



D I R A S A D
TRADUCCIONES.

T R A D U C C I Ó N

I-488/14

Fechado el 6 de diciembre de 2011

Entre

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited,

en calidad de fiduciario de Suntec Real Estate

Investment Trust,

por una parte

y

El Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile en

Singapur,

por la otra

Contrato de Arrendamiento

de

8 Temasek Boulevard #24-01

Suntec Tower Three

Singapore 038988

Kelvin Chia Partnership

Advocates & Solicitors

6 Temasek Boulevard

29th Floor, Suntec Tower Four

Singapore 038986

230506/OT/FO(1s)

COPIA FIEL

- // -

- // -

INDICE

No. de cláusula y Descripción	No. de página
1. DEFINICIONES	4
2. INTERPRETACIÓN	11
3. PLAN DE ACONDICIONAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO	13
4. CESIÓN TEMPORAL DE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE	19
5. DEPÓSITO	19
6. RENTA DE ARRENDAMIENTO	21
7. CARGOS POR SERVICIO	21
8. IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS	23
9. SEGURO E INDEMNIZACIÓN	24
10. IMPUESTO A LA PROPIEDAD	27
11. REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO	29
12. RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA	30
13. PAGOS	31
14. CARGOS POR AGUA, ELECTRICIDAD, ETC	33
15. AVISOS, LETREROS y PUBLICIDAD DEL ARRENDATARIO	34
16. CAMBIO EN LA CONSTITUCIÓN DEL ARRENDATARIO	35
17. ESTACIONAMIENTO	36
18. ALTERACIONES, MEJORAS y REPARACIONES	36
19. ACUERDOS DEL ARRENDATARIO	38
20. ACUERDOS DEL ARRENDADOR	38
21. INGRESO DEL ARRENDADOR AL INMUEBLE	38
22. DERECHOS DEL ARRENDADOR	39
23. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO	43
24. OPCION DE RENOVAR	43
25. RESTITUCIÓN	45



- // -

- // -

26. INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN	46
27. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR.....	47
28. DECLARACIONES.....	49
29. OPCIÓN DEL ARRENDADOR DE NO ACEPTAR UN INCUMPLIMIENTO.....	50
30. IMPOSIBILIDAD DE ARRENDAR.....	50
31. ENTREGA Y RESTABLECIMIENTO A ESTADO ORIGINAL.....	51
32. COSTOS LEGALES.....	54
33. PRESENTACIÓN DE ADVERTENCIA (<i>CAVEAT</i>) Y REGISTRO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	55
34. RENUNCIA.....	55
35. AVISOS	56
36. INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS.....	56
37. LEYES Y JURISDICCIÓN.....	56
38. ACUERDO ÍNTEGRO.....	56
39. EXCLUSIÓN DE TERCEROS DEL DERECHO A EJECUTAR TÉRMINOS	57
40. CLÁUSULA DEL ARRENDADOR EN CALIDAD DE FIDUCIARIO	57
APÉNDICE A - PLANO DEL INMUEBLE	57
ANEXO PRIMERO - "DERECHOS" CONCEDIDOS AL ARRENDATARIO MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA 4	57
ANEXO SEGUNDO - "DERECHOS" EXCEPTUADOS Y RESERVADOS AL ARRENDADOR, MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA 4	58
ANEXO TERCERO - COMPROMISOS DEL ARRENDATARIO	59
ANEXO CUARTO - COMPROMISOS DEL ARRENDADOR.....	68



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado con fecha 6 de diciembre de
2011 entre **HSBC INSTITUTIONAL TRUST SERVICES (SINGAPORE) LIMITED**,
sociedad constituida en la República de Singapur, domiciliada en
21 Collyer Quay # 14-01, HSBC Building, Singapore 049320, en

- // -

- // -

calidad de fiduciario de Suntec Real Estate Investment Trust ("Suntec REIT") (en adelante, "el Arrendador") por una parte, y el **ESTADO DE CHILE, REPRESENTADO POR EL EMBAJADOR DE CHILE EN SINGAPUR** (██████████), y su Embajada en la República de Singapur, domiciliada en 105 Cecil Street # 25-00 The Octagon Singapore 069534 (en adelante, "el Arrendatario") por la otra parte.

Este Contrato de Arrendamiento atestigua lo siguiente:

1. DEFINICIONES

En este Contrato de Arrendamiento:-

1.1 "**GASTOS PRORRATEADOS**" significa la parte de los **GASTOS** incurridos por o con cargo al Arrendador que fueren **ATRIBUIBLES AL INMUEBLE**.

1.2 "**ATRIBUIBLES AL INMUEBLE**" significa la proporción de la **SUPERFICIE ÚTIL DEL INMUEBLE** con respecto a la **SUPERFICIE ALQUILABLE** de la **TORRE DE OFICINAS**.

"**ÁREA COMÚN**" significa la propiedad común de **SUNTEC CITY**.

"**DEPÓSITO**" significa la suma de Ochenta y nueve mil novecientos setenta y ocho dólares con cuatro centavos (\$89.978,04), equivalente a tres meses de **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y tres meses de **CARGOS POR SERVICIO**.

1.5 "**DÓLARES**" o "\$" significa dólares de Singapur.

1.6 "**DEPÓSITO POR CONCEPTO DE ACONDICIONAMIENTO**" significa el depósito en efectivo por la suma de Cinco mil dólares (\$ 5.000) que el Arrendatario debe pagar al Arrendador de conformidad con la Cláusula 3.6.4.

1.7 "**PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**" significa un período de 31 días a contar del 1 de diciembre de 2011 y hasta el 31 de

- // -



- // -

diciembre de 2011.

1.8 "**PLANOS DE ACONDICIONAMIENTO**" significa y comprende todas las especificaciones de los planos y diseños relacionados con el acondicionamiento del **INMUEBLE** autorizados por el Arrendador de acuerdo con el manual del Arrendatario y el manual de servicios a los clientes que el Arrendador proporcionará y las normas y reglamentos prescritos por el Arrendador que rijan el acondicionamiento realizado por el arrendatario, con los suplementos, modificaciones o enmiendas que el Arrendador, a su exclusivo arbitrio, pudiere determinar.

1.9. "**OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**" significa el conjunto de trabajos de renovación y acondicionamiento del **INMUEBLE**, incluidos, entre otros, la instalación de todos los tabiques interiores, puertas, vidrios, todas las luces y tomas de corriente, cables eléctricos, tableros de distribución, interruptores y tomas de teléfono, conductos de aire acondicionado y ventilación, pisos, alfombras, carpintería, plomería, techos y todos los demás accesorios y conexiones al **INMUEBLE**, aparte de los suministrados originalmente por el Arrendador, modificaciones a los sistemas de protección contra incendios existentes, obras mecánicas y eléctricas, y otros asociados o derivados de lo anterior.

1.10 "**SUPERFICIE ÚTIL**" significa la superficie del **INMUEBLE**, medida de modo de incluir la mitad del grosor de los muros divisorios, tabiques y/o vidrio (según corresponda) del **INMUEBLE** y la superficie ocupada por todos los pilares y conductos verticales (si los hubiera) del **INMUEBLE** y:

a) hasta que la **SUPERFICIE ÚTIL** del **INMUEBLE** sea determinada

- // -



- // -

mediante la medición de los arquitectos o tasadores del Arrendador en la forma mencionada anteriormente, la **SUPERFICIE ÚTIL** será sólo una estimación, ascendente a trescientos veinticuatro (324) metros cuadrados;

b) el Arrendador podrá, a su arbitrio, exigir que se determine la **SUPERFICIE ÚTIL** del **INMUEBLE** por medio de una medición, y cuando los arquitectos o tasadores del Arrendador determinen, la **SUPERFICIE ÚTIL** del **INMUEBLE** (cuyo certificado en materia de superficie útil será definitivo y concluyente en ausencia de error manifiesto), toda referencia a la **SUPERFICIE ÚTIL** en este Contrato de Arrendamiento constituirá referencia a esa **SUPERFICIE ÚTIL**.

1.11 "**IMPUESTO SOBRE BIENES Y SERVICIOS**" significa cualquier impuesto sobre bienes y servicios aplicable, carga, obligación y gravamen que pudiere ser establecido o aplicado por cualquier autoridad gubernamental, fiscalizadora o tributaria de impuestos, calculado en referencia al monto de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO**, **CARGOS POR SERVICIO**, y cualesquiera otras sumas que el Arrendador hubiera recibido o fuere a recibir en virtud de este Contrato de Arrendamiento.

1.12. "**SUPERFICIE ALQUILABLE**" significa toda aquella parte de la **TORRE DE OFICINAS** que el Arrendador pudiera destinar durante la **VIGENCIA** para arriendo (ya sea que efectivamente se arriende o no), incluida la superficie ocupada por el Arrendador (si lo hubiera).

1.13 "**SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN**" significa la Sociedad Administradora de Suntec City.

1.14 "**MES**" significa mes calendario.

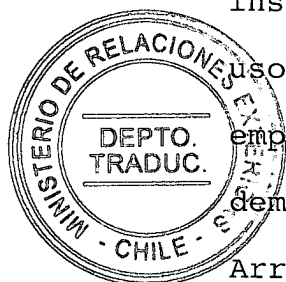
- // -



- // -

1.15 "**TORRE DE OFICINAS**" significa la torre de oficinas de Suntec City en la que se ubica el **INMUEBLE** y que comprende uno o más títulos.

1.16 "**ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES DE LA TORRE DE OFICINAS**" significa aquellas partes de la **TORRE DE OFICINAS** e instalaciones distintas de la **SUPERFICIE ALQUILABLE**, incluidas, entre otras, las paredes exteriores, techos, **TUBERÍAS**, servicios mecánicos y eléctricos, entradas y salidas, vestíbulos, pasillos, cuartos de servicio, pasillos de entrega, ascensores, escaleras mecánicas, aceras, centros comerciales, patios, rampas, áreas verdes, muros de contención, refugios de tránsito público, escaleras, áreas de primeros auxilios y de descanso, si los hubiera, megafonía y sistemas de difusión musical, baños , y toda la señalética en general, mejoras, accesorios, instalaciones, equipo e instalaciones proporcionadas por el Arrendador o designadas para uso general o en beneficio del Arrendatario, sus funcionarios, empleados, agentes, clientes y otros invitados, en común con los demás arrendatarios del Arrendador y terceros designados por el Arrendador, en la forma y para los fines permitidos por este Contrato de Arrendamiento.



1.17 "**GASTOS**" significa la suma total de todos los gastos directos e indirectos, cargos, costos y gastos del Arrendador imputados o por imputar, cobrados o por cobrar, pagados o por pagar o incurridos o por incurrir, en el control, gestión, administración, mantenimiento y operación o por otro concepto de la **TORRE DE OFICINAS** y, en particular, pero sin limitar la generalidad de lo anterior, incluirá (sin duplicación):

a) Los cargos, costos y gastos incurridos o por incurrir, pagados

- // -

- // -

o por pagar por el Arrendador a la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN**, correspondientes a la suma prorrateada a la **TORRE DE OFICINAS** por la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN**;

b) Todas las sumas a pagar por concepto de seguro y administración de la **TORRE DE OFICINAS**, incluidos los servicios de seguridad de la **TORRE DE OFICINAS**;

c) Todos los costos y cargos por concepto de suministro, operación y mantenimiento de los servicios mecánicos y eléctricos, incluida la provisión de agua fría para los arrendatarios que usen la unidad de tratamiento de aire, aire acondicionado, iluminación, ventilación, ascensores, escaleras mecánicas, servicios sanitarios y de plomería y en particular, pero sin limitar la generalidad de lo anterior, en relación con los patios, entradas, vestíbulos, corredores, pasillos, escaleras, rellanos, ascensores, tocadores, lavabos y baños de la **TORRE DE OFICINAS**;

d) Todos los costos y cargos por el suministro, operación y mantenimiento de todos los servicios de mantenimiento del edificio, incluido el mantenimiento, reparación, renovación y reemplazo de todos los ascensores, aire acondicionado y otra, maquinaria y equipos, piezas y herramientas, necesarias en relación con cualquiera de dichos servicios y la provisión o adquisición de servicios de limpieza, recolección de desechos y basura y control de plagas;

e) Todos los costos y cargos por limpieza de la fachada interior y exterior de la **TORRE DE OFICINAS** (incluidas todas las ventanas) y las **ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES DE LA TORRE DE OFICINAS**, incluidos, pero sin limitar la generalidad de este



- // -

- // -

párrafo, los patios, entradas, rellanos, ascensores, tocadores, baños y lavabos;

- f) Todos los gastos de suministro de papel, jabón y otros artículos de tocador necesarios en los tocadores, lavabos y sanitarios de la **TORRE DE OFICINAS**;
- g) Los honorarios de gestión que el Arrendador deba pagar al agente de administración que hubiera contratado, a su exclusivo arbitrio, para prestar servicios de administración y/u otros en relación con la **TORRE DE OFICINAS**;
- h) Todas las tarifas, impuestos, gravámenes, derechos, contribuciones y otros gastos que el Arrendador debiere pagar ahora o más adelante durante la **VIGENCIA** en relación con todas las partes de la **TORRE DE OFICINAS** que no estuvieren ocupadas de forma exclusiva o habitual por un arrendatario, incluida cualquier parte ocupada por el Arrendador o cualquier empleado o agente del Arrendador con el objeto de efectuar todas o algunas de las labores mencionadas en este Contrato de Arrendamiento.
- i) Todos los costos y cargos por paisajismo y otras mejoras del entorno o de mantenimiento de la **TORRE DE OFICINAS**;
- j) Todos los honorarios que deban pagarse a los auditores, contadores, arquitectos, ingenieros, tasadores, abogados y otros asesores profesionales por servicios prestados para o en conexión con **la TORRE DE OFICINAS**;
- k) Todos los costos y cargos de servicios atribuibles a la **TORRE DE OFICINAS**.



1.18 "**TUBERÍAS**" significa todos los tubos de desagüe, aguas lluvia, conductos de alimentación, canaletas, cursos de agua,

- // -

- // -

canales, cables, conductos de humo, y todos otro medio conductor, incluida cualquier fijación, listón, sombrerete, y cualquier otro aparato auxiliar.

1.19 "**INMUEBLE**" significa la propiedad conocida como 8 Temasek Boulevard # 24-01 Suntec Tower Three, Singapore 038988, según se indica con rojo en el plano anexo a este Contrato de Arrendamiento (cuyo plano se proporciona solamente con fines de identificación y no está necesariamente dibujado a escala), excluidos la cara exterior de los muros exteriores, las caras exteriores de los muros divisorios y el techo.

1.20 "**IMPUESTO A LA PROPIEDAD**" significa el impuesto a la propiedad u otros gravámenes de similar naturaleza, independiente del nombre que reciban, exigidos, cobrados y establecidos por la autoridad competente.

1.21 "**RENTA DE ARRENDAMIENTO**" significa la renta de arrendamiento que el Arrendatario deba pagar al Arrendador en conformidad con Cláusula 6.

1.22 "**RENTAS**" significa todos los pagos que el Arrendatario deba efectuar al Arrendador en conformidad con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, incluido, entre otros, la **RENTA DE ARRENDAMIENTO**, los **CARGOS POR SERVICIO** y el **IMPUESTO A LA PROPIEDAD**.

1.23 "**CARGOS POR SERVICIO**" significa la suma de diez dólares con setenta y seis centavos (\$10,76) por metro cuadrado de la **SUPERFICIE ÚTIL** por **MES** y cualquier aumento que el Arrendatario deba pagar conforme a la Cláusula 7.

1.24 "**SUNTEC CITY**" significa Singapore International Convention & Exhibition Centre, las torres de oficinas, el centro comercial,

- // -



- // -

la fuente y todas las instalaciones auxiliares construidas en el Lote 510W, Subdivision 11, de la ciudad.

1.25 "**VIGENCIA**" significa el período de tres (3) años a partir del 1° de enero de 2012 y que expira el 31 de diciembre de 2014.

2. INTERPRETACIÓN

2.1 La expresión "El Arrendador", cuando el contexto así lo admita, incluye a sus sucesores y a la persona que, a la fecha, tenga derecho a reversión inmediata al terminar la **VIGENCIA**.

2.2 La expresión "El Arrendatario", cuando el contexto así lo admita, incluye, si el Arrendatario fuere una persona natural, a sus representantes personales, o si el Arrendatario fuere una sociedad, a sus sucesores.

2.3 Cuando dos o más personas estén incluidas en la expresión "el Arrendatario", todas las cláusulas, acuerdos, términos, condiciones y restricciones los obligarán y les serán aplicables en forma individual y conjunta, y también obligará y serán aplicables a sus representantes personales y cesionarios autorizados, respectivamente, de forma individual y conjunta.

2.4 Las palabras que denotan un género incluyen a todos los géneros y las palabras en singular incluyen el plural y viceversa.

2.5 Las referencias a "**el INMUEBLE**", en ausencia de cualquier disposición en contrario, incluirán a cualquier parte del **INMUEBLE**.

2.6 Las referencias a "**SUNTEC CITY**", en ausencia de cualquier disposición en contrario, incluirán cualquier parte de SUNTEC CITY.

2.7 Las referencias a cualquier derecho del Arrendador a tener

- // -



- // -

acceso al **INMUEBLE** deben ser interpretadas como extensivo a cualquier acreedor hipotecario de **SUNTEC CITY** y a todas las personas autorizadas por el Arrendador y el acreedor hipotecario (incluidos los agentes, asesores profesionales, contratistas, trabajadores y otros) cuando dicha hipoteca otorga tales derechos de acceso al acreedor hipotecario.

2.8 Se entenderá que cualquier compromiso contraído por el Arrendatario en orden a no realizar un acto o gestión incluye una obligación (hacer cuanto esté a su alcance) de no permitir o tolerar que ese acto sea realizado por un tercero.

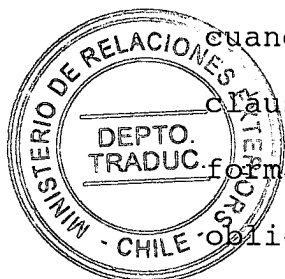
2.9 Cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento que haga referencia al consentimiento o aprobación del Arrendador deberá interpretarse como que también exige el consentimiento o aprobación de cualquier acreedor hipotecario de **SUNTEC CITY**

cuando dicho consentimiento sea exigido; no obstante, ninguna cláusula de este Contrato de Arrendamiento se interpretará de forma de implicar que se impone al acreedor hipotecario la obligación de no denegar dicho consentimiento o aprobación en forma arbitraria.

2.10 Las referencias al "consentimiento del Arrendador" o términos con efecto similar significan un consentimiento por escrito, firmado por o en nombre del Arrendador, y "aprobado" y "autorizado" o términos de denotación similar significan (según corresponda) aprobado o autorizado por escrito por o en nombre del Arrendador.

2.11. Los títulos de las cláusulas, subcláusulas, anexos e índice no forman parte de este Contrato de Arrendamiento y no se tendrán en cuenta al interpretarlo.

- // -



- // -

3. PLAN DE ACONDICIONAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO

3.1 El Arrendatario elaborará y someterá a la aprobación del Arrendador, sus arquitectos y otros consultores (cuya aprobación no deberá denegarse en forma arbitraria) los planos para acondicionar el **INMUEBLE** de conformidad con las normas y reglamentos mencionados en la Cláusula 1.8. El Arrendatario pagará al Arrendador, sus arquitectos y otros consultores todos los honorarios, costos y gastos necesarios que deban imputarse al Arrendador, sus arquitectos u otros consultores o en que éstos hubieran incurrido por concepto de aprobación de los planos de acondicionamiento del **INMUEBLE** presentados por el Arrendatario.

3.2 El Arrendatario, a su propio costo y gasto, nombrará a arquitectos y otros consultores (incluidos ingenieros y consultores mecánicos y eléctricos, civiles y estructurales) aprobados por el Arrendador (aprobación que no será denegada en forma arbitraria) para elaborar los planes de acondicionamiento del **INMUEBLE** del Arrendatario. Tales arquitectos, consultores e ingenieros no son ni se considerarán agentes o empleados del Arrendador y el Arrendatario no tendrá ningún derecho, independiente de cómo surja, contra el Arrendador respecto de ningún acto, omisión, incumplimiento, dolo o negligencia de esos arquitectos, consultores e ingenieros.

3.3 El Arrendatario tomará posesión del **INMUEBLE** al comenzar el **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**. Si el Arrendatario no lo hiciere al comenzar el **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**, se considerará, sin embargo, que el Arrendatario tomó posesión del **INMUEBLE** en esa fecha.

3.4 El Arrendatario, a su propio costo y gasto, llevará a cabo y

- // -



- // -

completará las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** de conformidad con los **PLANOS DE ACONDICIONAMIENTO** y las normas y reglamentos mencionados en la Cláusula 1.8 dentro del **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**. La demora (si la hubiera) del Arrendatario en realizar y completar cualquiera de las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** no constituirá motivo para posponer el inicio de la **VIGENCIA**.

3.5 Durante el **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**, se considerará que el Arrendador ha otorgado al Arrendatario permiso para ingresar y usar el **INMUEBLE** únicamente para llevar a cabo y completar las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**.

3.6 El Arrendatario no iniciará las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** hasta que:

3.6.1 el Arrendatario haya obtenido todas las aprobaciones, licencias, certificados y permisos necesarios para permitirle comenzar, llevar a cabo y completar las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**;

3.6.2 los planes del Arrendatario respecto del acondicionamiento del **INMUEBLE** hubieran sido aprobados por el Arrendador, sus arquitectos y otros consultores y las autoridades pertinentes (si las hubiera);

3.6.3 el Arrendatario hubiera efectuado y mantenido, a costo y gasto del Arrendatario (o contratistas del Arrendatario) pólizas de seguro que cubran todos los riesgos y responsabilidades de tercero en la forma que el Arrendador, a su exclusivo arbitrio, hubiere especificado, por una suma no inferior a dos millones de dólares (\$2.000.000) por evento, que cubra el período comprendido entre la fecha de inicio del **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO** a la fecha de término de las

- // -



- // -

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO y todas esas pólizas deberán nombrar al Arrendador, sus empleados, agentes y contratistas y subcontratistas y al Arrendatario y sus contratistas como coasegurados por sus respectivos intereses. El Arrendatario deberá velar porque todas sus pólizas contengan la cláusula habitual de responsabilidad civil cruzada y que estipulen que no habrá cancelación o reducción de cobertura sin aviso previo de treinta (30) días al Arrendador;

3.6.4 el Arrendatario hubiera pagado el **DEPÓSITO POR CONCEPTO DE ACONDICIONAMIENTO** en garantía por el debido cumplimiento y observancia de su parte de la Cláusula 3.8;

3.6.5 el Arrendatario hubiera creado una cuenta en SP Services Limited para que el suministro de electricidad y/o agua al **INMUEBLE** se mida en forma independiente a nombre del Arrendatario, estipulándose que cuando el Arrendador acuerde autorizar al Arrendatario para que, durante el período de acondicionamiento, use la electricidad y/o agua de una fuente distinta de la cuenta establecida del Arrendatario con SP Services Limited, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador derechos anticipados por ese uso de electricidad y/o agua, a las tarifas que el Arrendador pudiera determinar.

3.7 Las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** serán realizadas por un contratista debidamente aprobado por el Arrendador (la aprobación no se denegará en forma arbitraria) y nombrado por el Arrendatario bajo la supervisión de un arquitecto y/o ingeniero mecánico, eléctrico y estructural aprobado por el Arrendador (la aprobación no se denegará en forma arbitraria) y nombrado por el Arrendatario, ESTIPULÁNDOSE QUE el Arrendatario deberá nombrar a

- // -



- // -

un contratista nominado por el Arrendador para realizar la instalación de los rociadores en el **INMUEBLE**. Los contratistas, arquitectos o ingenieros aprobados o nominados por el Arrendador no son ni se considerarán agentes o empleados del Arrendador y el Arrendador no será responsable de ninguna pérdida o daños y perjuicios causados por el acto, omisión y/o incumplimiento de ese contratista, arquitecto o ingeniero o sus empleados o agentes.

3.8 El Arrendatario se compromete, a su costo y gasto, a:

3.8.1 eliminar toda la basura y desechos de la **TORRE DE OFICINAS** y llevarla a aquel lugar que el Arrendador pudiere designar;
y

3.8.2 reparar y restaurar a su estado original cualquier daño que hubiere sufrido el **INMUEBLE, la TORRE DE OFICINAS o SUNTEC CITY** y que hubiere sido causado por el Arrendatario, sus empleados, agentes o contratistas,
inmediatamente luego del término de las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**.



3.9 Si al completar las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**, el Arrendatario no eliminare toda la basura y desechos y la llevare al lugar que el Arrendador hubiera designado y/o no reparare, a satisfacción razonable del Arrendador, todo daño (si lo hubiere) al **INMUEBLE, la TORRE DE OFICINAS o SUNTEC CITY** ocasionado por la ejecución de las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**, el Arrendador podrá efectuar todas las obras que estime necesarias para reparar ese daño y el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador, en forma inmediata luego de que se le solicitare, todos los costos y gastos en que ése hubiera incurrido, sin perjuicio de los

- // -

- // -

derechos que tuviere el Arrendador a descontar esos costos y gastos del **DEPÓSITO PARA FINES DE ACONDICIONAMIENTO**.

3.10 El **DEPÓSITO PARA FINES DE ACONDICIONAMIENTO** será devuelto al Arrendatario dentro de un (1) mes de terminadas las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**, sin intereses, menos cualquier suma descontada, si la hubiera.

3.11 Sin perjuicio de la Cláusula 21, el Arrendador, sus empleados o agentes podrán, en cualquier momento durante el **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**, ingresar al **INMUEBLE** para cualquiera de los siguientes propósitos:

3.11.1 inspeccionar y verificar que las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** se estén realizando de conformidad con los **PLANOS DE ACONDICIONAMIENTO**, y

3.11.2 cualquier otro fin razonable.

3.12 El Arrendatario, inmediatamente después de recibir un aviso por escrito del Arrendador en que se señale que las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** no se están llevando a cabo en conformidad con los **PLANOS DE ACONDICIONAMIENTO** o no se han realizado con arreglo a las normas y reglamentos señalados en la Cláusula 1.8, realizará todas las obras necesarias para remediar y/o rectificar la situación y asegurar el cumplimiento de los **PLANOS DE ACONDICIONAMIENTO** y/o las normas y reglamentos a satisfacción **razonable** del Arrendador, y a costo y gasto del Arrendatario. Las obras para reparar y/o remediar la situación no constituirán motivo para prorrogar el **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO** o aplazar el inicio de la **VIGENCIA**.

3.13 Durante el **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**, el Arrendatario en forma alguna impedirá o pondrá obstáculos para que el Arrendador,

- // -



- // -

sus contratistas, agentes y/o empleados realicen o completen las obras del Arrendador en el **INMUEBLE**, la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY**.

3.14 El Arrendatario deberá indemnizar y mantener al Arrendador indemnizado contra cualquier reclamación, demanda o acción judicial producto de la ejecución de las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** que pudieren surgir del error, acto, omisión, incumplimiento, dolo o negligencia del Arrendatario, su personal, agentes, contratistas o empleados.

3.15 Sin perjuicio de los derechos del Arrendador conforme a la Cláusula 26, si el Arrendatario

3.15.1 no cumpliera sus obligaciones conforme al manual del arrendatario, el manual de servicios del cliente y/o las normas y reglamentos mencionados en la Cláusula 1.8 y, si el incumplimiento pudiere subsanarse, no se subsanare en un plazo de siete (7) días o aquel otro período que se estime razonable;

3.15.2 no realizare y completare las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** dentro del **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO** y/o de conformidad con los **PLANES DE ACONDICIONAMIENTO**.

el Arrendador tendrá derecho a poner término a este Contrato de Arrendamiento y el **DEPÓSITO PARA FINES DE ACONDICIONAMIENTO** y el **DEPÓSITO** serán decomisados en beneficio del Arrendador y los intereses y derechos del Arrendatario en relación con este Contrato de Arrendamiento y el **INMUEBLE** cesarán; no obstante, el Arrendador conservará todos los derechos y recursos contra el Arrendatario por cualquier incumplimiento o no observancia de las obligaciones del Arrendatario en virtud de este Contrato.

- // -



- // -

4. CESIÓN TEMPORAL DE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE

Supeditado a las cláusulas de este Contrato de Arrendamiento, en este acto el Arrendador cede temporalmente al Arrendatario los derechos sobre el **INMUEBLE**, junto con los derechos especificados en el Anexo Primero, pero con excepción y reserva para el Arrendador de los derechos previstos en el Segundo Anexo, para que posea el **INMUEBLE** durante la **VIGENCIA**, supeditado a todos los derechos, servidumbres, privilegios, restricciones, compromisos y estipulaciones de cualquier naturaleza que afecten al **INMUEBLE**, cediendo y pagando al Arrendador durante la **VIGENCIA** la **RENTA DE ARRENDAMIENTO, CARGOS POR SERVICIO E IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD** en conformidad con la Cláusula 10 y aquellas otras sumas de dinero, (si las hubiera) que deban pagarse conforme a lo dispuesto en este Contrato.

5. DEPÓSITO

5.1 El Arrendatario pagará el **DEPÓSITO** al Arrendador a más tardar al iniciarse la **VIGENCIA**.

5.2 El **DEPÓSITO** será mantenido por el Arrendador como garantía del debido cumplimiento y observancia por parte del Arrendatario de todos los compromisos y disposiciones contenidas en este Contrato de Arrendamiento y, supeditado a cualquier asignación, deducción o decomiso con arreglo a lo dispuesto en el presente Contrato de Arrendamiento (o como provisión para contingencias razonables que el Arrendador estime razonables), se reembolsará al Arrendatario, sin intereses, dentro de los sesenta (60) días siguientes al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento y la entrega del **INMUEBLE** al Arrendador en conformidad con la Cláusula 31.



- // -

- // -

5.3 Si el Arrendatario no cumpliera alguna de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador tendrá el derecho, pero no la obligación, de utilizar el **DEPÓSITO** o cualquier parte de éste para pagar las sumas pendientes o subsanar cualquier incumplimiento por parte del Arrendatario o para deducir del **DEPÓSITO** las pérdidas o gastos ocasionados al Arrendador por tal incumplimiento, pero sin perjuicio de cualquier otro recurso que le asista al Arrendador. Si cualquier parte del **DEPÓSITO** fuere utilizada o deducida por el Arrendador de acuerdo con estas disposiciones, el Arrendatario, contra solicitud por escrito del Arrendador, deberá depositar al Arrendador la suma utilizada o deducida, de modo que el **DEPÓSITO** siempre se mantenga en el equivalente a tres (3) meses de **RENTA DE ARRENDAMIENTO** Y tres (3) meses de meses de **CARGOS POR SERVICIOS**. Ninguna parte del **DEPÓSITO** podrá ser empleada por el Arrendatario, sin el consentimiento del Arrendador, en pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO, CARGOS POR SERVICIO, IMPUESTO A LA PROPIEDAD** u otras sumas que se adeuden al Arrendador.



5.4 En caso de que este Contrato de Arrendamiento sea terminado por el Arrendador de acuerdo con lo dispuesto en el presente Contrato de Arrendamiento (salvo por la terminación de este Contrato de Arrendamiento por el Arrendador o el Arrendatario conforme a la Cláusula 30.4 y siempre que el daño no hubiere sido causado por el Arrendatario), el **DEPÓSITO** podrá, al arbitrio exclusivo del Arrendador, ser decomisado en beneficio del Arrendador, sin perjuicio de ningún otro recurso que le pudiera asistir al Arrendador en virtud de la ley y/o lo previsto en este Contrato de Arrendamiento.

- // -

- // -

5.5 El **DEPÓSITO** en todo momento corresponderá a tres (3) meses de **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y tres (3) meses de **CARGOS POR SERVICIO** y aumentará o disminuirá en función del aumento o disminución de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y/o los **CARGOS POR SERVICIO**. El pago lo efectuará el Arrendatario al Arrendador o viceversa, sin necesidad de solicitarlo, en un plazo de catorce (14) días desde el aviso por escrito que enviare el Arrendador al Arrendatario de cualquier modificación de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y/o **CARGOS POR SERVICIO**.

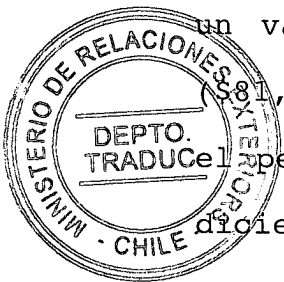
6. RENTA DE ARRENDAMIENTO

6.1 Durante la **VIGENCIA**, el Arrendatario pagará al Arrendador por adelantado la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** mensual, ascendente a Veintiséis mil quinientos seis dólares con cuarenta y cuatro centavos (\$26.506,44). La **RENTA DE ARRENDAMIENTO** se calculará a un valor de Ochenta y un dólares con ochenta y un centavos (81,81) por metro cuadrado de **SUPERFICIE ÚTIL** del **INMUEBLE** por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014 inclusive, el primer día de cada **MES** y proporcionalmente para cada período inferior a un **MES**. El primero de dichos pagos se realizará a más tardar el primer día de la **VIGENCIA**.

6.2 Salvo otra disposición de este Contrato de Arrendamiento, la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** que el Arrendatario deba pagar al Arrendador durante la **VIGENCIA** será pagada sin ninguna reducción por concepto de reclamación del Arrendatario al Arrendador, sea por incumplimiento o violación de las obligaciones contraídas por el Arrendador en virtud de este Contrato o en otra forma.

7. CARGOS POR SERVICIO

- // -



- // -

7.1 El Arrendatario pagará mensualmente durante la **VIGENCIA** al Arrendador Tres mil cuatrocientos ochenta y seis dólares con veinticuatro centavos (\$3.486,24) por concepto de **CARGOS POR SERVICIO**, por adelantado, el primer día de cada **MES** y proporcionalmente respecto de cada período inferior a un **MES**. El primero de dichos pagos se realizará a más tardar el primer día de la **VIGENCIA**.

7.2 Si hubiera un aumento en los **GASTOS PRORRATEADOS**, el Arrendador tendrá derecho a aumentar los **CARGOS POR SERVICIO**, previa notificación escrita al Arrendatario y el Arrendatario deberá pagar dicho incremento en los **CARGOS POR SERVICIO**. La declaración del Arrendador en que se certifique el monto del aumento de los **GASTOS PRORRATEADOS** y la fecha efectiva de ese aumento, acompañada de un certificado de una firma de contadores públicos designados por el Arrendador que verifique dicha declaración, deberá ser aceptada por el Arrendatario como prueba concluyente y vinculante de los asuntos allí certificados, salvo en caso de error manifiesto.

7.3 El aumento de los **CARGOS POR SERVICIO** se pagará a contar de la fecha que se especifique en la declaración como fecha efectiva de aumento en los **GASTOS PRORRATEADOS**. Si el incremento en los **CARGOS POR SERVICIO** debiere pagarse a contar de una fecha anterior a aquella en que se hubiere emitido la declaración, el Arrendatario deberá pagar el monto total de dicho incremento en los **CARGOS POR SERVICIO** dentro de los treinta (30) días a partir de la emisión de ésta. Cualquier aumento en los **CARGOS POR SERVICIO** para el período posterior a la fecha en que se hubiera emitido la declaración se añadirá a los **CARGOS POR SERVICIO**

- // -



- // -

vigentes y el total que corresponda será y seguirá siendo los **CARGOS POR SERVICIO** que el Arrendatario deba pagar hasta que se produzca un nuevo incremento, si lo hubiere, conforme a la presente cláusula.

7.4 El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso alguno de los **CARGOS POR SERVICIO** o parte de los mismos.

8. IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS

8.1 La **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y los **CARGOS POR SERVICIO** y otras sumas expresadas que el Arrendatario deba pagar conforme a este Contrato de Arrendamiento deberán excluir el **IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS** y el Arrendatario deberá pagar el **IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS** en la forma y en el plazo establecido de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables notificados por el Arrendador.

8.2 Si el Arrendador (o cualquier persona en su nombre) debiere, por ley, efectuar cualquier deducción o retención o realizar cualquier pago por concepto de **IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS** en virtud de este Contrato de Arrendamiento:



el Arrendatario deberá pagar el **IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS** tras recibir un aviso por escrito del Arrendador. Dicho pago deberá efectuarse (si la obligación de pago recayere sobre el Arrendatario) por cuenta propia o (si recayere en el Arrendador), en nombre y representación del Arrendador y, sin perjuicio de lo anterior, si la ley exigiere que el Arrendador cobre y dé cuenta del **IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS**, el Arrendatario deberá pagar los **IMPUESTOS A LOS BIENES Y SERVICIOS** al Arrendador tras recibir el aviso por escrito de éste, y

- // -

- // -

b) la suma que el Arrendatario deba pagar y respecto de la cual deba efectuarse una deducción, retención o pago por concepto de **IMPUESTO A LOS BIENES Y SERVICIOS**, se incrementará en la medida necesaria para garantizar que, después de efectuar esa deducción, retención o pago, el Arrendador reciba en la fecha de pago y conserve (libre de cualquier responsabilidad por cualquier deducción, retención o pagos) una suma neta igual a lo que hubiera recibido y retenido de no ser por la exigencia o pago de esa deducción, retención o pago.

9. SEGURO E INDEMNIZACIÓN

9.1 El Arrendatario, a su propio costo y gasto, en todo momento durante la **VIGENCIA** y posteriormente por el período en que siga teniendo posesión del **INMUEBLE** u ocupándolo, deberá contratar y mantener en vigor las siguientes pólizas de seguro:



a nombre de ambos -Arrendador y Arrendatario- seguro contra todo riesgo y daño a los muebles, chapas y vidrio templado, instalaciones y accesorios del **INMUEBLE** y todas las partes de ése que el Arrendatario deba mantener en buen estado de conservación de conformidad con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, por una suma no inferior a seiscientos dólares (\$ 600.00) por metro cuadrado de la **SUPERFICIE ÚTIL** del **INMUEBLE**.

b) a nombre de ambos -Arrendador y Arrendatario- un seguro de responsabilidad general contra demandas por lesiones personales, muerte o daños a la propiedad o pérdidas que surjan de todas las operaciones del Arrendatario en o desde el **INMUEBLE**, por una suma no inferior a los Dos Millones de Dólares (\$2.000.000,00) por cada evento.

- // -

- // -

(c) a nombre del Arrendatario, un seguro contra todo riesgo y daño en relación con la propiedad y equipos del Arrendatario, por el valor de reposición de los mismos. El Arrendatario acuerda y se compromete a que, al recibir cualquier pago conforme a este párrafo, utilizará ese dinero únicamente para reponer su bien o equipo dañado por un bien o equipo de valor y calidad equivalente o superior a aquél por el cual recibió el pago del seguro.

9.2 El Arrendatario deberá indemnizar y mantener indemnizado al Arrendador por:

- a) todas las reclamaciones, demandas, escritos, emplazamientos, acciones, juicios, procesos, fallos, órdenes, decretos, daños y perjuicios, costos, pérdidas y gastos de cualquier naturaleza que el Arrendador pueda sufrir o incurrir en relación con la pérdida de vidas, lesiones personales y/o daños a la propiedad resultantes de cualquier evento en el **INMUEBLE** o uso del **INMUEBLE** o cualquier parte de ése por parte del Arrendatario o cualquier agente, empleado, contratista, visita, subarrendatario o licenciarios del Arrendatario, y
- b) todas las pérdidas y los daños al **INMUEBLE** y cualquier parte de **SUNTEC CITY** y todos los bienes allí ubicados, causados, directa o indirectamente, por el Arrendatario o sus agentes, empleados, contratistas o visitas y, en particular, pero sin limitar la generalidad de lo anterior, causados directa o indirectamente por el uso o mal uso, derroche o uso indebido de agua, fuego o electricidad o instalaciones defectuosas del Arrendatario.



- // -

- // -

9.3 El Arrendatario no traerá al **INMUEBLE** o a **SUNTEC CITY** ni realizará o permitirá que se realice ningún acto, asunto o cosa en el **INMUEBLE** o **SUNTEC CITY** ni mantendrá en dichos lugares nada que pudiere directa o indirectamente: -

- a) aumentar la prima de cualquier seguro que mantenga el Arrendador por la **TORRE DE OFICINAS** o cualquier parte de la misma o en cualquier propiedad en la misma;
- b) viciar o hacer nulo o anulable o infringir los términos de cualquier póliza de seguro relacionada con el **INMUEBLE** y/o la **TORRE DE OFICINAS** o parte de ella o cualquier otra propiedad que se ubique allí;
- c) ser contraria a los reglamentos de cualquier autoridad pública o las disposiciones de cualquier ley.

9.4 El Arrendatario, en la forma y fecha en que el Arrendador lo exija en un aviso, deberá pagar al Arrendador todas las sumas que éste hubiere pagado por concepto de incremento de prima y todos los gastos razonables en que hubiere incurrido por cualquier renovación de dichas pólizas que resulte necesaria por la violación o incumplimiento de la Cláusula 9.3.

9.5 (a) Todos los términos y condiciones de las pólizas de seguro que deba contratar el Arrendatario conforme al presente deberán ser aprobados por el Arrendador. Las pólizas deberán contratarse con una compañía de seguros aprobada por el Arrendador (tal aprobación no podrá ser denegada en forma arbitraria). El Arrendatario deberá entregar al Arrendador copias de tales pólizas, sin necesidad de que éste lo solicite, dentro de los treinta (30) días del inicio de la **VIGENCIA** y, posteriormente, cuando sean renovadas.

- // -



- // -

b) Todas las pólizas de seguro que deba contratar el Arrendatario en virtud del presente documento deberán incluir la siguiente cláusula: -

"Cada una de las partes que constituyen el Asegurado a los efectos de esta Sección se considerarán como una unidad separada y distinta, y la expresión "el Asegurado" se entenderá aplicable a cada parte, en la misma forma que si se hubiera emitido una póliza individual a cada una de dichas partes y la(s) Aseguradora(s) en este acto acuerda(n) renunciar a todo derecho de subrogación o de acción que les pueda asistir o que pudieren adquirir contra cualquiera de las partes antes mencionadas como resultado de cualquier accidente por el cual se interponga una demanda conforme al presente; estipulándose, no obstante, que ninguna disposición de esta cláusula se entenderá de modo de aumentar el tope de indemnización respecto de un evento específico o serie de eventos en el Anexo."



9.6 A solicitud por escrito del Arrendador, el Arrendatario deberá, en cualquier momento, presentar de inmediato al Arrendador cualquier póliza de seguros que deba mantener en virtud de este instrumento y el recibo de la última prima pagadera por tal póliza.

9.7 Ninguna disposición de esta cláusula responsabilizará al Arrendador por la exactitud o idoneidad de tales pólizas o de velar por el cumplimiento de todas las leyes relativas a dicho seguro.

10. IMPUESTO A LA PROPIEDAD

10.1 **EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD** sobre el **INMUEBLE** se pagará de la

- // -

- // -

siguiente manera:

- a) Durante la **VIGENCIA**, el Arrendador deberá pagar el **IMPUESTO A LA PROPIEDAD** por el **INMUEBLE**; no obstante, el pago efectuado por el Arrendador respecto del **INMUEBLE** no podrá exceder el **IMPUESTO A LA PROPIEDAD** calculado i) sobre la base de un valor anual equivalente a la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** anual pagadera conforme a este Contrato, ii) a la tasa de impuesto a la propiedad vigente en la fecha de inicio de la **VIGENCIA**.
- b) En caso de que debiera pagarse un **IMPUESTO A LA PROPIEDAD** adicional por el excedente del valor anual (ya sea en la primera tasación efectuada por la autoridad de gobierno competente o conforme a los incrementos realizados, sean retrospectivos o no) sobre la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** anual o por un aumento en la tasa de impuesto a la propiedad por encima de la tasa aplicable en la fecha en que se inicie la **VIGENCIA**, dicho impuesto adicional será sufragado por el Arrendatario y pagado al Arrendador cuando éste lo solicitare.



10.2 Si el **IMPUESTO A LA PROPIEDAD** correspondiente al **INMUEBLE** no se hubiere determinado en forma individual, ése se determinará por referencia a la proporción entre la **SUPERFICIE ÚTIL** del **INMUEBLE** Y la **SUPERFICIE ALQUILABLE** de la **TORRE DE OFICINAS**.

10.3 Solo el Arrendador, a su exclusivo arbitrio, podrá objetar cualquier tasación del valor anual o cobro del **IMPUESTO A LA PROPIEDAD** del **INMUEBLE** durante la **VIGENCIA**.

10.4 Si el Arrendador decidiera no objetar la tasación del valor anual o el cobro del **IMPUESTO A LA PROPEIDAD** por cualquier período, el Arrendador podrá, pero no estará obligado a, permitir

- // -

- // -

que el Arrendatario objete dicha tasación o cobro en nombre del Arrendador, siendo los costos responsabilidad del Arrendatario.

10.5 Las obligaciones del Arrendatario en virtud del presente no se extinguirán con la terminación de la **VIGENCIA**, sea por el transcurso del tiempo u otro motivo, si no que continuarán hasta que éste las hubiera cumplido.

11. REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO

11.1 El Arrendatario deberá utilizar el **INMUEBLE** exclusivamente como oficina y de ninguna manera podrá apartarse de ello o permitir que el **INMUEBLE** sea utilizado para un fin distinto del de oficina sin el consentimiento previo del Arrendador.

11.2 Sin limitar la generalidad de la Cláusula 11.1, el Arrendatario no usará el **INMUEBLE** para:

- a) una subasta privada o una venta o subasta privada por "término de actividades" o quiebra;
- b) ninguna tienda al por mayor o al detalle;
- c) una operación de cualquier rubro que habitualmente utilice procedimientos de publicidad o venta engañosos o no éticos o que, debido a los métodos comerciales que pudieren emplearse, pudieran, en opinión justificada del Arrendador, menoscabar el prestigio de **SUNTEC CITY**;
- d) la prestación de apartamentos o habitaciones para fines de alojamiento; o
- e) un propósito ilegal.

11.3 El Arrendatario, de inmediato tras recibir una solicitud por escrito del Arrendador, deberá interrumpir cualquier práctica comercial del Arrendatario que pueda menoscabar las actividades comerciales o reputación del Arrendador y/o de **SUNTEC CITY**, o que

- // -



- // -

puedan confundir, llevar a confusión o engañar al público.

12. RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA

12.1 El Arrendatario deberá informar al Arrendador cualquier cambio que pudiere introducirse a la razón social del Arrendatario.

12.2 Sin el consentimiento previo del Arrendador, el Arrendatario no podrá utilizar el nombre de la **TORRE DE OFICINAS**, las palabras "**SUNTEC**", "**SUNTEC CITY**", "**SUNTEC REIT**", "**Singapore International Convention & Exhibition Centre**", "**SSICEC**", "**SICEC**" o cualquier nombre derivado de sonido similar como parte de su razón social.

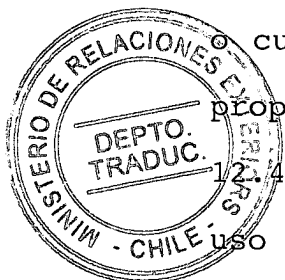
12.3 El Arrendatario no deberá usar una marca comercial o marca de servicio que incluya el nombre de la **TORRE DE OFICINAS**, las palabras "**SUNTEC**", "**SUNTEC CITY**", "**SUNTEC REIT**", "**Singapore International Convention & Exhibition Centre**", "**SSICEC**", "**SICEC**"

o cualquier nombre derivado de sonido similar, para cualquier propósito, sin antes obtener el consentimiento del Arrendador.

12.4 En caso de que el Arrendador dé su consentimiento para el uso de los nombres o palabras que se mencionan en esta cláusula, el Arrendador podrá imponer los términos y condiciones que estime adecuadas, incluido el pago por parte del Arrendatario de un derecho y todos los costos y gastos en que incurriere el Arrendador en dar su consentimiento.

12.5 Al expirar el Contrato de Arrendamiento o antes, conforme lo indique el Arrendador, el Arrendatario deberá retirar y dejar de utilizar (si procediere) el nombre de la **TORRE DE OFICINAS**, las palabras "**SUNTEC**", "**SUNTEC CITY**", "**SUNTEC REIT**", "**Singapore International Convention & Exhibition Centre**", "**SSICEC**" o "**SICEC**" o cualquier nombre derivado de sonido similar, como parte de su

- // -



- // -

razón social, marca comercial o marca de servicio y deberá presentar el aviso de cambio correspondiente a la Autoridad Fiscalizadora de Contabilidad y Sociedades.

13. PAGOS

13.1 El Arrendatario deberá pagar al Arrendador prontamente (el tiempo es de la esencia), en la forma y plazo que corresponda, sin solicitud o deducción, todas las sumas que adeude al Arrendatario en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de Arrendamiento.

13.2 A menos que el Arrendador acuerde otra cosa por escrito, cualquier pago que el Arrendatario deba efectuar al Arrendador en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de Arrendamiento deberá efectuarse al Arrendador o a aquella cuenta que el Arrendador instruya, estipulándose que cuando el pago deba efectuarse con un cheque cruzado, el pago se considerará debidamente realizado cuando los fondos de ése sean liberados.

13.3 Si cualquier suma que el Arrendatario deba pagar al Arrendador en virtud de las disposiciones de este Contrato permaneciere impaga, sin perjuicio del derecho del Arrendador a reingresar al **INMUEBLE** conforme a la cláusula 26 de este instrumento, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador interés por la suma en mora, a una tasa del cuatro por ciento (4%) sobre la tasa de interés preferencial de United Overseas Bank Limited, calculada diariamente desde la fecha de vencimiento del pago hasta la fecha efectiva de pago al Arrendador.

13.4 El Arrendador podrá secuestrar bienes por cualquier suma de dinero que debiere pagarse en virtud de este Contrato, tal como si ésos constituyeren renta de arrendamiento.

- // -



- // -

13.5 En caso de que cualquier suma que el Arrendatario deba pagar al Arrendador conforme a las disposiciones de este Contrato deba determinarse por referencia a la **SUPERFICIE ÚTIL**, dicha suma se ajustará (de ser necesario) previa certificación de la **SUPERFICIE ÚTIL** por parte de los arquitectos o tasadores del Arrendador. La suma que el Arrendatario deba pagar se calculará en función de la **SUPERFICIE ÚTIL** así certificada.

13.6 El ajuste de conformidad con la Cláusula 13.5 surtirá efecto a partir del inicio de la **VIGENCIA** y cualquier dinero que una parte adeude a la otra conforme a tal ajuste deberá ser pagado previa solicitud por escrito y sin intereses. Ninguna diferencia entre la **SUPERFICIE ÚTIL** estimada y la **SUPERFICIE ÚTIL** certificada por los arquitectos o tasadores del Arrendador dará derecho al Arrendatario a rescindir este Contrato de Arrendamiento.

13.7 En caso de que las sumas que el Arrendatario deba pagar al Arrendador en virtud de las disposiciones de este Contrato permanezcan impagas, el Arrendador podrá (pero no estará obligado a) destinar, sin previo aviso al Arrendatario, el dinero mantenido por el Arrendador a cuenta del Arrendatario al pago de tales sumas.

13.8 A cambio de que el Arrendador acepte no rechazar el pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o cualquier parte de la misma (de manera que no se aplique interés sobre la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** impaga) cuando exista una violación del Contrato por parte del Arrendatario al momento en que efectúe el pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o parte de ésta al Arrendador, el Arrendatario en este acto acuerda, reconoce y declara que la aceptación de la



- // -

- // -

RENTA DE ARRENDAMIENTO o parte de ésta por parte del Arrendador no afectará, perjudicará ni menoscabará en forma alguna los derechos del Arrendador contra el Arrendatario por tal incumplimiento, incluido el derecho del Arrendador a rescindir el presente Contrato de Arrendamiento. En este sentido, el Arrendatario renuncia expresamente a sus derechos conforme a la ley o en equidad (si los hubiera) cuando el hecho de que el Arrendador hubiera aceptado la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o parte de ella hubiera afectado, perjudicado o menoscabado sus derechos contra el Arrendatario por tal incumplimiento.

14. CARGOS POR AGUA, ELECTRICIDAD, ETC

14.1 El Arrendatario deberá pagar todos los gastos de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones suministrados al **INMUEBLE**.

14.2 El Arrendatario deberá disponer que se instalen, a sus expensas, medidores independientes para el agua, gas y electricidad de modo de medir el consumo del Arrendatario.

14.3 Si los cargos por agua, gas, electricidad y teléfono no se suministran y miden por separado en el **INMUEBLE**, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador parte proporcional de los costos por dicho concepto.

14.4 El costo que el Arrendatario deba pagar en virtud de la cláusula 14.3 será calculado por el Arrendador y notificado al Arrendatario en una declaración escrita, la cual será concluyente en cuanto al importe, salvo en caso de error manifiesto.

14.5 El Arrendatario deberá, además, pagar o reembolsar al Arrendador todos los impuestos o gravámenes establecidos o aplicados a los servicios proporcionados al **INMUEBLE** (o, si no se hubieran establecido o aplicado en forma independiente al

- // -



- // -

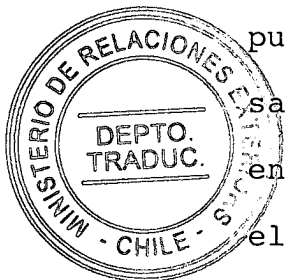
INMUEBLE, una parte proporcional de dichos impuestos o gravámenes) y cualquier aumento de los mismos.

14.6 En caso que el Arrendador decida comprar la electricidad a granel a un proveedor específico o cambiar de proveedor, el Arrendatario deberá aceptar la elección o cambio de proveedor por parte del Arrendador y, si el Arrendador lo solicitare, deberá unírsele en la solicitud de compra de esos.

15. AVISOS, LETREROS y PUBLICIDAD DEL ARRENDATARIO

15. 1 El Arrendatario no podrá:

- a) Instalar cualquier tipo de iluminación, plomería, accesorio, persianas, toldo, antena, mástil u otra proyección, o pintar o decorar el exterior del **INMUEBLE** sin el consentimiento previo del Arrendador;
- b) Construir o instalar ningún letrero, aviso, medios de publicidad, rótulos o cartel en el exterior del **INMUEBLE**, salvo el nombre del Arrendatario escrito en la puerta de entrada al **INMUEBLE**, el que primero deberá ser aprobado por el Arrendador (aprobación que no será denegada en forma arbitraria), o al interior del **INMUEBLE** que puedan verse desde el exterior de la **TORRE DE OFICINAS** sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador;
- c) vender, mantener o exhibir cualquier producto en, o de otro modo obstaculizar las **AREAS E INSTALACIONES COMUNES** de la **TORRE DE OFICINAS** o las aceras adyacentes al **INMUEBLE**;
- d) promover, ofrecer, vender o solicitar negocios o distribuir a mano volantes u otro material escrito o publicitario en la **TORRE DE OFICINAS** o de **SUNTEC CITY**;
- e) dejar de mantener las entradas y letreros ordenados y limpios,



- // -

- // -

y

f) utilizar cualquier tipo de publicidad u otros medios objetables para el Arrendador u otros arrendatarios, como altavoces, fonógrafos o emisiones de radio que se escuchen fuera del **INMUEBLE**.

15.2 A solicitud por escrito del Arrendador, el Arrendatario deberá inmediatamente eliminar cualquier cosa que pudiere contravenir la cláusula 15.1.

15.3 Si el Arrendatario no cumpliera la solicitud por escrito del Arrendador en virtud de la Cláusula 15.2, el Arrendador podrá, además de cualquier otro recurso disponible, ingresar al **INMUEBLE** y hacer cuanto fuere necesario para subsanar el incumplimiento, a costa del Arrendatario y sin ser responsable ante el Arrendatario por ninguna pérdida.

16. CAMBIO EN LA CONSTITUCIÓN DEL ARRENDATARIO

16.1 El Arrendatario notificará inmediatamente al Arrendador cualquier cambio en la propiedad, socios o titulares de las acciones del Arrendatario que se traduzca en un cambio en el control del Arrendatario o los derechos de voto efectivos de la o las personas que detentan el control durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento.

16.2 Un cambio en la propiedad, socios, titulares de acciones, control o derechos de voto efectivos del Arrendatario (salvo en el caso de una fusión o reorganización del Arrendatario) se considerará una cesión de este Contrato de Arrendamiento a la que se aplica la Cláusula 23 y el Arrendador podrá, a menos que hubiera dado su consentimiento previo a tal cambio, rescindir este Contrato de Arrendamiento dentro de los sesenta (60) días

- // -



- // -

después de que el Arrendador hubiera recibido el aviso respectivo.

16.3 El Arrendatario deberá, previa solicitud, entregar al Arrendador o sus representantes legales un certificado extendido por su director o el secretario de la sociedad en que se indique que no se han producido modificaciones en el control del Arrendatario.

16.4 Las disposiciones de esta cláusula no se aplicarán a un arrendatario cuyas acciones se coticen en cualquier bolsa de valores.

17. ESTACIONAMIENTO

El Arrendatario deberá cumplir con todas las normas y reglamentos, incluidos los derechos de estacionamiento de vehículos, establecidos por el Arrendador y/o la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN** en materia de administración y operación de los estacionamientos en **SUNTEC CITY**.

18. ALTERACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES

18.1 Sin el consentimiento previo del Arrendador (consentimiento que no se denegará arbitrariamente), el Arrendatario no podrá cortar, perforar, clavar o realizar cualquier renovación, modificación, adición o restauración en el interior y/o exterior del **INMUEBLE** o cualquier parte de éste (incluidos los accesorios, instalaciones o mejoras realizadas en éste) ni interferir con el cableado o instalación eléctricos o con el uso sin restricciones y beneficios del sistema de aire acondicionado de otros arrendatarios u ocupantes de la **TORRE DE OFICINAS** o realizar cualquier construcción o instalar cualquier aparato o llevar a cabo cualquier obra de decoración u otras.

- // -



- // -

18.2 El Arrendatario deberá elaborar todos los planos, diseños y especificaciones requeridos para cualquier obra mencionada en la Cláusula 18.1 de conformidad con los criterios de diseño establecidos por el Arrendador y presentar dichos planos, diseños y especificaciones al Arrendador para su aprobación, la cual no podrá ser denegada en forma arbitraria.

18.3 El Arrendatario deberá pagar al Arrendador y/o los consultores del Arrendador todos los gastos razonables y honorarios incurridos y/o cobrados por el Arrendador y los consultores del Arrendador para aprobar los planos, diseños y especificaciones presentados por el Arrendatario en virtud de la Cláusula 18.2.

18.4 Toda la planificación y autorizaciones requeridas por alguna ley, norma, orden, reglamento o estatuto referente a cualquier trabajo que el Arrendatario pretenda realizar en el **INMUEBLE** deberán ser solicitadas y obtenidas por el Arrendatario, a su costo.



18.5 El Arrendatario deberá nombrar a un contratista nominado por el Arrendador para llevar a cabo la instalación de los rociadores en el **INMUEBLE**. Todas las demás obras serán realizadas por un contratista debidamente aprobado por el Arrendador (y dicha aprobación no podrá ser denegada arbitrariamente) y nombrado por el Arrendatario.

18.6 Todas las obras que el Arrendatario pretenda efectuar en el **INMUEBLE** y que hubieren sido aprobadas por el Arrendador serán llevadas a cabo por el Arrendatario con los materiales que fueren aprobados por el Arrendador. Dicha aprobación no podrá ser denegada sin causa justificada.

- // -

- // -

18.7 Los costos y gastos de todas las obras que el Arrendatario ha de efectuar en el **INMUEBLE**, incluidos los honorarios por todos los planos y autorizaciones de todos los consultores y autoridades competentes serán sufragados por el Arrendatario.

19. ACUERDOS DEL ARRENDATARIO

19.1 El Arrendatario en este acto acuerda con el Arrendador que respetará los acuerdos y obligaciones contenidos en este Contrato de Arrendamiento y el Anexo Tercero.

19.2 Previa solicitud por escrito del Arrendador, el Arrendatario inmediatamente rectificará todo cuanto haya hecho en contravención de los acuerdos y obligaciones contenidos en este Contrato de Arrendamiento y el Anexo Tercero.

19.3 Si el Arrendatario no cumpliera con la solicitud por escrito del Arrendador conforme a la Cláusula 19.2, el Arrendador podrá, además de cualquier otro recurso disponible, ingresar al **INMUEBLE** y hacer cuanto fuere necesario para subsanar tal incumplimiento, a costa del Arrendatario y sin ser responsable ante el Arrendatario por pérdida alguna.



20. ACUERDOS DEL ARRENDADOR

El Arrendador en este acto acuerda con el Arrendatario que cumplirá los acuerdos establecidos en el Anexo Cuarto.

21. INGRESO DEL ARRENDADOR AL INMUEBLE

21.1 El Arrendador, sus empleados o agentes, luego de dar aviso por escrito con a lo menos un (1) día de anticipación al Arrendatario, tendrá derecho a ingresar al **INMUEBLE** con los siguientes fines:

- a) Examinar el **INMUEBLE** y efectuar las labores de decoración, reparaciones, reformas, mejoras y/o adición que el Arrendador

- // -

- // -

considere razonablemente necesarios o convenientes.

b) Instalar conductos de gas, agua y aire acondicionado, tuberías y conductos de electricidad, teléfono y télex, en, sobre, a través o bajo el **INMUEBLE** para suministro al **INMUEBLE** u otros lugares.

c) Apuntalar los cimientos y las paredes, y erigir andamios y vallas de protección alrededor y cerca del **INMUEBLE** (pero sin impedir el ingreso a ése) y realizar cuanto fuere necesario para la seguridad o la conservación del **INMUEBLE**, la **TORRE DE OFICINAS** y/o **SUNTEC CITY** si estuviere por realizarse o fuere a realizarse cualquier excavación o construcción de otro edificio:

i) en cualquier parte de **SUNTEC CITY**, o

ii) en una propiedad adyacente al **INMUEBLE**; o

iii) por parte de cualquier autoridad gubernamental o competente.

d) Ver el **INMUEBLE**, con y sin posibles compradores o Arrendatarios, a objeto de comercializar el **INMUEBLE**.

21.2 Las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento no se verán afectadas por ninguna de las obras especificadas en la Cláusula 21.1c) y el Arrendador no será responsable de ningún inconveniente, perturbación, pérdida de negocios o cualquier otra molestia que provoquen tales obras.

21.3 El Arrendatario deberá permitir al Arrendador acceso libre en todo momento al **INMUEBLE** en caso de emergencia.

22. DERECHOS DEL ARRENDADOR

22.1 El Arrendador podrá, en caso de invasión, turba, disturbios, agitación pública u otras circunstancias que, en opinión

- // -



- // -

razonable del Arrendador, justifiquen dicha acción, impedir el acceso a la **TORRE DE OFICINAS** o parte de ella, incluido el cierre de las entradas a la misma mientras persista dicha invasión, turba, disturbios, agitación pública u otras circunstancias, por el tiempo y en la forma que el Arrendador considere necesarios o apropiados.

22.2 El Arrendador tendrá derecho, en cualquier momento y previo aviso al Arrendatario, a cambiar la disposición, el carácter, uso y/o ubicación de las entradas, pasillos, puertas, mamparas, corredores, rellanos, escaleras, vestíbulos, ascensores, baños, áreas verdes, **ÁREAS COMUNES**, cualquier servicio, aparato y otras instalaciones comunes de la **TORRE DE OFICINAS**, para aumentar la superficie útil total aprobada para fines comerciales en **SUNTEC CITY**, o ampliar, modificar o reducir el tamaño de **SUNTEC CITY**,

afecte o no dicha modificación la **SUPERFICIE ÚTIL**, configuración, ubicación, acceso y entradas al **INMUEBLE** o cambiar el número de **INMUEBLE**, el nombre, número o designación por el cual se conoce a **SUNTEC CITY** y/o la **TORRE DE OFICINAS**. Ningún cambio y/o modificación efectuada por el Arrendador conforme a esta cláusula constituirá un desalojo efectivo o presunto del Arrendatario y el Arrendador no incurrirá en responsabilidad alguna para con el Arrendatario como consecuencia de dicho cambio y/o modificación. No obstante, se estipula que al efectuar esos cambios o modificaciones, el Arrendador deberá hacer todo lo posible para no perjudicar el uso y la ocupación del **INMUEBLE** por parte del Arrendatario.

22.3 Ninguna cláusula de este Contrato de Arrendamiento otorgará al Arrendatario derecho para hacer cumplir cualquier convenio o

- // -



- // -

acuerdo relacionado con las demás partes de la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY** dadas en arriendo por el Arrendador a terceros o a limitar o afectar el derecho del Arrendador para tratar con cualquiera de aquellas partes e imponer y modificar los términos y condiciones aplicables a las mismas según el Arrendador estime conveniente.

22.4 Sin perjuicio de las cláusulas contenidas en el presente, el Arrendador tendrá derecho en todo momento a denegar el acceso a la **TORRE DE OFICINAS** o de otro modo controlar tal acceso en relación con cualquier persona cuya presencia en **LA TORRE DE OFICINAS** pudiera, en opinión razonable del Arrendador, perjudicar la seguridad, el carácter, la reputación o los intereses de la **TORRE DE OFICINAS** y de sus arrendatarios.

22.5 En cada ocasión que el Arrendatario omita o por negligencia no pagare alguna suma que se hubiere comprometido a pagar en virtud de este Contrato de Arrendamiento - con excepción de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o **CARGOS POR SERVICIO** - o que no hiciere algo que se hubiera comprometido a realizar en virtud de este Contrato de Arrendamiento:



- a) El Arrendador podrá entregar al Arrendatario un aviso por escrito en que exija al Arrendatario pagar ese dinero y/o cumplir dicha obligación en aquel plazo que, a su exclusivo arbitrio, el Arrendador pudiere especificar.
- b) Si el Arrendatario no cumpliera el aviso a su fecha de vencimiento, el Arrendador tendrá el derecho, pero no la obligación, de pagar ese dinero y/o cumplir esa obligación en nombre del Arrendatario, incluso, si fuere necesario, contratando arquitectos, contratistas, trabajadores y/o

- // -

- // -

agentes para llevar a cabo lo mencionado en ese aviso.

c) Para los fines de la Cláusula 22.5 b), el Arrendador y los arquitectos, contratistas, trabajadores y agentes designados podrán, previo aviso, ingresar a la totalidad o parte del **INMUEBLE** y permanecer allí con el propósito de llevar a cabo las labores mencionadas en el aviso hasta la conclusión de las obras (si las hubiere) mencionadas en ése.

d) Todos los costos y gastos pagados o incurridos por el Arrendador como consecuencia de que el Arrendatario no hubiere dado cumplimiento al aviso, serán inmediatamente pagados por el Arrendatario al Arrendador dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que el Arrendatario hubiera recibido el aviso por escrito del Arrendador.

e) Todo lo hecho por el Arrendador conforme a las disposiciones de esta Cláusula 22.5 se entenderá sin perjuicio de cualquier otro derecho y facultad del Arrendador conforme a este Contrato y no constituirá renuncia o exención de las obligaciones del Arrendatario.



22.6 El Arrendador no será perjudicado ni será responsable ante el Arrendatario por la inobservancia o incumplimiento de cualquier contrato de arrendamiento por parte de otro arrendatario de la **TORRE DE OFICINAS**.

22.7 El Arrendador hará cuanto esté a su alcance para asegurarse de que cualquier trabajo realizado por él en virtud de las Cláusulas 22.2 y 22.5 se hará en forma expedita y con arreglo a las prácticas de construcción aceptables, con el fin de causar los menores inconvenientes, molestias y trastornos posibles al Arrendatario.

- // -

- // -

22.8 Al Arrendador se le autorizará para introducir al **INMUEBLE** todos los materiales que se requieran, sin que ello constituya un desalojo del Arrendatario, sea total o parcial, y la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y otros cargos contemplados en este contrato de ninguna manera serán disminuidos mientras se lleven a cabo tales obras.

23. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

El Arrendatario no podrá:

- a) transferir, ceder, subarrendar, hipotecar o gravar el arrendamiento del **INMUEBLE** o cualquier parte de éste, o
- b) conceder cualquier licencia que afecte al **INMUEBLE** en su totalidad o en parte y no compartirá ni permitirá la ocupación, uso o posesión de la totalidad o parte del **INMUEBLE** por cualquier persona o personas que no sean partes de este Contrato de Arrendamiento, independientemente de si se pagare renta de arrendamiento u otra suma por tal uso o posesión.



24. OPCION DE RENOVAR

24.1 El Arrendador deberá, a solicitud por escrito del Arrendatario formulada no antes de diez (10) meses ni después de ocho (8) meses antes de expirar la **VIGENCIA** y, a costo del Arrendatario, otorgar a éste una nueva vigencia de Tres (3) años de uso del **INMUEBLE**, contra el pago de nuevas rentas de arrendamiento, acordadas entre el Arrendador y el Arrendatario, y que contemple los términos, condiciones, estipulaciones, obligaciones, convenios y acuerdos mutuos, pero, en todo caso, con exclusión de esta cláusula.

24.2 a) El Arrendador y el Arrendatario negociarán y acordarán

- // -

- // -

por escrito las nuevas rentas de arrendamiento y los demás términos y condiciones para el nuevo período a más tardar seis (6) meses antes de expirar la VIGENCIA (el tiempo es de la esencia) con el fin formalizar un acuerdo vinculante de arrendamiento para el nuevo período, ESTIPULÁNDOSE SIEMPRE que si entre el momento de la solicitud y antes de que el Arrendador y el Arrendatario hubieran acordado las nuevas rentas de arrendamiento y demás términos y condiciones para el nuevo período, se produjere una violación o incumplimiento de cualquiera de los términos, condiciones, estipulaciones, obligaciones, convenios y acuerdos contenidos en este Contrato por parte del Arrendatario, el Arrendador tendrá derecho, a su arbitrio, a poner término a las negociaciones con el Arrendatario sobre términos y condiciones y negarse a conceder dicho período adicional o bien concederlo con aquellos otros términos y condiciones que estime convenientes con respecto a dicha violación o incumplimiento; pero, en cualquier caso, el Arrendatario no quedará liberado de sus obligaciones de subsanar el incumplimiento o inobservancia.



- b) Para evitar dudas, se declara que en caso de que, por cualquier motivo, el Arrendador y el Arrendatario no hubieren acordado por escrito las nuevas rentas de arrendamiento y demás términos y condiciones para el período adicional a más tardar seis (6) meses antes de expirar la **VIGENCIA** (el tiempo es de la esencia), el Arrendador no tendrá más obligación de conceder al Arrendatario un nuevo período y quedará inmediatamente en libertad de negociar el **INMUEBLE** de la manera que estime conveniente, sin referencia al

- // -

- // -

Arrendatario.

- 24.3 a) El Contrato de Arrendamiento (en duplicado) referente al nuevo período será firmado por el Arrendatario y devuelto a los abogados del Arrendador, a más tardar un (1) mes luego de que el Arrendatario o los abogados del Arrendatario hubieran recibido la versión final del contrato de arrendamiento (en duplicado) de parte de los abogados del Arrendador.
- b) Si el Arrendatario incurriere en incumplimiento o no cumpliera alguna de las disposiciones de la cláusula 24.3 a) no obstante habersele entregado aviso previo por escrito con una anticipación mínima de siete (7) días a efectos de subsanar tal incumplimiento, se considerará que el Arrendatario ha cometido una violación conforme a la cláusula 26 del Contrato de Arrendamiento por el período adicional.
- c) Para evitar dudas, en este acto se declara que dicho incumplimiento no exime al Arrendatario de ninguna de sus obligaciones en virtud del Contrato de Arrendamiento por el período adicional.



25. RESTITUCIÓN

- 25.1 Si el Arrendatario no restituyere el **INMUEBLE** y continuare ocupándolo pasada la expiración de la **VIGENCIA** sin permiso por escrito del Arrendador, el Arrendatario deberá, sin perjuicio de los derechos del Arrendador en virtud de la ley o en virtud de este Contrato de Arrendamiento, pagar mensualmente al Arrendador la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y los **CARGOS POR SERVICIO**, calculados al doble de la última **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y **CARGOS POR SERVICIO** que el Arrendatario hubiera debido pagar al Arrendador conforme al presente

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento o, al arbitrio del Arrendador, la renta de arrendamiento vigente en el mercado por el **INMUEBLE** y los cargos por servicio que el Arrendador pudiere determinar. Para eliminar toda duda, por la presente se entiende que este Contrato de Arrendamiento no se renovará por ministerio de la ley.

25.2 Durante el período de retención no autorizada, todas las disposiciones de este Contrato permanecerán en pleno vigor y efecto. La inclusión de esta sub-cláusula no se interpretará como consentimiento del Arrendador a la ocupación no autorizada del Arrendatario.

26. INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN

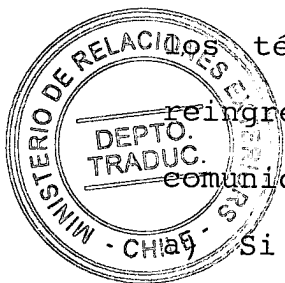
26.1 Al producirse cualquiera de los eventos mencionados más adelante, el Arrendador podrá, previo aviso al Arrendatario y sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista en virtud de

los términos de este Contrato de Arrendamiento o por ley, reingresar al **INMUEBLE** o cualquier parte de ése en nombre de la comunidad, y con ello la **VIGENCIA** terminará absolutamente:

a) Si las **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** o cualquier parte de éstas no hubieren sido pagadas - y su pago se hubiere exigido formalmente o no - en un plazo de catorce (14) días desde la fecha de vencimiento del pago.

b) Si el Arrendatario no hubiera cumplido alguna de las cláusulas, estipulaciones o acuerdos contenidos en este documento y que el Arrendatario debiere observar o ejecutar y no hubiera subsanado dicho incumplimiento a pesar del aviso previo dado por el Arrendador para que procediera a subsanarlo.

- // -



- // -

c) Si el Arrendatario fuere una sociedad, que cayere en liquidación, sea voluntaria (salvo para fines de fusión o reconstrucción) o forzosa, o se nombrare a un síndico para cualquiera de sus empresas, bienes o activos, o si se tratare de una persona natural, se emitiere una orden de administración judicial o quiebra en su contra o si el Arrendatario celebrare un concordato con sus acreedores para liquidar sus deudas mediante convenio u otro medio o sufriere otro embargo o proceso ejecutivo del **INMUEBLE** o su contenido.

26.2 El Arrendador no será responsable de ninguna pérdida o daño y perjuicio a los accesorios, mobiliario, equipos u otras pertenencias del Arrendatario, independiente de cuáles sean y cómo se hayan producido, o que se deriven del reingreso del Arrendador al **INMUEBLE** y su toma de posesión de ése después del reingreso.

27. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR

27.1 El Arrendador y su personal, sirvientes, empleados o agentes no serán en forma alguna responsables:

(A) de ningún daño a los bienes (ya sea que pertenezca al Arrendatario o a terceros) encomendados al personal, sirvientes, empleados o agentes del Arrendador en la **TORRE DE OFICINAS** o en **SUNTEC CITY**;

b) de ningún daño o perjuicio a personas o bienes, o cualquier daño emergente producido por un cortocircuito del cableado eléctrico, explosión, caída de yeso, vapor, gas, electricidad, rociadores de agua, lluvia, plomería o de otras tuberías y sistema de alcantarillado, filtraciones de cualquier parte de la **TORRE DE OFICINAS** o de **SUNTEC CITY**, el

- // -



- // -

techo, las calles, el subsuelo o cualquier otro lugar, la humedad o cualquier accesorio que no hubiere recibido la mantención adecuada debido al dolo del Arrendador o su personal, sirvientes, empleados o agentes;

- c) de los daños causados por otros arrendatarios o personas en la **TORRE DE OFICINAS** o en **SUNTEC CITY** o por los edificios u otras operaciones en el vecindario;
- d) del pago de indemnización al Arrendatario ni rebaja de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o **CARGO POR SERVICIOS** por cualquier retraso en el suministro, falta de suministro o cualquier limitación, reducción, racionamiento, restricción o interrupción del servicio de agua, gas, electricidad, teléfono, aire acondicionado del **INMUEBLE**, la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY**, o la interrupción de uso de cualquier equipo en relación con el suministro de cualquiera de los servicios antes mencionados, producto de un incendio, accidente, disturbios, huelga, conflictos laborales, imprevistos, la ejecución de reparaciones o mejoras o causas ajenas a la voluntad del Arrendador.
- e) de cualquier pérdida, daños y perjuicios o lesiones causados en el **INMUEBLE**, la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY**;
- f) las declaraciones, promesas o garantías referentes al **INMUEBLE**, sus instalaciones, la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY**;
- g) ante el Arrendatario o terceros por ningún acto, omisión o negligencia de cualquier portero, asistente u otros funcionarios, empleados, agentes o contratistas del Arrendador en o relativo al ejercicio o supuesto desempeño



- // -

- // -

de cualquier función vinculada a la prestación de los servicios o a las obligaciones de cualquiera de ellos;

h) por cualquier disminución u obstrucción de la luz, aire o vista como resultado de cualquier estructura que pueda ser construida en terrenos al interior de **SUNTEC CITY** o adyacentes a ésta.

Las cláusulas 27.1 a) a h) se aplicarán a un caso de negligencia, así como por cualquier otra causa, independiente de la forma en que surja.

27.2 Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en este Contrato de Arrendamiento, las obligaciones del Arrendatario en virtud de este Contrato en cuanto al pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y de las sumas adeudadas en la actualidad o a futuro y el cumplimiento de las obligaciones contraídas en éste en forma alguna se verán disminuidas, afectadas, menoscabadas o excusadas, y el Arrendador de ninguna manera será responsable de

los daños y perjuicios que sufra el Arrendatario si el Arrendador no fuere capaz de cumplir alguna de sus obligaciones en virtud del presente o de suministrar o suministrar oportunamente cualquier servicio acordado en el presente Contrato de Arrendamiento, o de efectuar o efectuar oportunamente cualquier reparación, adición, modificación o decoración que se requiera en virtud de este Contrato de Arrendamiento, si esa demora o incapacidad tuvieren por origen circunstancias ajenas al control del Arrendador.

28. DECLARACIONES

28.1 El Arrendador no será obligado por ninguna declaración o promesa referente a **SUNTEC CITY** y/o sus instalaciones o el

- // -



- // -

INMUEBLE, salvo por lo expresamente establecido en el presente Contrato de Arrendamiento con el objeto y la intención de que el presente Contrato deje constancia del acuerdo íntegro entre el Arrendador y el Arrendatario.

28.2 El Arrendador no garantiza, expresa o implícitamente, que el **INMUEBLE** sea en la actualidad o continúe siendo a futuro conveniente o adecuado para todos o cualquiera de los fines del Arrendatario y en este acto se invalidan todas las garantías (si las hubiera) en cuanto a la idoneidad y conveniencia del **INMUEBLE** implícitas por ley.

29. OPCIÓN DEL ARRENDADOR DE NO ACEPTAR UN INCUMPLIMIENTO

No obstante cualquier incumplimiento o denuncia del presente Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario, el Arrendador no tendrá ninguna obligación de aceptar tal incumplimiento.



30. IMPOSIBILIDAD DE ARRENDAR

30.1 Si el **INMUEBLE** estuviere total o parcialmente dañado o hubiere sido destruido por un incendio, inundación, explosión, terremoto, imprevisto, condiciones climáticas u otras causas de manera que no sea apto para ser ocupado y usado, los daños serán reparados por y a costa del Arrendador y la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o una proporción justa de ésta se reducirá y suspenderá (dependiendo de la magnitud del daño) hasta que el **INMUEBLE** pueda nuevamente ser ocupado o usado o se pueda tener acceso razonable a ése.

30.2 En caso que los mencionados daños o destrucción fueren causados directa o indirectamente por cualquier acto, incumplimiento, omisión, negligencia o dolo del Arrendatario, su

- // -

- // -

personal, sirvientes, empleados, agentes, contratistas, visitas, invitados o licenciatarios, sin perjuicio de los derechos de subrogación de la compañía de seguros del Arrendador, los daños deberán ser reparados por el Arrendador a costa del Arrendatario y no habrá prorrateso ni reducción alguna de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO**.

30.3 El Arrendador no será responsable de ninguna pérdida o daño sufrido por el Arrendatario o cualquier tercero, por cualquier retraso del Arrendador en reparar el **INMUEBLE** conforme a las disposiciones de esta cláusula.

30.4 Si el **INMUEBLE** y/o **LA TORRE DE OFICINAS**, en opinión del Arrendador, sufrieren daños de tal magnitud que el Arrendador considere imposibles de reparar o que no permita restaurar el **INMUEBLE** y/o la **TORRE DE OFICINAS** o bien si el **INMUEBLE** no fuere reparado/restaurado en un plazo de noventa (90) días desde la fecha de destrucción o daño, el Arrendador o el Arrendatario (según corresponda) podrán, a su arbitrio y mediante aviso por escrito al otro, poner término a la **VIGENCIA**, sin perjuicio de los demás derechos o recursos que le asistan al Arrendador y dicha terminación surtirá efecto en la fecha de aviso.

30.5 Cualquier controversia que surja en relación con esta cláusula será resuelta por un solo árbitro, que será nombrado por el entonces Presidente de *Singapore Institute of Surveyors and Valuers* de conformidad con la Ley de Arbitraje (Capítulo 10) o cualquier modificación legal o nueva promulgación vigente.

31. ENTREGA Y RESTABLECIMIENTO A ESTADO ORIGINAL

31.1 Al vencimiento o terminación anticipada de la **VIGENCIA** de conformidad con las disposiciones del presente Contrato de

- // -

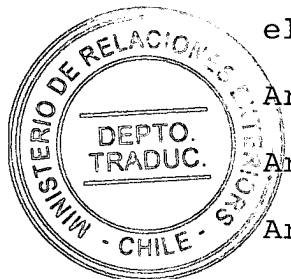


- // -

Arrendamiento, el Arrendatario deberá ceder y entregar el **INMUEBLE** al Arrendador y retirar, a costa del Arrendatario, todos los tabiques interiores, accesorios (ya sea fijos o adosados al **INMUEBLE** por el Arrendatario o el Arrendador a nombre del Arrendatario), modificaciones, decoraciones, adiciones y mejoras hechas por el Arrendatario y restablecer el **INMUEBLE** a su estado original, limpio y en el mismo buen estado de conservación y funcionamiento que tenía cuando se firmó el contrato, con excepción del desgaste habitual, libre de cualquier basura y material de desecho y a satisfacción razonable del Arrendador, estipulándose que el Arrendador tendrá derecho a solicitar al Arrendatario que no retire los tabiques, modificaciones, adiciones, mejoras y accesorios instalados o fijos del **INMUEBLE** y/o **SUNTEC CITY**, sin pago o compensación alguna al Arrendatario y el Arrendatario deberá acoger dicha solicitud (si la hubiera). El Arrendatario deberá nombrar al contratista nominado por el Arrendador para que retire los rociadores instalados por el Arrendatario en el **INMUEBLE** y al contratista aprobado por el Arrendador para retirar las obras mecánicas y eléctricas en el **INMUEBLE** y restaurar el **INMUEBLE** a su condición original, con excepción del desgaste habitual.

31.2 Si el Arrendatario no restableciere el **INMUEBLE** conforme a la Cláusula 31.1, el Arrendador podrá darle al Arrendatario aviso por escrito con siete (7) días de anticipación para que restablezca el **INMUEBLE** y si el Arrendatario no lo hiciera en el plazo de siete (7) días, el Arrendador podrá hacerlo y todos los costos y gastos razonables incurridos por el Arrendador, incluidos honorarios profesionales y de consultoría, deberán ser

- // -



- // -

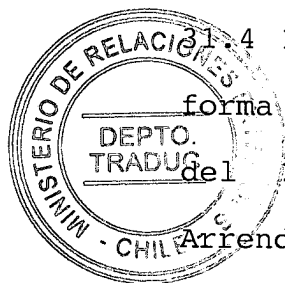
reembolsados por el Arrendatario dentro de siete (7) días desde el aviso enviado por el Arrendador en que exija el pago de ese dinero al Arrendatario. Ese aviso constituirá prueba concluyente de la suma que el Arrendatario debe pagar conforme a esta Cláusula.

31.3 El Arrendatario deberá reparar todos los daños al **INMUEBLE**, incluidos daños a la ventilación, aire acondicionado, plomería, electricidad u otros sistemas mecánicos en **SUNTEC CITY** causados al restablecer el **INMUEBLE** a su estado original. Si el Arrendatario no reparare los daños, el Arrendador podrá dar al Arrendatario aviso por escrito con siete (7) días de anticipación para que repare los daños y si el Arrendatario no lo hiciere dentro de los siete (7) días, el Arrendador podrá repararlos y el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador todos los costos y gastos incurridos.

31.4 Hasta que el **INMUEBLE** sea entregado al Arrendador en la forma prevista en esta cláusula o se complete el restablecimiento del **INMUEBLE** efectuado por parte del Arrendador si el Arrendatario no lo hubiere hecho, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y los **CARGOS POR SERVICIOS**, calculados al doble de la última **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y **CARGOS POR SERVICIOS** que el Arrendatario hubiere debido pagar al Arrendador desde la fecha de expiración o terminación anticipada de la **VIGENCIA** hasta que el **INMUEBLE** sea entregado al Arrendador en la forma prevista en esta Cláusula o hasta que se complete el restablecimiento del **INMUEBLE** a su estado original.

31.5 Al vencimiento o terminación anticipada de la **VIGENCIA** y si el Arrendatario no retirare sus pertenencias o cualquier otro

- // -



- // -

bien mueble desde el **INMUEBLE**, el Arrendador podrá dar al Arrendatario un aviso por escrito con siete (7) días anticipación para retirarlas. Si el Arrendatario no cumpliera, el Arrendador podrá retener y/o enajenar dichos bienes y cualquier otro artículo, de cualquier descripción, que se encuentre en el **INMUEBLE**, incluidos, sin limitar la generalidad de lo anterior, todos los accesorios, equipos y aditamentos del Arrendatario, por el precio y en los términos que el Arrendador, a su exclusivo arbitrio y sin aviso previo al Arrendatario, decida. El producto de la venta de tales artículos (si lo hubiera) podrá destinarse al pago de los costos y gastos en que se hubiera incurrido y las **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** en mora (si las hubiera). El Arrendatario deberá indemnizar al Arrendador por cualquier responsabilidad en que haya incurrido ante cualquier tercero cuyos bienes hubieran sido retenidos y/o vendidos por el Arrendador creyendo de buena fe (buena fe que se presumirá, salvo prueba en contrario) que esos bienes pertenecían al Arrendatario y que podían ser tratados como tales en virtud de esta cláusula 31.5.



32. COSTOS LEGALES

El Arrendatario se compromete a pagar o indemnizar al Arrendador por:

- a) Todos los costos y honorarios legales razonables incurridos por el Arrendador en la redacción y perfeccionamiento de este Contrato de Arrendamiento por duplicado y el impuesto de timbre, derechos de registro, y todos los demás desembolsos y los gastos menores vinculados a lo anterior.
- b) Todos los costos y honorarios legales razonables incurridos por el Arrendador, sobre una base de plena indemnización, al

- // -

- // -

consultar abogados y/o exigir el cumplimiento de cualquier cláusula de este Contrato si el Arrendatario no hubiere cumplido cualquiera de las cláusulas del presente.

33. PRESENTACIÓN DE ADVERTENCIA (CAVEAT) Y REGISTRO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes o durante la **VIGENCIA**, el Arrendatario no podrá registrar este Contrato o presentar una advertencia en relación con éste ante *Singapore Land Authority*.

34. RENUNCIA

34.1 El hecho de que el Arrendador no insista en o exija el estricto cumplimiento por parte del Arrendatario de todas o cualquiera de sus obligaciones o responsabilidades conforme a este contrato, no se interpretará en forma alguna como renuncia a cualquiera de los derechos del Arrendador en virtud de los términos de este Contrato de Arrendamiento o al derecho del Arrendador a insistir en o exigir el cumplimiento de tales derechos en cualquier momento posterior, y la responsabilidad del Arrendatario no se verá menoscabada o liquidada debido a cualquier plazo u otra indulgencia concedida al Arrendatario por o con el consentimiento del Arrendador.

34.2 Sin perjuicio de las cláusulas en éste contenidas, pero supeditado a la Cláusula 30 del presente Contrato, la obligación del Arrendatario de pagar las **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** o cualquier parte de éstas y cumplir con sus obligaciones en virtud del presente no se verá afectada, menoscabada o liquidada por la imposibilidad del Arrendador de cumplir alguna de las obligaciones que hubiera contraído en este Contrato.



- // -

- // -

35. AVISOS

Cualquier aviso que cualquiera de las partes deba dar deberá extenderse por escrito y ser entregado por mano o enviado por correo certificado o fax a la dirección del Arrendador antes citada o aquella otra dirección que el Arrendador pudiere designar mediante aviso o a la dirección del Arrendatario antes citada o al **INMUEBLE**. Todo aviso se considerará notificado:

- a) si se entrega por mano, al momento de la entrega;
- b) si se envía por correo, 48 horas después de la hora de despacho, y
- c) si se envía por fax, al momento de transmitirse y, como prueba de notificación, bastará con probar que ese fax fue debidamente despachado al número de fax actual del destinatario.

36. INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS

La ilegalidad, invalidez o inaplicabilidad de cualquier cláusula de este Contrato conforme a la ley de cualquier jurisdicción no afectará la legalidad, validez o aplicabilidad conforme a la ley de cualquier otra de cualquier otra jurisdicción ni la legalidad, validez o aplicabilidad de cualquier otra cláusula.



37. LEYES Y JURISDICCIÓN

Este Contrato de Arrendamiento se interpretará y regirá conforme a las leyes de Singapur.

38. ACUERDO ÍNTEGRO

Las partes en este acto acuerdan que este Contrato de Arrendamiento constituye el único acuerdo celebrado y que ninguna modificación o enmienda al presente obligará a las partes, excepto por acuerdo mutuo por escrito.

- // -

- // -

39. EXCLUSIÓN DE TERCEROS DEL DERECHO A EJECUTAR TÉRMINOS

Salvo por lo expresamente señalado en este Contrato de Arrendamiento, las partes no pretenden otorgar a terceros el derecho, y los terceros no tendrán derecho, a exigir el cumplimiento de ninguna de las cláusulas de este Contrato.

40. CLÁUSULA DEL ARRENDADOR EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

Se acuerda y reconoce que el Arrendador suscribe este Contrato de Arrendamiento en su carácter de fiduciario de Suntec REIT y no a título personal. Como tal, cualquier obligación incurrida por el Arrendador o indemnización otorgada por el Arrendador en virtud del presente se limitarán a los activos de Suntec REIT a los cuales el Arrendador pudiere recurrir.

APÉNDICE A - PLANO DEL INMUEBLE

ANEXO PRIMERO - "DERECHOS" CONCEDIDOS AL ARRENDATARIO

MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA 4

1. El derecho del Arrendatario y todas las personas que explícita o implícitamente sean autorizadas por él, en común con el Arrendador y todas las demás personas que tengan un derecho similar:

1.1 A usar las **AREAS E INSTALACIONES COMUNES** de la **TORRE DE OFICINAS** para todos los efectos que correspondan al uso y goce del **INMUEBLE**;

1.2 A usar los baños que el Arrendador hubiere designado para su uso por parte del Arrendatario.

2. El derecho a libre paso y funcionamiento (sujeto a

- // -



- // -

interrupción temporal por reparación o sustitución) de agua, alcantarillado, gas, electricidad, teléfono y otros servicios o suministros hacia y desde el **INMUEBLE**, a través de las **TUBERÍAS** que ahora abastecen al **INMUEBLE**, actualmente colocadas en, sobre o bajo otras partes de **SUNTEC CITY** en común con el Arrendador y todas las demás personas que tengan un derecho similar.

**ANEXO SEGUNDO - "DERECHOS" EXCEPTUADOS Y RESERVADOS AL
ARRENDADOR, MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA 4**

1. El derecho a paso libre y no interrumpido de agua, alcantarillado, gas, electricidad, aire acondicionado, teléfono y otros servicios o suministros desde y hacia otras partes de **SUNTEC CITY** en y a través de las **TUBERÍAS** que en la actualidad o durante la **VIGENCIA** pudieren hallarse en, sobre o bajo el **INMUEBLE**.

2. El derecho a construir y mantener en, sobre o bajo el **INMUEBLE**, en cualquier momento durante la **VIGENCIA**, **TUBERÍAS** en beneficio de cualquier otra parte de **SUNTEC CITY**.

3. El derecho (en cualquier momento durante la **VIGENCIA** y contra aviso razonable, salvo en casos de emergencia) a ingresar (o en caso de emergencia, forzar la entrada e ingresar) al **INMUEBLE** para:

3.1 Inspeccionar, limpiar, conectar, reparar, remover, reemplazar por otros, modificar o ejecutar cualquier trabajo en relación con las **TUBERÍAS**, servidumbres o servicios mencionados en los párrafos 1 y 2 de este Anexo;

3.2 Revisar el estado y condición de reparación y mantenimiento

- // -



- // -

de **SUNTEC CITY** o cualquier parte de ella, cuando, de otra forma, no fuere factible llevar a cabo tal revisión o trabajos de reparación y mantenimiento;

3.3 Llevar a cabo trabajos o cualquier otra labor comprendida en las obligaciones del Arrendador conforme a este Contrato;

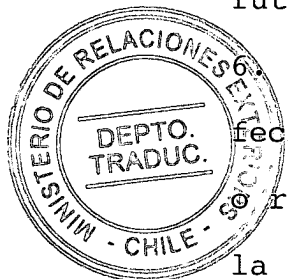
3.4 Establecer anexos o inventarios de accesorios y otros artículos que deban entregarse al expirar la **VIGENCIA**; y

3.5 Ejercer cualquiera de los derechos que el presente Contrato concede al Arrendador.

4. El derecho de erigir andamios para inspeccionar, reparar o limpiar **SUNTEC CITY** o parte de ella, a pesar de que tales andamios puedan restringir temporalmente el acceso o el uso y goce del **INMUEBLE**.

5. Los derechos de luz, aire, apoyo, refugio, protección y todas las demás servidumbres y derechos que, en la actualidad o en el futuro, cualquier parte de **SUNTEC CITY** posea o goce.

6. Pleno derecho y libertad, en cualquier momento después de la fecha de este Contrato de Arrendamiento, para modificar la altura o reconstruir cualquier edificio o edificios en **SUNTEC CITY**, en la forma en que el Arrendador considere conveniente, a pesar de que dicha modificación o nueva construcción pueda obstruir, afectar o interferir con el servicio o acceso al **INMUEBLE** o el paso de la luz y el aire al **INMUEBLE**.



ANEXO TERCERO - COMPROMISOS DEL ARRENDATARIO

1. Pagar las **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** puntualmente, en la fecha y la forma estipulada en el presente Contrato.

2. Mantener el interior del **INMUEBLE**, incluido el piso y el yeso

- // -

- // -

u otro material de la superficie interior o enlucido de paredes y techos, todos los accesorios en los mismos, las puertas, cables, instalaciones, equipos y accesorios en buen estado (con excepción del desgaste habitual) y, cuando fuere necesario, llevar a cabo cualquier sustitución o renovación de los mismos.

3. Disponer que el **INMUEBLE** sea limpiado de manera adecuada y profesional y durante la **VIGENCIA** se mantenga limpio y libre de suciedad y basura y, en especial, almacenar y mantener todos los desperdicios y basura en recipientes adecuados y encargarse de su eliminación periódica desde el **INMUEBLE** hacia los receptáculos adecuados que proporcione el Arrendador.

4. Mantener limpias la superficie interior y exterior de todas las divisiones de vidrio y ventanas del **INMUEBLE**, salvo aquellas superficies exteriores de las divisiones de vidrio y ventanas a las que el Arrendatario no pudiese razonablemente tener acceso.

5. Tomar todas las precauciones razonables para mantener el **INMUEBLE** libre de roedores, alimañas, insectos y otras plagas y, si el Arrendador justificadamente lo exigiere, contratar en forma periódica, a costas y expensas del Arrendatario, exterminadores de plagas aprobados por el Arrendador para eliminarlos del **INMUEBLE**.

6. Permitir que el Arrendador y sus agentes debidamente autorizados, con o sin trabajadores, en todo momento razonable y tras aviso previo ingresen al **INMUEBLE** para examinar su estado y, acto seguido, el Arrendador podrá entregar al Arrendatario aviso por escrito en que especifique las reparaciones necesarias y exigir su ejecución al Arrendatario; si el Arrendatario no procediere diligentemente a su ejecución en el plazo de siete (7)

- // -

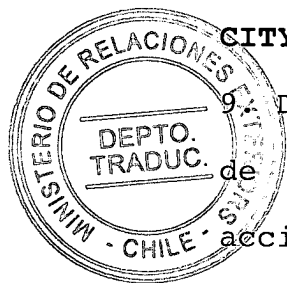


- // -

días desde el aviso (o antes si es requerido por el Arrendador para los casos de reparaciones urgentes), deberá autorizar al Arrendador para que ingrese al **INMUEBLE** y ejecute tales reparaciones y los costos y gastos razonables de las mismas constituirán deuda del Arrendatario para con el Arrendador, recuperables por la vía judicial.

7. Para mantener todas las máquinas de oficina y equipo mecánico en el **INMUEBLE** autorizado por el Arrendador a costas del Arrendatario y en configuración suficiente a juicio del Arrendador para absorber y evitar ruidos, vibraciones y molestias a los ocupantes de otras partes de la **TORRE DE OFICINAS** o de **SUNTEC CITY**.

8. Pagar e indemnizar al Arrendador por cualquier daño o lesión causados a cualquier persona o bien como consecuencia de cualquier artículo introducido a la **TORRE DE OFICINAS** o a **SUNTEC CITY** por el Arrendatario.



9. Dar aviso escrito de inmediato al Arrendador de la ocurrencia de cualquier daño a o dentro del **INMUEBLE** y de cualquier accidente o daño causado a las **TUBERÍAS**, cables eléctricos, conductos de aire acondicionado, aparatos, materiales u otras instalaciones dentro del **INMUEBLE** proporcionados por el Arrendador.

10. Reembolsar al Arrendador por el costo razonable de sustitución de cualquier ventana o vidrios que se hayan roto con vidrio de la misma calidad o similar (a menos que dicha rotura fuese causada por algún acto o incumplimiento del Arrendador o sus empleados) y de todas las luminarias dañadas o rotas, equipos eléctricos (incluidos globos de luz, difusores y tubos

- // -

- // -

fluorescentes) y de plomería instalados en el **INMUEBLE**.

11. Cumplir con prontitud y acatar, a expensas del Arrendatario, todos los avisos recibidos de cualquier autoridad legal, pública o municipal con respecto al **INMUEBLE**.

12. Dar inmediatamente aviso por escrito al Arrendador de cualquier notificación dada por el gobierno o alguna autoridad fiscalizadora, pública o municipal con respecto al **INMUEBLE**.

13. Cumplir, en todo momento y a costo exclusivo del Arrendatario durante la **VIGENCIA**, todos los requisitos que pudieren imponerse a los ocupantes del **INMUEBLE** conforme a las leyes, estatutos, ordenanzas o Ley del Parlamento, ahora o más adelante, así como órdenes, normas, reglamentos, requisitos y notificaciones y disponer que sus empleados, agentes y visitas cumplan con tales regulaciones.

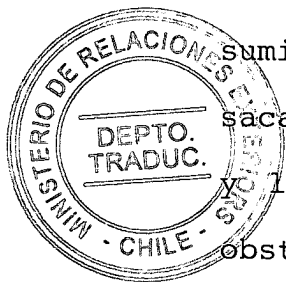
14. Cargar y descargar todos los bienes, mercaderías, suministros, materiales y cualquier otro artículo que entre o sea sacado de la **TORRE DE OFICINAS** sólo en las fechas y en las zonas y lugares de carga que el Arrendador pudiere designar y no obstruir ni permitir la obstrucción de éstos.

15. Transportar, conducir o de otra manera trasladar todos los bienes, mercaderías, suministros, materiales y cualquier artículo que entre o sea sacada del **INMUEBLE** o la **TORRE DE OFICINAS** a través de corredores y ascensores de servicio, en las horas y de la forma que determine el Arrendador.

16. Permitir que los guardias de seguridad contratados por el Arrendador registren todos los artículos y bienes que entren y salgan, cuando lo estimen necesario.

17. Asegurarse de que el Arrendatario, sus empleados, sirvientes,

- // -



- // -

visitas y agentes que deseen acceder al **INMUEBLE** se identifiquen con los guardias de seguridad de servicio en **SUNTEC CITY** después de las horas de trabajo, conforme a lo estipulado por el Arrendador; de lo contrario, se denegará el acceso al **INMUEBLE**.

18. Observar las demás normas y reglamentos que el Arrendador pueda, a su exclusivo arbitrio, adoptar periódicamente, por la seguridad y limpieza del **INMUEBLE** y la **TORRE DE OFICINAS** y para preservar el buen orden, previo aviso al Arrendatario.

19. Observar las normas y reglamentos (si los hubiere) que la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN** pueda imponer respecto de **SUNTEC CITY**.

20. Reparar periódicamente los daños, defectos o roturas en **SUNTEC CITY** o parte de ella causados por el Arrendatario o sus sirvientes, agentes, contratistas o subcontratistas o terceros, que reclamen a través o por conducto del Arrendatario u ocasionadas por cualquier incumplimiento o falta del Arrendatario en virtud de este contrato o de las normas y reglamentos establecidos por la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN**.

21. Permitir en todo momento razonable, al Arrendador, sus empleados o agentes y posibles compradores/arrendatarios, ingresar al **INMUEBLE** y verlo.

22. Entregar al Arrendador, al vencimiento o terminación anticipada de la **VIGENCIA**, todas las llaves en poder del Arrendatario o cualquiera de sus empleados, agentes y visitas, que dan acceso a la totalidad del **INMUEBLE**, independientemente de si dichas llaves hubieran sido suministradas o no por el Arrendador.

23. Asegurarse de cerrar y bloquear las ventanas y las puertas del **INMUEBLE**.

- // -



- // -

24. Mantener todas las ventanas del **INMUEBLE** cerradas.

25. Previa notificación, cumplir con las normas y reglamentos que puedan ser periódicamente establecidas por el Arrendador, la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN** o las autoridades pertinentes en materia de letreros, material publicitario o rótulos escritos de los arrendatarios de la **TORRE DE OFICINAS**.

26. Cumplir con las instrucciones y directivas del Arrendador y/o de la **SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN**, en cuanto al tipo, calidad y color de las persianas que se vean desde la fachada de la **TORRE DE OFICINAS**, con el fin de mantener su uniformidad.

27. No obstruir las aceras, halls, pasajes, salidas, entradas, centro comercial, escaleras mecánicas, escaleras y otras **AREAS E INSTALACIONES COMUNES** de la **TORRE DE OFICINAS** ni usar las mismas para cualquier propósito distinto del ingreso y salida desde el **INMUEBLE** u otro uso que el Arrendador pueda determinar.

28. No cubrir, obstruir ni permitir que se cubran o se obstruyan de cualquier forma o por cualquier razón las ventanas, tragaluces o pozos de ventilación o cualquier entrada y salida que refleje o admita la luz o permita que el aire fluya dentro o fuera del **INMUEBLE**, la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY**.

29. No erigir antenas de radio y/o de televisión o altavoces o cualquier otro dispositivo dentro del **INMUEBLE** o en otras partes de la **TORRE DE OFICINAS**, sin el consentimiento previo del Arrendador.

30. No utilizar ni permitir el uso del **INMUEBLE** como residencia, albergue o lugar para dormir, ni mantener o permitir la mantención de ningún animal, pez, reptil o ave en o alrededor del **INMUEBLE**.



- // -

- // -

31. No utilizar **el INMUEBLE** ni ninguna parte de ése para el almacenamiento o la preparación de alimentos, ya sea para consumo en el **INMUEBLE** o no.

32. No utilizar ni permitir que se utilice ningún dispositivo de calefacción o de enfriamiento ni ningún dispositivo o máquina que pueda interferir con la eficiente operación del sistema de aire acondicionado que provea el Arrendador, sin el consentimiento previo del Arrendador.

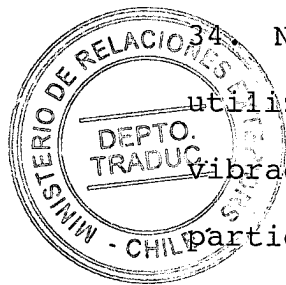
33. No utilizar ni almacenar en el **INMUEBLE** ningún tipo de armas, municiones, productos químicos, kerosene, gasolina u otros líquidos combustibles o inflamables, acetileno o gases nocivos o dañinos, alcohol, aceites, sustancias o materiales volátiles o explosivos, con excepción los usos específicamente autorizados por el Arrendador y con la licencia o el permiso de la autoridad gubernamental competente.

34. No hacer ningún ruido molesto o irritante o instalar o utilizar ningún motor o máquina que cause o pueda causar ruido o vibraciones en la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY** y, en particular, no utilizar equipo de sonido de manera tal que el ruido sea escuchado en las **AREAS E INSTALACIONES COMUNES** de la **TORRE DE OFICINAS**.

35. No promocionar negocios ni menospreciar los productos o servicios de los demás arrendatarios de la **TORRE DE OFICINAS**.

36. No utilizar los baños, urinarios, lavabos y otros aparatos, las escaleras mecánicas, instalaciones u otros servicios de la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY** de manera distinta a aquella para la cual hubieren sido concebidos y, en tanto esté bajo el poder o control del Arrendatario, velar por que sus empleados, agentes y

- // -



- // -

visitas cumplan con esta disposición.

37. No utilizar ni permitir que se utilice ningún baño, lavabo o tocador en la **TORRE DE OFICINAS**, aparte de aquellos que sean designados por el Arrendador para uso del Arrendatario y/o los miembros del público.

38. No arrojar, colocar o dejar caer ni provocar o permitir que se arrojen o se coloquen en los pozos de ascensor, inodoros, urinarios, lavabos u otros aparatos e instalaciones o servicios de la **TORRE DE OFICINAS** o **SUNTEC CITY**, basura, desechos de papel o cualquier otra sustancia inadecuada o extraña, y el Arrendatario, contra solicitud, deberá pagar al Arrendador el valor de cualquier daño, bloqueo o rotura causada por el mal uso o uso inadecuado de estos servicios e instalaciones por parte del Arrendatario, sus sirvientes, empleados, agentes o visitas.

39. No dañar las paredes o los pisos del **INMUEBLE** o de alguna manera interferir con el cableado eléctrico mediante la colocación de muebles u objetos que puedan obstruir el acceso a los conductos de cables o instalar equipos o aparatos que pudieran sobrecargar los cables eléctricos.

40. No sobrecargar el **INMUEBLE** ni llevar a su interior o a la **TORRE DE OFICINAS** maquinaria pesada, máquinas, muebles, equipos o productos con un peso superior a 4,5 kiloNewtons por metro cuadrado (kN/m²) sin la aprobación previa del Arrendador, y en todo momento, cumplir con las normas y reglamentos que el Arrendador pudiere disponer sobre peso máximo, tamaño y posición de todas las cajas de seguridad, materiales, mobiliario u otros equipos llevados a la **TORRE DE OFICINAS**, y colocar cualquier objeto o equipo pesado del Arrendatario traído por el

- // -



- // -

Arrendatario al **INMUEBLE** y/o la **TORRE DE OFICINAS** con el fin de distribuir el peso de ese objeto o equipo pesado.

41. No utilizar carros dentro de la **TORRE DE OFICINAS**, salvo que fueren equipados con llantas de goma y barras de protección lateral u otro equipo que el Arrendador pudiere aprobar y no introducir a la **TORRE DE OFICINAS** ningún vehículo de cualquier otra descripción.

42. No emplear ningún personal de aseo en el **INMUEBLE**, salvo los aprobados o designados por el Arrendador, para llevar a cabo las labores de limpieza en la **TORRE DE OFICINAS**. Estipulándose, en todo caso, que el Arrendador no será responsable por ninguna conducta indebida o actos de negligencia o incumplimientos de dicho personal de aseo.

43. No quemar incienso o varillas de incienso en, fuera o alrededor del **INMUEBLE** o causar o permitir que se produzcan, filtren o emanen olores ofensivos o inusuales del **INMUEBLE**.

44. No utilizar o almacenar balones de GLP en o alrededor del **INMUEBLE**.

45. No disponer ningún cambio en el cableado, conductos o la disposición de los conductos de electricidad, agua y aire acondicionado, instalaciones de agua potable y alcantarillado, conexiones telefónicas o telegráficas, sin el consentimiento previo del Arrendador.

46. Sin el consentimiento previo del Arrendador, no permitir que cualquier vendedor de comida o bebida, o los sirvientes o agentes de esos vendedores, ingresen alimento o bebida al **INMUEBLE** o parte de ése o a **SUNTEC CITY** o cualquier parte de ése, para el consumo de los ocupantes del **INMUEBLE**, salvo en el caso de

- // -



- // -

cualquier contratista que haya sido autorizado por escrito por el Arrendador a proporcionar un servicio de comida y bebida a los ocupantes de **SUNTEC CITY**.

47. No levantar ningún mástil ni enarbolar ninguna bandera por las ventanas o en otro lugar **SUNTEC CITY**, excepto con el consentimiento previo del Arrendador.

48. No sobrecargar el sistema de suministro eléctrico del **INMUEBLE** proporcionado por el Arrendador.

49. No tirar ningún objeto por las ventanas o puertas o a los pasillos de **SUNTEC CITY** o parte de éste.

50. No utilizar el **INMUEBLE** ni permitir que éste sea utilizado para juegos de azar o de cualquier manera ruidosa, nociva, inmoral, ilegal, inapropiada u ofensiva, y no permitir que en el **INMUEBLE** o en las **AREAS E INSTALACIONES COMUNES** de la **TORRE DE OFICINAS** o cualquier parte de ella, se emplee cualquier cosa que pueda infringir cualquier ley o norma en vigor o que, en opinión del Arrendador, pueda ser o convertirse en una molestia o causar daños al Arrendador o sus arrendatarios o a terceros que usen **SUNTEC CITY**.



51. No mover ninguna maquinaria, caja de seguridad o mueble dentro o fuera del **INMUEBLE**, sin antes haber obtenido el consentimiento del Arrendador. De concederse, el consentimiento podrá otorgarse supeditado a los términos y condiciones que el Arrendador razonablemente estime conveniente.

ANEXO CUARTO - COMPROMISOS DEL ARRENDADOR

1. El Arrendatario que pague oportunamente las **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** y cumpliera sus distintos compromisos y las

- // -

- // -

estipulaciones del presente Contrato podrá ocupar y gozar pacíficamente del **INMUEBLE** durante la **VIGENCIA**, sin ningún tipo de interrupción de parte del Arrendador ni de ninguna persona que invoque algún derecho en representación, por medio o en fideicomiso del Arrendador, salvo por lo específicamente señalado en este Contrato.

2. Suministrar al **INMUEBLE** aire acondicionado y servicios de ascensores entre las 8:00 am y las 6:00 pm, de lunes a viernes, y de 8:00 am a 1:00 pm los sábados, salvo por los días festivos. No habrá servicios de aire acondicionado o ascensores (salvo por un ascensor que permanecerá en funcionamiento las 24 horas del día) en ningún otro momento, excepto que el Arrendador y el Arrendatario hubieren llegado a un acuerdo previo y el Arrendatario pague todos los costos y gastos que estableciere el Arrendador.

Si y mientras el Arrendatario pague los **CARGOS POR SERVICIO** (pero sin perjuicio de los recursos que le asistan al Arrendador por no pago de éstos), hacer cuanto esté a su alcance por hacerse cargo de la mantención de las **AREAS E INSTALACIONES COMUNES** de la **TORRE DE OFICINAS**.

EN FE DE LO CUAL, las partes suscriben el presente Contrato.

Firmado por el Arrendador, representado por su abogado,

ARA Trust Management (Suntec) Limited,

actuando conforme a poder notarial inscrito en el Registro de la

Corte Suprema de Singapur como PA947/2005/T en presencia de:

(Firma ilegible)

Yeo See Kiat

Gerente General

- // -



- // -

ARA Trust Management (Suntec) Limited
(en calidad de gerente de "Suntec REIT")

Nombre del testigo: (Firma ilegible)

Janice Phoon

Gerente

Asset Management

NRIC No: S7001055J

Firmado por:

Nombre: F. Danus

NRIC/Número de pasaporte: G0979398X

Cargo: Embajador

en nombre y representación del Arrendatario

Timbre del Arrendatario: (Embajada de Chile - Singapur)

en presencia de : (Firma ilegible)

Nombre del testigo: Ang I-Ming, Abogado

Cargo: Abogado, Singapur



SUNTEC

ARA

Real Estate Investment Trust Trust Management (Suntec) United

CARTA ANEXA AL CONTRATO

Nuestra referencia:

AC/JT/11/OT3#24-01

230506/OT/FO(1s)

Fecha: (en blanco)

EL ESTADO DE CHILE, REPRESENTADO POR

EL EMBAJADOR DE CHILE EN SINGAPUR

105 Cecil Street

#25-00 The Octagon

Singapur 069534

- // -

- // -

De nuestra consideración:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 8 TEMASEK BOULEVARD #24-01 SUNTEC TOWER THREE, SINGAPORE 038988 (el "INMUEBLE")

La presente tiene por objeto referirse al contrato de arrendamiento ("Contrato de Arrendamiento") celebrado por HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited, en calidad de fiduciario de Suntec Real Estate Investment Trust ("Suntec REIT") (el "Arrendador"), por una parte, y el Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile en Singapur (el "Arrendatario") por la otra, con respecto al **INMUEBLE**.

El Contrato de Arrendamiento se modifica y complementa de la siguiente manera:

1.- **Cláusula 1.22**

Se suprime la expresión "**RENTA DE ARRENDAMIENTO, CARGOS POR SERVICIO e IMPUESTO A LA PROPIEDAD**" después de las palabras "no limitado a" en la línea 2, y se la sustituye por la expresión "**RENTA DE ARRENDAMIENTO Y CARGOS POR SERVICIO**".

2.- **Cláusula 1.25**

Las partes acuerdan que no obstante que la **VIGENCIA** corresponda a un período de tres (3) años a contar del 1 de enero de 2012, si en cualquier momento luego de haber transcurrido un período de doce (12) meses desde la fecha de inicio del Contrato de Arrendamiento, el Gobierno de Chile o el Gobierno de Singapur exigieren al Arrendatario cesar sus operaciones en Singapur por cualquier motivo (incluido cualquier motivo institucional del Arrendatario o fuerza mayor o motivos de seguridad o término de relaciones consulares entre Chile y Singapur), el Arrendatario tendrá derecho a poner término a este Contrato de Arrendamiento

- // -



- // -

dando al Arrendador aviso por escrito con tres (3) meses de anticipación y, en lugar de ese aviso (siempre que el aviso por escrito fuere acompañado de pruebas documentales que prueben el evento en que se funda el aviso por escrito del Arrendatario), el pago por parte del Arrendatario de tres (3) meses de **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y tres (3) meses de **CARGOS POR SERVICIO** y, al expirar el aviso o pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y **CARGOS POR SERVICIO** en lugar del aviso, el Contrato terminará, sin perjuicio de los derechos de cualquier parte contra la otra por algún incumplimiento anterior del Contrato de Arrendamiento. Para evitar dudas, el Arrendatario, respecto de su ocupación del **INMUEBLE**, solo tendrá que pagar la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y los **CARGOS POR SERVICIO** correspondientes hasta el último día en que se hubiere ocupado el **INMUEBLE**. Si se hubieren pagado **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** por anticipado, el Arrendador devolverá las **RENTAS DE ARRENDAMIENTO** que correspondan al período posterior a la terminación del Contrato.

3.- Cláusulas 1.7, 1.25, 3.3 y 6.1

El inicio del **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO** el 1 de diciembre de 2011 estará supeditado a que el arrendatario saliente restituya el **INMUEBLE** al Arrendador en forma satisfactoria a más tardar el 1 de diciembre de 2011. De lo contrario, el inicio del **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO** se aplazará a la fecha que el Arrendador notifique al Arrendatario y el inicio del **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO**, el inicio de la **VIGENCIA** y del período mencionado en la Cláusula 6.1 por el que debiere pagarse la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** se aplazarán en consecuencia. Salvo por lo antedicho, la demora en la terminación de las **OBRAS DE**

- // -



- // -

ACONDICIONAMIENTO no constituirá motivo para aplazar el inicio de la **VIGENCIA** y el pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y los **CARGOS POR SERVICIO**.

4.- Cláusula 3

4.1 Cláusula 3.3

a) Se modifica la Cláusula 3.3 insertando la siguiente frase al final de la cláusula:

"El **INMUEBLE** se da en arrendamiento "como está, donde está" y se entiende que el Arrendatario ha inspeccionado el **INMUEBLE** y está satisfecho con respecto a su estado y condición".

b) Para evitar dudas, el Arrendatario deberá restituir el **INMUEBLE** a su estado original, limpio y en un estado de conservación y funcionamiento acorde al que se indica en la Cláusula 31 del Contrato de Arrendamiento.

4.2 Cláusula 3.4

a) Se modifica la Cláusula 3.4 insertando la expresión "o por cualquier falta de pago o demora en el pago de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** y **CARGOS POR SERVICIO**" al término del párrafo.

b) Para evitar dudas, si bien se han realizado especificaciones de diseño respecto de los sistemas mecánicos y eléctricos (como el aire acondicionado y los rociadores), el Arrendador solo establecerá las normas mínimas en materia de servicios mecánicos y eléctricos y el costo de realizar y completar las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO** - que será sufragado por el Arrendatario conforme a la Cláusula 3.4 del Contrato de Arrendamiento - deberá incluir el costo de todos los demás servicios mecánicos y eléctricos.

4.3 Cláusula 3.5

- // -



- // -

Al Arrendatario se le otorgará un **PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO** sin pago de renta.

4.4 Salvo por la Cláusula 3.3, la Cláusula 3 no se aplicará si el Arrendatario no efectuare las **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**. El Arrendatario recibirá el **INMUEBLE** de acuerdo con la Cláusula 3.3.

5.- Cláusula 4

Se suprime la expresión "**RENTA DE ARRENDAMIENTO, CARGOS POR SERVICIO, IMPUESTO A LA PROPIEDAD** conforme a la Cláusula 10" luego de la expresión "durante la **VIGENCIA**" en la línea 6 y se reemplaza con "**RENTA DE ARRENDAMIENTO Y CARGOS POR SERVICIO**".

6.- Cláusula 5

6.1 Cláusula 5.2

Se suprime la expresión "sesenta (60)" después de "sin intereses dentro de" en la línea 5 y se la reemplaza con "treinta (30)".

6.2 Cláusula 5.3

Se suprime la expresión "**IMPUESTO A LA PROPIEDAD**" después de "**CARGOS POR SERVICIO**" en la línea 12.

6.3 Cláusula 5.4

Se inserta al final de la Cláusula 5.4 lo siguiente:

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituye renuncia del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

7.- Nueva Cláusula 8.3

Se inserta la siguiente nueva cláusula como Cláusula 8.3:

"Ninguna de las cláusulas del presente perjudicará el derecho del Arrendatario a solicitar a las autoridades competentes de Singapur la exención o devolución que corresponda del Impuesto a los Bienes y Servicios pagado".

- // -



- // -

8.- Cláusula 10

Se suprime la Cláusula 10 en forma íntegra y se la sustituye con lo siguiente:

"Mientras dure la **VIGENCIA**, el Arrendador pagará el **IMPUESTO A LA PROPIEDAD** pagadero por el **INMUEBLE**".

9.- Cláusula 11.1

Se suprime en forma íntegra la Cláusula 11.1 y se la reemplaza por lo siguiente:

"El Arrendatario deberá utilizar el **INMUEBLE** exclusivamente como oficina para sus actividades comerciales y de ninguna manera podrá apartarse de ello o permitir que el **INMUEBLE** sea utilizado para un fin distinto del de oficina para sus actividades comerciales, sin el consentimiento previo del Arrendador".

10.- Cláusula 13

10.1 Cláusula 13.3

Al final de la cláusula 13.3 se inserta lo siguiente:

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

10.2 Cláusula 13.4

Al final de la cláusula 13.4 se inserta lo siguiente:

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

10.3 Cláusula 13.8

Se suprime lo siguiente de las líneas 7 a 10 de la Cláusula 13.8:

"En este sentido, el Arrendatario renuncia expresamente a sus derechos conforme a la ley o en equidad (si los hubiera) cuando

- // -



- // -

tal aceptación de la **RENTA DE ARRENDAMIENTO** o parte de ella por parte del Arrendador hubiera afectado, perjudicado o menoscabado sus derechos contra el Arrendatario por tal incumplimiento"

11.- Cláusula 15.3

Se modifica la Cláusula 15.3 insertando lo siguiente después de la expresión "ingresar al **INMUEBLE**" en las líneas 2 y 3:

"durante horas de oficina dando un aviso previo con no menos de tres (3) días hábiles al Arrendatario (estipulándose que, en caso de emergencia, el Arrendador podrá ingresar en cualquier momento y sin aviso).

12.- Cláusula 17

Supeditado a lo dispuesto en la Cláusula 17 y a cualquier restricción establecida en los reglamentos vigentes que afecten la distribución de permisos de estacionamiento de vehículos en **SUNTEC CITY**, el Arrendador entregará al Arrendatario, por el arrendamiento del **INMUEBLE**, un (1) permiso temporal de estacionamiento en **SUNTEC CITY** por el pago de los cargos de estacionamiento vigentes; y, supeditado a su disponibilidad y en forma provisoria, un (1) permiso adicional en **SUNTEC CITY** por el pago de los cargos de estacionamiento vigentes. El Arrendador podrá modificar los permisos de estacionamiento que deban entregarse al Arrendatario de modo de cumplir con las normas vigentes en materia de reparto y uso de estacionamientos.

13.- Cláusula 19.3

Se modifica la Cláusula 19.3 insertando lo siguiente luego de la expresión "ingresar al **INMUEBLE**" en las líneas 2 y 3:

"durante horas de oficina dando un aviso previo con no menos de tres (3) días hábiles al Arrendatario (estipulándose que, en caso

- // -



- // -

de emergencia, el Arrendador podrá ingresar en cualquier momento y sin aviso).

14.- Cláusula 22.4

Se modifica la Cláusula 22.4 insertando lo siguiente luego de la expresión "y sus arrendatarios" en la línea 5:

", siempre que el Arrendador procure notificar al Arrendatario cuando esa denegación se refiera al personal o visitas del Arrendatario".

15.- Cláusula 24.1

a) Se suprime la expresión "a rentas modificadas" y se la reemplaza por lo siguiente:

"a la renta de arrendamiento en ese entonces vigente en el mercado".

16. Cláusula 25.1

Al final de la Cláusula 25.1 se inserta lo siguiente:

Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

17. Cláusula 27

17.1 Cláusula 27.1(a)

Se modifica la cláusula 27.1b) insertando el siguiente texto al final de la cláusula:

"... a menos que tales daños hubieran sido causados por negligencia grave o dolo del Arrendador, su personal, empleados o agentes".

17.2 Cláusula 27.1b)

Se modifica la Cláusula 27.1b) insertando la expresión "negligencia grave o" antes de "dolo" en la línea 6.

17.3 Cláusula 27.1e)

- // -



- // -

Se modifica la cláusula 27.1e) insertando lo siguiente al término de la cláusula:

"... a menos que dicha pérdida, daños o lesiones hubieran sido causadas por negligencia grave o dolo del Arrendador, su personal, empleados o agentes".

17.4 Cláusula 27.1

Se modifica el último párrafo de la Cláusula 27.1 insertando lo siguiente al inicio del párrafo:

"Salvo que se estipule otra cosa en la presente Cláusula 27.1..."

18. Cláusula 30

18.1 Cláusula 30.1

Se suprime la expresión "imprevistos" después de "explosiones, terremotos" en la línea 2 y se reemplaza con "casos fortuitos o fuerza mayor".

18.2 Cláusula 30.2

Se inserta lo siguiente al término de la Cláusula 30.2:

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

18.3 Cláusula 30.4

Se modifica la Cláusula 30.4 insertando la expresión "y el Arrendatario" después de la expresión "que le correspondan al Arrendador" en la línea 7.

18.4 Cláusula 30.5

Se suprime íntegramente la Cláusula 30.5

19. Cláusulas 31.2, 31.3, 31.4 y 31.5

Al término de las Cláusulas 31.2, 31.3, 31.4 y 31.5, respectivamente, se inserta lo siguiente:

- // -



- // -

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

20. Cláusula 32

El Arrendatario deberá, inmediatamente después que este Contrato de Arrendamiento sea firmado por el Arrendador y el Arrendatario, en forma inmediata y expedita adoptar todas las medidas necesarias para solicitar la exención/remisión de los Derechos de Timbre pagaderos en Singapur por este Contrato, de conformidad con la ley y normas pertinentes (incluidas normas e instrucciones pertinentes promulgadas por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Singapur y el Director de Derechos de Timbre). Si el Arrendatario no pudiere lograr la exención/remisión de los Derechos de Timbre, cualquier derecho de timbre pagadero por este Contrato (incluida cualquier multa por derechos de timbre atrasados) será sufragado por el Arrendatario.

21. Cláusula 34.2

Al término de la Cláusula 34.2, se inserta lo siguiente:

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

22. Nueva cláusula 41

El siguiente texto se inserta como Cláusula 41:

"41. Inmunidad del Estado de Chile y diplomáticos

Ninguna de las cláusulas de este Contrato de Arrendamiento entrañará, en forma explícita o implícita, una renuncia a los privilegios e inmunidades reconocidas por la República de Singapur al Estado de Chile como Estado soberano de conformidad

- // -



- // -

con el derecho internacional y las leyes de Singapur.

23. Anexo Tercero, párrafo 6

Se suprime la expresión "mediante previo" después de "tiempo razonable y" en la línea 2 y se le sustituye con "con no menos de tres días hábiles (estipulándose que en caso de emergencia, el Arrendador podrá ingresar en cualquier momento y sin previo aviso)".

24. Anexo Tercero, párrafo 8

Al término del Párrafo 8, se inserta lo siguiente:

"Para evitar dudas, nada en esta cláusula constituirá renuncia por parte del Arrendatario a su derecho a entablar las acciones legales que correspondan ante un tribunal competente".

25. Anexo Tercero, Párrafo 11

Se suprime la expresión "a expensas del Arrendatario" luego de "la brevedad y cumplir" en la línea 1.

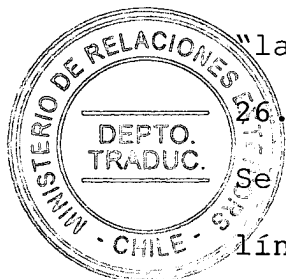
26. Anexo Tercero, Párrafo 16

Se inserta lo siguiente luego de "lo consideren necesario" en la línea 2:

", estipulándose que lo anterior estará sujeto, en todo momento, a las leyes aplicables y tratados internacionales que contemplen la inmunidad diplomática del Arrendatario y sus representantes en Singapur, y siempre que los bienes y artículos transportados en valija diplomática no estén sujetos a dicha búsqueda".

Salvo por lo señalado en el presente, los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento no se verán afectados por el contenido de esta Carta y nuestros respectivos derechos y obligaciones no se entenderán cumplidos, menoscabados o en forma alguna anulados por el contenido de esta Carta.

- // -



- // -

En caso de divergencia entre cualquier disposición del Contrato de Arrendamiento y la Carta, prevalecerán las disposiciones de la Carta. Las expresiones que en la presente no se encuentren explícitamente definidas tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Arrendamiento.

Sírvase confirmar su aceptación de los términos y condiciones anteriores firmando y devolviéndonos el duplicado de esta Carta.

Atentamente,

Firma ilegible

Yeo See Kiat

Gerente General

ARA Trust Management (Suntec) Limited por

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

en calidad de fiduciario de Suntec Real Estate Investment Trust

AC/JT



RECONOCIMIENTO DE ACEPTACIÓN

EL ESTADO DE CHILE, REPRESENTADO POR EL EMBAJADOR DE CHILE EN SINGAPUR, en este acto confirma su aceptación incondicional de los términos y condiciones anteriores.

Fecha: 6 de diciembre de 2011

ESTADO DE CHILE, REPRESENTADO POR EL EMBAJADOR DE CHILE EN SINGAPUR

Firma ilegible

Nombre: F. Danus

Cargo: Embajador

** Sírvase estampar el timbre del Arrendatario

Timbre: Embajada de Chile - Singapur

- // -

- // -

Firma ilegible

Macarena Quezada B.

Cónsul de Chile

Timbre: Consulado de Chile - Singapur

CONSULADO DE CHILE EN SINGAPUR

El Cónsul de Chile que suscribe certifica la autenticidad de la firma de don Yeo See Kiat y don Fernando Danús.

COPIA FIEL

=====
Traducido por: ANA MARÍA MUÑOZ S. - Res. No. 118 de 15 de julio de 1991
SANTIAGO, CHILE, a 14 de enero de 2015.



JANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA