesto o pago requerido con respecto al Inmueble Arrendado y/o los Edificios y/o el Terreno o si se impusiere un nuevo pago a la Arrendadora por el Inmueble Arrendado y/o los Edificios y/o el Terreno, la Arrendataria deberá, al ser notificada por escrito por la Arrendadora y aceptado por el Ministerio de Hacienda de Chile, pagar mensualmente a ésta el incremento de Renta de Arrendamiento, estipulándose que la Renta de Arrendamiento adicional corresponderá al aumento relacionado con el Inmueble Arrendado o si éste se relacionara con los Edificios y/o el Terreno, la proporción entre el Inmueble Arrendado y el área total de los Edificios o el Terreno, según corresponda".

10. Costos

La cláusula 14.2a) de este Contrato se modificará incorporando el siguiente texto: "si lo hubiere" luego de la frase "y los derechos de timbre que hubiere que pagar" en la línea 3.

11. Impuestos aplicables

La cláusula 14.4 de este Contrato se modificará reemplazando "SST" por "Impuesto a las Ventas y Servicios (SST)".

12. Trabajos de renovación

La cláusula 6.6 solo se aplicará si el trabajo de renovación

- // -

- // -

se requiriere durante el plazo fijo señalado en el Anexo del presente.

(El resto de esta página se dejó intencionalmente en blanco)

APÉNDICE E

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este Contrato)


Especificaciones estándar del Inmueble Arrendado

1. Cielo raso colgante completado con cajas de luces fluorescentes 2 x 4 pies.
2. Completado con rociadores contra incendio, extinguidores, alarmas de incendio y letrero de Salida; parlantes redondos para conectarse con los sistemas de seguridad del edificio.
3. Sistema de aire acondicionado centralizado con ductos de aire (aire entrante y de retorno).
4. Piso completo de cemento con sistema eléctrico a ras de piso, rejilla de centro a centro, con cajas de empalme.
5. Pared de cemento enlucida y pintada (color blanco).
6. Puertas principales (puertas de vidrio, doble hoja)
7. Particiones principales (cuando proceda).
8. Completado con pasillos comunes de, al menos, 6 pies de ancho.
9. No se autoriza ninguna modificación en las áreas comunes, incluida el área del lobby; y
10. La altura entre piso y techo es de 8 pies y 9 pulgadas.

(El resto de la página se dejó intencionalmente en blanco)

Traducido por: ANA MARÍA MUÑOZ S. - Res. No. 118 de 15 de julio de 1991
SANTIAGO, CHILE, a 22 de enero de 2024.

La firma de quien suscribe no certifica la veracidad del contenido de la presente traducción.


Director de la División de Infraestructura y Logística

- // -