

RENEWAL OF CONTRACT OF LEASE

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENT:

That this renewal of Contract of Lease, made and executed this ___ day of _____ 2011, at Makati City, Metro Manila, by and between:

LFM PROPERTIES CORPORATION, a corporation duly organized and existing by virtue of the laws of the Republic of the Philippines with business address at 3rd Floor, Liberty Building, 835 A. Arnaiz Avenue, Makati City represented herein by its President, JESUS S. JALANDONI, JR. herein referred to as the "LESSOR";

- and -

THE STATE OF THE REPUBLIC OF CHILE, represented herein by its Ambassador, H. E. Roberto Mayorga, hereinafter referred to as the "LESSEE".

WITNESSETH

That in relation to the Contract of Lease for Units 1701, 1702 and 1703, Liberty Center Building, 104 HV Dela Costa St., Salcedo Village, Makati City with an area of Four Hundred Fifty nine (459) square meters more or less.

Whereas, the previous Contract of Lease between the herein parties was signed and acknowledged before the Notary Public for the City of Makati, Atty. Manuel I Sabado and entered in his Notary Register as Doc. No. 211, Page No. 44, Book No. XXII, series of 2001.

Whereas, the above-mentioned parties have mutually agreed to renew the Contract of Lease of the leased premises for a period of Five (5) years with option to renew upon mutual agreement of both parties, subject to the following terms and conditions:

- 1) Period – The lease on the above premises shall be renewed for a period of five (5) years from January 01, 2012 to December 31, 2016.
- 2) Rental – The parties hereby agree that the monthly rental (VAT exempt) of the leased premises shall be as follows:

January 1, 2012 to December 31, 2012	P 299,475.00 per month
January 1, 2013 to December 31, 2013	P 299,475.00 per month
January 1, 2014 to December 31, 2014	P 317,443.00 per month
January 1, 2015 to December 31, 2015	P 317,443.00 per month
January 1, 2016 to December 31, 2016	P 336,489.00 per month
- 3) The LESSOR will continue to hold in trust the amount of PESOS SIX HUNDRED THIRTY THOUSAND TWO HUNDRED AND TWENTY FIVE ONLY (P630,225.00) to cover eventual damages to the leased premises except those caused by ordinary wear and tear, or structural damages or "acts of God", and any unpaid obligation and liabilities of the LESSEE, including utilities, at the termination of the lease. The deposit shall be refunded to the LESSEE within 15 days after the LESSEE vacates the leased premises, as stipulated in Article III of the mentioned contract hereby extended.
- 4) Except as otherwise herein provided or modified, all the terms and conditions

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large 'A' at the bottom.

of the Contract of Lease executed on 26 July, 2001 shall continue to be binding and enforceable during the herein extended lease term.

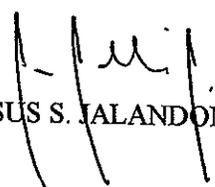
IN WITNESS WHEREOF, the parties herein have signed these presents this 22 day of November 2011, at Makati City, Metro Manila, Philippines.

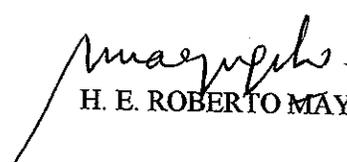
LFM PROPERTIES CORPORATION

THE STATE OF THE REPUBLIC OF CHILE

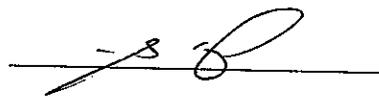
By:

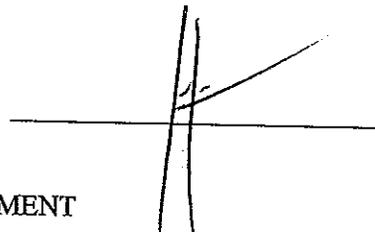
By:


JESUS S. JALANDONI, JR.


H. E. ROBERTO MAYORGA

SIGNED IN THE PRESENCE OF:





ACKNOWLEDGEMENT

REPUBLIC OF THE PHILIPPINES)
MAKATI CITY, METRO MANILA) S. S.

BEFORE ME, a Notary Public for and in Makati City, Metro Manila, personally appeared:

Name	Res. Cert. No.	Date / Place Issued
JESUS S. JALANDONI, JR.	06009859	02/23/2011 Makati City
LFM PROPERTIES CORP.	00161683	01/11/2011 Makati City
ROBERTO MAYORGA	CM Diplomatic ID No. 10267	07/27/2010 Manila

All known to me and to me known to be the same persons who executed the foregoing instrument and acknowledged to me that the same is their free act and voluntary deed and that of principals they represent.

This instrument refers to Renewal of Contract of Lease consisting of two (2) pages including this page on which this acknowledgement is written and signed by the parties.

WITNESS MY HAND AND SEAL on this ___ day of _____ 2011.

Doc. No. ____
Page No. ____
Book No. ____
Series of 2011.

RENOVACIÓN CONTRATO DE ARRIENDO

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS PARTES:

Que la presente renovación del Contrato de Arriendo, realizado e implementado este día 22 de noviembre 2011, en Makati City, Metro Manila, por y entre:

LFM PROPERTIES CORPORATION, una corporación debidamente constituida y existente en virtud de las leyes de la República de las Filipinas con domicilio comercial en Piso 3, Liberty Center Building, 835 A. Arnaiz Avenue, Makati City representada por su Presidente, JESUS S. JALANDONI, JR. Aquí referido como "ARRENDADOR";

- Y -

EL ESTADO DE LA REPUBLICA DE CHILE, representado de aquí en adelante por su Embajador, S.E. Roberto Mayorga, aquí en adelante referido como "ARRENDATARIO".

EN TESTIMONIO DE:

Que esta renovación dice relación con Contrato de Arriendo por las Unidades 1701, 1702 y 1703, Liberty Center Building, 104 HV De la Costa St., Salcedo Village, Makati City con un área de Cuatrocientos Cincuenta y nueve (459) metros cuadrados aproximadamente.

Considerando que el Contrato de Arriendo previo entre las partes fue firmado y certificado ante Notario Público de la Ciudad de Makati, Abogado Manuel I Sabado e ingresado en su Registro Notarial como Doc. N° 211, página N° 44, Libro N° XXII, series de 2001.

Considerando que las partes han acordado mutuamente renovar el Contrato de Arriendo de las dependencias alquiladas por un periodo de Cinco (5) años con la opción de volver a renovarlas bajo mutuo acuerdo, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

- 1) Periodo - El arriendo de las dependencias en comento será renovado por un periodo de cinco (5) años desde el 01 de enero, 2012 al 31 de diciembre, 2016.
- 2) Arriendo - Las partes acuerdan que el canon de arriendo mensual (exento de IVA) de las dependencias alquiladas será como se detallan a continuación:

01 enero, 2012 - 31 diciembre, 2012 P 299,475.00 / mensual más IVA
01 enero, 2013 - 31 diciembre, 2013 P 299,475.00 / mensual más IVA
01 enero, 2014 - 31 diciembre, 2014 P 317,443.00 / mensual más IVA
01 enero, 2015 - 31 diciembre, 2015 P 317,443.00 / mensual más IVA
01 enero, 2016 - 31 diciembre, 2016 P 336,489.00 / mensual más IVA
- 3) El ARRENDADOR mantendrá en garantía el monto de SEIS CIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS VEINTE CINCO PESOS (P 630,225.00) para cubrir eventuales daños en las dependencias alquiladas excepto aquellos ocasionados por uso diario ordinario, daños estructurales, caso fortuito o fuerza mayor, y cualquier obligación impaga o responsabilidad del ARRENDATARIO, incluyendo empresas de servicio público, al término del Contrato de Arriendo. El depósito será reembolsado al ARRENDATARIO en un plazo de 15 días después que el ARRENDATARIO desocupe el inmueble alquilado, como está estipulado en el Artículo III del contrato que por este medio ha sido extendido.
- 4) Exceptuando lo establecido o modificado con anterioridad, todos los términos y condiciones del contrato de arriendo suscrito el 26 de julio de 2011 continuarán siendo vinculantes y mandatorios durante la presente extensión del periodo de arriendo.

EN FE DE LO CUAL, las partes han suscrito en persona este documento, 22 días de noviembre 2011 en Makati City, Metro Manila, Filipinas.

LFM PROPERTIES CORPORATION

EL ESTADO DE LA REPÚBLICA DE CHILE

Por:

Por:

JESUS S. JALANDONI, JR.

S.E. ROBERTO MAYORGA

FIRMADO EN LA PRESENCIA DE:

RECONOCIMIENTO

REPÚBLICA DE LAS FILIPINAS)
MAKATI CITY, METRO MANILA) S.S.

ANTE MÍ, Notario Público de y en la Ciudad de Makati, Metro Manila, personalmente se presentaron:

Nombre	N° Cert. Res.	Fecha/Lugar Emisión
JESUS S. JALANDONI, JR.	06009859	02/23/2011 Ciudad de Makati
LFM PROPERTIES CORP.	00161683	01/11/2011 Ciudad de Makati
ROBERTO MAYORGA	CM DIPLOMATIC ID N° 10267	07/27/2010 Manila

Todos conocidos por mí y por ser de mi conocimiento que son las mismas personas que han celebrado el presente instrumento, reconociendo ante mí que ello deviene de actos libres y voluntarios y de aquellos a quienes representan.

Este instrumento se refiere a la Renovación del Contrato de Arriendo consistente de dos (2) páginas incluyendo la presente en el cual de incluye este reconocimiento escrito y firmado por las partes.

ATESTIGUE MI MANO Y SELLO este ____ día de _____ 2011.

N° Doc. _____
N° Página _____
N° Libro _____
Series de 2011.

RENEWAL OF CONTRACT OF LEASE

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENT:

MAR 26 2007

That this renewal of Contract of Lease, made and executed this ____ day of _____ 2007, at Makati City, Metro Manila, by and between:

LFM PROPERTIES CORPORATION, a corporation duly organized and existing by virtue of the laws of the Republic of the Philippines with business address at 3rd Floor, Liberty Building, 835 A. Arnaiz Avenue, Makati City represented herein by its President, **JESUS S. JALANDONI, JR.** herein referred to as the "**LESSOR**";

- and -

The State of the Republic of Chile, represented herein by its Ambassador, **H. E. Jorge Montero**, hereinafter referred to as the "**LESSEE**".

WITNESSETH

That in relation to the Contract of Lease for Units 1701, 1702 and 1703, Liberty Center Building, 104 H V dela Costa St., Salcedo Village, Makati City with an area of Four Hundred Fifty Nine (459) square meters more or less.

Whereas, the previous Contract of Lease between the herein parties was signed and acknowledged before the Notary Public for the City of Makati, Atty. Manuel I. Sabado, and entered in his Notary Register as Doc. 211, Page No. 44, Book No. XXII, series of 2001.

Whereas, the above-mentioned parties have mutually agreed to renew the Contract of Lease of the leased premises for a period of Five (5) years with option to renew upon mutual agreement of both parties, subject to the following terms and conditions:

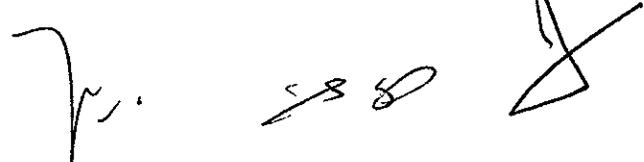
1) Period – The lease on the above premises shall be renewed for a period of Five (5) years from January 1, 2007 to December 31, 2011.

2) Rental – The parties hereby agree that the monthly rental of the leased premises shall be as follows:

January 1, 2007 to December 31, 2007	P 298,515.84 per month
January 1, 2008 to December 31, 2008	P 298,515.84 per month
January 1, 2009 to December 31, 2009	P 316,425.76 per month
January 1, 2010 to December 31, 2010	P 316,425.76 per month
January 1, 2011 to December 31, 2011	P 335,412.00 per month

3) The LESSOR agrees to cancel VAT existing at the time of the signing of the contract. Should the LESSEE obtain a VAT exemption certificate from the competent Filipino authorities and from period of validity of the VAT certificate onwards, the rental that will be applied will be the following:

January 01, 2007 to December 31, 2007	P 266,532.00 per month
January 01, 2008 to December 31, 2008	P 266,532.00 per month
January 01, 2009 to December 31, 2009	P 282,523.00 per month
January 01, 2010 to December 31, 2010	P 282,523.00 per month
January 01, 2011 to December 31, 2011	P 299,475.00 per month



4) The LESSOR will continue to hold in trust the amount of PESOS SIX HUNDRED AND THIRTY THOUSAND TWO HUNDRED AND TWENTY FIVE ONLY (P630,225.00) to cover eventual damages to the leased premises except those caused by ordinary wear and tear, or structural damages or "acts of God", and any unpaid obligation and liabilities of the LESSEE, including utilities, at the termination of the lease. The deposit shall be refunded to the LESSEE within 15 days after the LESSEE vacates the leased premises, as stipulated in Article III of the mentioned contract hereby extended.

5) Except as otherwise herein provided or modified, all the terms and conditions of the Contract of Lease executed on 26 July 2001 shall continue to be binding and enforceable during the herein extended lease term.

MAR 26 2007

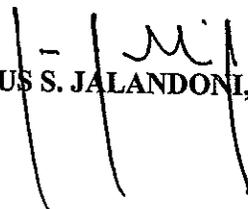
IN WITNESS WHEREOF, the parties herein have signed these presents this _____ day of _____ 2007, at Makati City, Metro Manila, Philippines.

LFM PROPERTIES CORPORATION

THE STATE OF CHILE

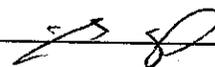
By:

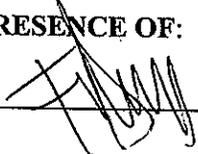
By:


JESUS S. JALANDONI, JR.


H.E. JORGE MONTERO

SIGNED IN THE PRESENCE OF:





ACKNOWLEDGEMENT

REPUBLIC OF THE PHILIPPINES)
MAKATI CITY, METRO MANILA) S.S.

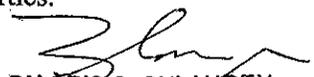
BEFORE ME, a Notary Public for and in Makati City, Metro Manila, personally appeared:

Name	Res. Cert. No.	Date/Place Issued
JESUS S. JALANDONI, JR.	24319837	02/24/2006 Makati City
LFM PROPERTIES CORP.	00125663	01/17/2006 Makati City
JORGE MONTERO	CM Diplomatic ID No 10163	01/09/2004 Manila

All known to me and to me known to be the same persons who executed the foregoing instrument and acknowledged to me that the same is their free act and voluntary deed and that of principals they represent.

This instrument refers to Renewal of Contract of Lease consisting of two (2) pages including this page on which this acknowledgement is written and signed by the parties.

Doc. No. 162
Page No. 22
Book No. I
Series of 789


ELON CRIS C. CULANGEN
Appointment No M-481
Notary Public for Makati City
Until December 31, 2007
18th 19th & 17th Floor, Liberty Center
104 H.V. (Old Costa Street)
Salcedo Village, Makati City
Roll of Attorneys No. 52281
PTR 2717 Makati City/01-05-2007
IBP 69311 Abra/01-04-2007

RENOVACION DE CONTRATO DE ARRIENDO

TOMEN TODOS CONOCIMIENTO POR LA PRESENTE:

De esta renovación de contrato de arriendo, acordada el MAR 26 2007 de 2007, en la ciudad de Makati, Metro Manila, entre:

LFM PROPERTIES CORPORATION, una corporación debidamente organizada y que existe en virtud de las leyes de la República de Filipinas con en el 3er Piso, Liberty Building, 835 Av. A. Arnaiz, Ciudad de Makati City, aquí representada por Presidente don Jesús S. JALANDONI, JR., de ahora en adelante referido como el "ARRENDADOR";

-y-

El Estado de Chile, representado por su Embajador en Filipinas, Excmo. Sr. Jorge Montero, referido a partir de ahora como "ARRENDATARIO".

DECLARAN

Referirse al contrato de arriendo las Unidades 1701, 1702 y 1703, Liberty Center Building, 104HV dela Costa Street, Salcedo Village, Ciudad de Makati, con un área de cuatrocientos cincuenta y nueve metros cuadrados más o menos.

Tomando en cuenta el contrato previo fue firmado y reconocido ante el Notario Público de la Ciudad de Makati, Abogado Manuel I. Sábado, y registrado en su notaría como el documento 211, página No. ~~94~~ Libro XXII de la serie 2001.

Mientras las partes antes mencionadas han convenido mutuamente renovar el Contrato de Arriendo de las inmediaciones arrendadas por un período de 5 años con opción a renovación, por consentimiento mutuo de las partes, sujeto a las siguientes condiciones y términos:

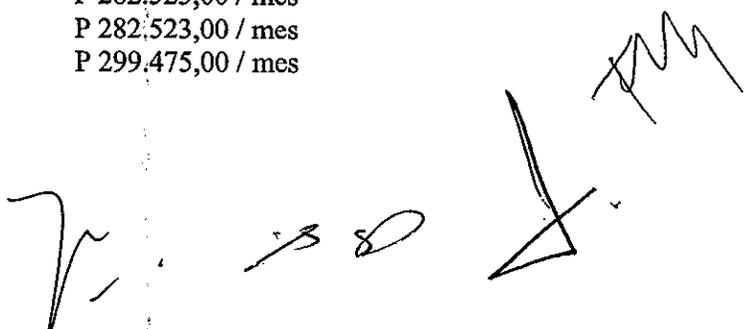
1) Período – El alquiler de los locales mencionados será renovado por un período de cinco (5) años desde 01 de enero de 2007 al 31 de diciembre de 2011.

2) Alquiler – Las partes contratantes están de acuerdo que el alquiler mensual de los locales alquilados será el siguiente;

01 de enero 2007 a 31 de diciembre 2007	P 298.515,84 / mes
01 de enero 2008 a 31 de diciembre 2008	P 298.515,84 / mes
01 de enero 2009 a 31 de diciembre 2009	P 316.425,76 / mes
01 de enero 2010 a 31 de diciembre 2010	P 316.425,76 / mes
01 de enero 2011 a 31 de diciembre 2011	P 335.412,00 / mes

3) El Arrendador acepta cancelar el Impuesto al Valor Agregado (VAT) existente al momento de la firma del contrato. En caso que el Arrendatario obtuviese un certificado de exención de VAT por parte de las autoridades filipinas competentes, y a partir del período de validez de dicho certificado, el alquiler aplicable sería el siguiente:

01 de enero 2007 a 31 de diciembre 2007	P 266.532,00 / mes
01 de enero 2008 a 31 de diciembre 2008	P 266.532,00 / mes
01 de enero 2009 a 31 de diciembre 2009	P 282.523,00 / mes
01 de enero 2010 a 31 de diciembre 2010	P 282.523,00 / mes
01 de enero 2011 a 31 de diciembre 2011	P 299.475,00 / mes



4) El Arrendador continuará custodiando en garantía la suma de SEISCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS (P 630.225,00) para cubrir eventuales daños a los locales alquilados excepto aquellos causados por su uso normal o daños estructurales o "actos de Dios", y cualquier obligación o responsabilidad del Arrendatario, incluyendo utilidades, al término del arriendo. El depósito será devuelto al Arrendatario dentro de 15 días después de entregados los locales, como está estipulado en el Artículo III del mencionado contrato que se extiende por el presente.

5) Con excepción de lo dispuesto y modificado por el presente, todos los términos y condiciones del contrato de arriendo suscrito el 26 de julio de 2001 continuarán en fuerza (en vigencia), comprometiéndose las partes y se podrán hacer valer durante el plazo de extensión acordado.

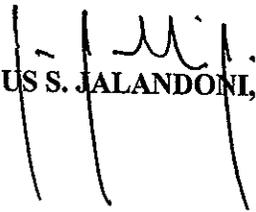
EN VIRTUD DE LO CUAL, las partes contratantes han firmado los artículos presentes este día de MAR 26 2007, en la ciudad de Makati, Metro Manila, Filipinas.

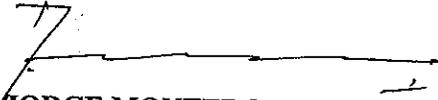
LFM PROPERTIES CORPORATION

EL ESTADO DE CHILE

Representado por:

Representado por:


JESUS S. JALANDONI, JR.


JORGE MONTERO

FIRMADO ANTE





RECONOCIMIENTO

REPÚBLICA DE FILIPINAS)
Ciudad de Makati, Metro Manila) S.S.

ANTE MÍ, Notario Público de y en la ciudad de Makati, han comparecido personalmente: ^{MAR 26 2007}

Nombre	Certificado N°	Fecha/Lugar de Emisión
JESUS S. JALANDONI, JR.	24319837	02/24/2006 Makati City
LFM PROPERTIES CORP.	00125663	01/17/2006 Makati City
EXCMO. SR. JORGE MONTERO	CM ID N° 10163	01-09-2004 Manila

Todos a los cuales reconozco como las mismas personas que han ejecutado el presente instrumento y los cuales reconocen ante mí que este instrumento es una acción libre suya y de las empresas que representan.

Este instrumento se refiere a la Renovación del Contrato de Arriendo que consiste en dos (2) páginas incluida esta página, en la que el presente Reconocimiento esta escrito y firmado por las partes contratantes.

Doc. No. 107
 Página No. 22
 Libro No. II
 Serie de 1017


ELON CRIS C. CULANGEN
 Appointment No M-481
 Notary Public for Makati City
 Until December 31, 2007
 18th 19th & 17th Floor, Liberty Center
 104 H.V. dela Costa Street
 Salcedo Village, Makati City
 Roll of Attorneys No. 52281
 PTR 271715/Makati City/01-05-2007
 IBP 693311/Abra/01-04-2007

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A QUIEN LEYERA LA PRESENTE/SEPAN TODOS POR LA PRESENTE:

Este contrato de arrendamiento acordado el 26 de julio de 2001 en la ciudad de Makati, Metro Manila, Filipinas entre:

LFM PROPERTIES CORPORATION, una entidad/sociedad debidamente constituida de acuerdo con y en virtud de las Leyes de la República de Filipinas, con sede en 3rd Floor, Liberty Building, 835 A. Arnaiz Avenue, Makati City, Metro Manila, representada por su Vicepresidente, **DON William L. Ang**, referido a partir de ahora como el **ARRENDADOR**,

y

EL GOBIERNO DE LA REPUBLICA DE CHILE, representado por su Embajadora en Filipinas, la **EXCMA. SRA. CARMEN LYNAM**, referida a partir de ahora como el **ARRENDATARIO**.

DECLARAN QUE

CONSIDERANDO QUE, el **ARRENDADOR** es el propietario de pleno derecho de un edificio de oficinas ubicado en el # 104 H.V. de la Costa St., Salcedo Village, Makati City identificado con el Certificado de Condominio Título Número 209020 del Registro de la Propiedad de la Ciudad de Makati;

CONSIDERANDO que el **ARRENDATARIO** desea alquilar las/los Unidades/Espacios 1701, 1702, y 1703 que ocupan en su totalidad una superficie de cuatrocientos cincuenta y nueve (459) metros cuadrados aproximadamente en el susodicho edificio de oficinas, y a partir de ahora referido como los **LOCALES**.

POR todo ello y en consideración de lo anteriormente mencionado, el **ARRENDADOR** alquila al **ARRENDATARIO** y este acepta alquilar del

ARRENDADOR los **LOCALES** previamente identificados, de acuerdo con los siguientes términos y condiciones:

I. PERÍODO DEL ALQUILER: El presente Contrato de Arrendamiento comenzará el 1 de octubre de 2001 y expirará el 31 de diciembre de 2006 renovable a opción del **ARRENDATARIO** en los términos y condiciones que acuerden las partes posteriormente. Esta opción ha de ser confirmada por escrito por el **ARRENDATARIO** noventa (90) días antes del vencimiento de este contrato. Esta opción de renovar perderá su vigencia en el caso en que el arrendatario se retrase en tres (3) ocasiones en el pago del alquiler al **ARRENDADOR** durante el período de alquiler. El **ARRENDADOR** deberá informar por escrito al **ARRENDATARIO** sobre la cancelación de esta opción.

Se entiende que este contrato es irrevocable durante el período de alquiler establecido salvo en casos de expropiación de los **LOCALES** alquilados, por parte del Gobierno de la República de Filipinas o cualquiera de sus Agencias; o debido a daños a los **LOCALES** en alquiler por causa de incendio, tifón, terremoto o cualquier otra causa imprevista no atribuible al **ARRENDADOR** y de la cual no es responsable. En caso de expropiación, el alquiler a pagar se extenderá solo hasta la fecha de dicha expropiación y a partir de entonces se pondría fin al contrato. En caso de daños a los **LOCALES** en alquiler o sus accesorios o falla estructural del edificio por causa no atribuible al **ARRENDADOR**, el **ARRENDATARIO** informará inmediatamente al **ARRENDADOR**. Si dichos daños acaecieran sin culpa o negligencia alguna del **ARRENDATARIO** y este considera que los **LOCALES** no cumplen las condiciones necesarias para la función prevista se suspenderá el pago del alquiler o se verá reducido proporcionalmente hasta que el **ARRENDADOR** haya reparado los **LOCALES**. Si sin culpa o negligencia alguna por parte del **INQUILINO**, los **LOCALES** o parte del mismo fueran destruidos a causa de incendio u otras causas o dañado de tal suerte que no puedan ser utilizados para la función prevista por el **ARRENDATARIO**, el

alquiler será pagado solamente hasta la fecha de que tales daños ocurrieron, y a partir de entonces se pondrá término el contrato..

En el caso de que los **LOCALES** en alquiler sean abandonados o desalojados antes del vencimiento del Contrato de Arrendamiento sin notificación debida al **ARRENDADOR**, este tendrá el derecho de acceder a los mismos en su condición de agente del **ARRENDATARIO**, ya sea recurriendo al uso de la fuerza o no, sin que esto conlleve responsabilidad jurídica; así como de volver a poner los **LOCALES** en alquiler; y de cobrar el alquiler derivado del mismo, deduciendo el monto de este alquiler al comprometido por el **ARRENDATARIO** y manteniendo a este último responsable del pago de cualquier balance negativo si lo hubiere.

Si en cualquier momento durante la validez de este contrato, o durante su eventual renovación o extensión de acuerdo a lo previsto, el Gobierno de Chile cesa de tener representación diplomática en Filipinas, el arrendatario podrá terminar este contrato dando para estos efectos un mes de aviso por escrito. Los adelantos de renta y garantía deducidos los pagos que correspondan al arrendatario, serán devueltos al arrendatario en el plazo de 30 días desde la fecha en que los locales fueron entregados al arrendador.

II. ALQUILER: Durante el período del alquiler, el arrendatario pagará un alquiler mensual fijo de acuerdo a lo siguiente:

1 de octubre de 2001 - 31 de diciembre 2002	= PhP 210.075,00/mensual
1 de enero 2003 - 31 de diciembre 2003	= PhP 221.550,00/mensual
1 de enero 2004 - 31 de diciembre 2004	= PhP 235.320,00/mensual
1 de enero 2005 - 31 de diciembre 2005	= PhP 250.467,00/mensual
1 de enero 2006 - 31 de diciembre 2006	= PhP 266.532,00/mensual ✓

Estos precios mensuales incluyen los gastos comunes.

El alquiler mensual sera abonado al **ARRENDADOR** trimestralmente por adelantado en la sede commercial del mismo, durante el primer mes del trimestre sin que esto requiera notificación alguna. Cualquier alquiler mensual no pagado en la fecha establecida conllevará una penalización del 2% al mes hasta que la cantidad sea pagada en su totalidad. Si hubiera alguna cuenta impaga acumulada de alquiler, el **ARRENDATARIO** otorga al **ARRENDADOR** derecho prioritario sobre los bienes del **ARRENDATARIO** situados en los **LOCALES** al vencimiento de este Contrato de Arrendamiento según lo previsto en el Artículo XIV de este contrato y el **ARRENDADOR** tendrá derecho a retener las mencionados propiedades en los **LOCALES** hasta que tales alquileres debidos sean pagados en su totalidad.

III. DEPOSITOS: El **ARRENDATARIO** depositará en manos del **ARRENDADOR** la cantidad de seiscientos treinta seis mil doscientos veinte y cinco pesos (PhP 630.225,00) en el momento de la firma del Contrato de Arrendamiento a fin de garantizar las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de arrendamiento; cubrir los daños a los **LOCALES** alquilados salvo aquellos debidos al uso y desgaste naturales y cubrir cualquier obligación impaga contraida por el **ARRENDATARIO**, incluyendo entre estas el pago de los servicios básicos que quedarán pendientes una vez concluído el contrato.

La cantidad depositada no ha de ser aplicada al pago del alquiler mensual sino que será retenida por el **ARRENDADOR** y reintegrada al **ARRENDATARIO** en un plazo de quince días después de que el **ARRENDATARIO** haya desalojado los **LOCALES** alquilados, tras haber hecho las correspondientes deducciones si las hubiera, de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.

IV. PROPIEDAD DE LOS LOCALES ALQUILADOS: El **ARRENDADOR** garantiza que es pleno propietario de la propiedad descrita con anterioridad tal como consta en el Certificado de Condominio Título Número (CCT No. 209020) del Registro de la Propiedad de la Ciudad de Makati y tiene el derecho de

alquilar la misma. Es más, en caso de juicio, litigio o controversia sobre los derechos, título e intereses del **ARRENDADOR** sobre los **LOCALES**, este protegerá y defenderá los derechos del **ARRENDATARIO** y le eximirá de toda responsabilidad de acuerdo con este contrato, asumiendo el **ARRENDADOR** cualquier gasto que esto conlleve.

V. USO DE LOS LOCALES: Los **LOCALES** alquilados serán utilizados únicamente como **OFICINAS** y el **ARRENDATARIO** no utilizará los **LOCALES** para cualesquiera otra función sin el acuerdo previo y por escrito del **ARRENDADOR**. Queda por ello acordado de manera explícita que si en cualquier momento durante la vigencia de este contrato de arrendamiento los **LOCALES** son utilizados con otros fines, sin el acuerdo previo y por escrito del **ARRENDADOR**, éste tiene las siguientes opciones; (a) rescindir este contrato de acuerdo con lo previsto en el Artículo XIV mencionado, (b) incrementar el alquiler, o (c) obligar al **ARRENDATARIO** que ponga fin a las nuevas actividades. Queda igualmente entendido de manera expresa, que bajo ninguna circunstancia, podrá el **ARRENDATARIO** autorizar el uso de los **LOCALES** alquilados para expendio de comidas ni para el suministro de alimentos, bebidas alcohólicas, refrescos o de cualquier otro género excepto cuando sean ofrecidas de manera gratuita a visitantes o clientes.

Las aceras, vestíbulos, entradas, accesos, pasajes, salidas de emergencia y escaleras del edificio no serán obstruidas o utilizadas por el **ARRENDATARIO** para cualquier fin diferente al ingreso y salida del edificio.

VI. CUIDADO DE LOS LOCALES ALQUILADOS: El **ARRENDATARIO** mantendrá, por cuenta propia, los locales en condiciones de buena salubridad y limpieza, libre de olores desagradables, ruidos que molesten, o cualquier otro inconveniente y, una vez concluido el alquiler, entregará los **LOCALES** y sus instalaciones en las condiciones en que le fueron entregados al principio del alquiler, excluido el uso y deterioro normal.

El **ARRENDATARIO** se hará responsable del mantenimiento y la reparación de las instalaciones y equipos eléctricos. El **ARRENDATARIO** no podrá perforar las paredes, marcos o cualquier otra parte del edificio con clavos, tornillos, ganchos u otras instalaciones salvo aquellas que cuenten con el acuerdo previo y por escrito del **ARRENDADOR**. Tampoco podrá, en modo alguno causar desperfectos o dañar cualquier parte o área del edificio. El **ARRENDADOR** podrá reparar cualquier daño ocasionado por el **ARRENDATARIO** a cuenta del **ARRENDATARIO** habiéndose comprobado su culpa o negligencia.

El **ARRENDATARIO**, a cuenta propia, se proveerá, de los receptáculos para almacenar y contener la basura, desechos y desperdicios que exijan las ordenanzas municipales y los ubicará dentro de sus **LOCALES** o donde así lo indique el **ARRENDADOR**.

VII. PROHIBICIONES: - El **ARRENDATARIO** se comprometerá a no traer o almacenar artículos de carácter altamente inflamables o explosivos dentro de los **LOCALES** alquilados y no instalar aparatos maquinaria o equipos que puedan causar vibraciones anormales, ruidos molestos o que expongan la propiedad arrendada a incendios o aumentar los riesgos de incendio de los **LOCALES** alquilados o que alteren o aumenten la póliza de seguros del edificio. En caso de transgredir lo provisto, la responsabilidad será plenamente del **ARRENDATARIO** y cualquier daño de esta manera causado al **ARRENDADOR** o a los otros arrendatarios y los gastos consiguientes correrán a cuenta del **ARRENDATARIO**. Más aún, en virtud de esa transgresión -de producirse- el **ARRENDADOR** podrá cancelar este Contrato de Arrendamiento. Si el **ARRENDATARIO** utiliza los **LOCALES**, o deposita en los mismos cualquier sustancia que conlleve un incremento en la póliza de seguros contratada por el **ARRENDADOR**, el aumento será cobrado al **ARRENDATARIO**, salvo cuando esté de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo V de este contrato.

VIII. MEJORAS E INSCRIPCIONES: (a) Todas las mejoras removibles introducidas por el **ARRENDATARIO** por su propia cuenta serán propiedad del **ARRENDATARIO**. Al vencimiento de este contrato o cualesquiera prórroga del mismo, el **ARRENDATARIO** tendrá la opción de quitar las mejoras, por cuenta propia, o de venderlos al **ARRENDADOR** a un precio-depreciado calculado por el método de depreciación en línea recta. El período total de depreciación de toda mejora realizada, será de cinco (5) años. Antes de que se realice mejora alguna en los **LOCALES** el **ARRENDATARIO** presentará al **ARRENDADOR** dos (2) copias de los mejoras propuestas, planos del sistema eléctrico y especificaciones para la verificación y aprobación del **ARRENDADOR**. El **ARRENDATARIO** se compromete a sujetarse estrictamente a los planes y especificaciones aprobadas y de obtener la aprobación por escrito del **ARRENDADOR** para cualquier adición, alteración, o revisión de los mismos. Antes de que cualquier construcción, adición, instalación, renovación o alteración de cualquier mejora comience, el **ARRENDATARIO** obtendrá, por su cuenta, todos los permisos gubernamentales necesarios y suministrará dos (2) copias de los mismos al **ARRENDADOR**.

El **ARRENDADOR** se reservará el derecho de limitar -de manera razonada- el peso de cualquier objeto o equipo pesado que sea depositado en los **LOCALES**.

Si el arrendamiento se prolongara durante cinco o más años, la propiedad de las mejoras fijas -salvo divisiones móviles- pasarán a ser propiedad del **ARRENDADOR**, o de así desearlo, el **ARRENDADOR** podrá exigir que se quiten las mejoras una vez concluido el arrendamiento de no ser de utilidad para el próximo inquilino. Por mejoras móviles se entenderán aquellos trabajos no sujetos al techo ni al suelo y que puedan ser desmontados con facilidad sin causar daños al techo ni al suelo (excepto puertas).

En el caso de que las mejoras pasen a ser propiedad del **ARRENDADOR**, una vez que el período de arrendamiento haya alcanzado o superado los cinco (5) años, se entiende que el **ARRENDADOR** no cobrará ningún alquiler adicional al **ARRENDATARIO** por el uso de las mejoras si se renueva el contrato.

(b) El **INQUILINO** podrá instalar o introducir -a discreción y cuenta propia- persianas venecianas, cortinas y unidades de aire acondicionado individuales (siempre y cuando los sistemas eléctricos existentes permitan asumir esta carga adicional y de que sea técnicamente posible), iluminación y otras instalaciones, en los **LOCALES** alquilados, todos los cuales podrán ser desmontados una vez que el período de arrendamiento haya concluido, con la condición de que los **LOCALES** alquilados recuperen su condición original, salvo lo ocasionado debido al desgaste y uso normal. El **INQUILINO**, no obstante, obtendrá aprobación por escrito del **ARRENDADOR** antes de instalar cualquier equipo eléctrico dentro de los **LOCALES**.

No se podrá introducir ninguna mejora fija que conlleve daños o desperfectos a los **LOCALES** alquilados al ser desmontada, sin el consentimiento previo y por escrito por parte del **ARRENDADOR**.

(c) No se colocarán carteles de propaganda en los **LOCALES** alquilados sin el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**. No se denegará dicho consentimiento de manera injustificada.

(d) El escudo/emblema de la Embajada y del Consulado así como la bandera de Chile será instalada.

IX Con previo consentimiento escrito del arrendador el arrendatario tendrá derecho a subarrendar una parte de los locales arrendados, pero no será eximido de las obligaciones de este contrato. Si el arrendatario subarrienda una porción del local a un

precio mayor que el acordado con el arrendador, se compromete a compartir con ese arrendador la diferencia en una proporción mutuamente acordada.

Todas las mejoras que introduzca el subarrendatario deben ser aprobadas por el arrendador de acuerdo a los términos y condiciones del artículo VIII respecto de la presentación de planos, especificaciones y permisos gubernamentales para verificación y aprobación del arrendador.

X. DAÑOS O DESPERFECTOS – El **INQUILINO** será responsable de todas las acciones u omisiones de sus funcionarios oficiales, agentes, empleados, asistentes o y otras personas a los que autorice el acceso a los **LOCALES** alquilados que ocasionen daño a la propiedad arrendada una vez que tal daño haya sido debidamente probado y la responsabilidad debidamente establecida.

El **ARRENDADOR** no será responsable:

- a. de la presencia de bichos, hormigas, insectos si es que los hubiere en los **LOCALES** alquilados o;
- b. de cualquier daño, pérdida, o desperfecto causado por fuego, movimiento sísmico, incendio-derivado-de-terremoto, terremoto, tifones que incidieran sobre los **LOCALES** alquilados así como otras causas semejantes tales como rayos.
- c. de cualquier daño, pérdida o desperfecto que el **INQUILINO** o sus agentes o empleados puedan sufrir en los locales, salvo en el caso de que dichos daños, pérdidas y desperfectos se deban a la falta o negligencia del **ARRENDADOR** o cualquiera de sus agentes o empleados.
- d. de reparaciones o daños debidos a actos o a la negligencia de los **INQUILINOS**, agente, representantes o cualquiera de sus empleados.

XI. SERVICIOS DE ELECTRICIDAD, AGUA Y TELÉFONO – El **ARRENDATARIO** pagará por su cuenta y a su costa cualquier y todo consumo del servicio eléctrico, telefónico, de gas, de agua, de recolección de basura y demás servicios semejantes realizados en los **LOCALES** alquilados. Se entiende que el **ARRENDADOR** no será responsable de cualquier interrupción, ausencia, fallos, o defectos en los mencionados servicios, salvo en el caso de daños a la conexión de agua y al tendido eléctrico que puedan ser atribuible a la válvula principal o el interruptor principal.

El **ARRENDATARIO** transferirá a su propio nombre el registro del suministro eléctrico a los **LOCALES** alquilados y pagará el depósito correspondiente a MERALCO.

El **ARRENDATARIO** también asumirá su contribución proporcional en el gasto del suministro energético generado por los generadores-de-emergencia del edificio en el caso de interrupciones en el suministro de electricidad.

XII. NORMAS Y ORDENANZAS: EL INQUILINO observará todas las leyes, ordenanzas, medidas y decretos de cualquier agencia del Gobierno de Filipinas, nacional o local, que atañan o se refieran a las condiciones de salubridad y sanidad de los **LOCALES** alquilados. El no cumplimiento con las mencionadas leyes, ordenanzas, medidas o decretos será de exclusiva y plena responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el **ARRENDATARIO** permitirá que agentes o representantes del **ARRENDATARIO** inspeccionen los **LOCALES** alquilados en horas razonables de la jornada laboral. Siempre y cuando se respeten las normas establecidas en la Convención de Viena Sobre Relaciones Diplomáticas y Sobre Relaciones Consulares.

El **ARRENDATARIO** cumplirá escrupulosamente con toda la normativa de seguridad que el **ARRENDADOR** o la Administración del edificio puedan disponer periódicamente a los arrendatarios del edificio en general.

En caso de que el **ARRENDADOR** no exija en una o más ocasiones el cumplimiento de cualquiera de las estipulaciones de este Contrato de Arrendamiento o deje de ejercer cualquiera de las disposiciones incluidas en el mismo, esto no deberá de ser entendido como una renuncia de lo acordado y dispuesto. No habrá renuncia alguna por parte del **ARRENDADOR** al menos de que esta conste por escrito y sea firmada por el **ARRENDADOR** o su representante debidamente facultado.

El **ARRENDATARIO** cumplirá con todas las normas y requisitos gubernamentales que afecten el alquiler de los **LOCALES** en lo referente a bienes o artefactos prohibidos y aquellos ingresados de contrabando que puedan encontrarse en los locales.

El seguro del edificio correrá a cargo del **ARRENDADOR**. El seguro relativo al local arrendado y los bienes propios será asumido por el **ARRENDATARIO**.

XIII. CANCELACION DE ACUERDOS PREVIOS: Este Contrato de Arrendamiento cancela y deja nulo todos y cualquier otro acuerdo o compromiso - ya sean verbales o por escrito- previamente acordados entre las partes en lo referente a los **LOCALES** en alquiler, quedando estos estipulados en este Contrato de Arrendamiento. Este contrato no podrá ser modificado o alterado salvo por un documento escrito debidamente firmado por las partes.

XIV IMPAGOS: En caso de que el arrendatario no cumpliera con el pago de la renta o el arrendatario deje de cumplir con cualquiera de las condiciones, estipulaciones y compromisos contenidos en este Contrato de Arrendamiento, o si

el arrendatario inflige daños intencionales a los **LOCALES** en alquiler, el **ARRENDADOR** tendrá el derecho de poner fin a este contrato por medio de una comunicación escrita con 60 días de anticipación.

XV. ESTACIONAMIENTO: Serán asignados al arrendatario seis espacios de estacionamiento para el uso exclusivo del mismo.

XVI. EFECTO VINCULANTE: Este Contrato de Arrendamiento será vinculante no solo para las partes contratantes/firmantes sino también para con sus herederos en interés y designación. En el caso de que el **ARRENDADOR** vendiera o transmitiera de algún otro modo los **LOCALES** alquilados durante el período de vigencia del contrato o cualquier extensión del mismo, el **ARRENDADOR** garantiza que tal venta, transferencia o alienación se hará respetando expresamente con lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento o cualquier extensión del mismo con todos sus términos y condiciones.

EN VIRTUD DE LO CUAL, las partes contratantes han firmado este documento a 26 de julio de 2001 en la ciudad de Makati, Metro Manila, Filipinas.

LFM PROPERTIES CORPORATION

Por:

Sr. William Ang

**EL GOBIERNO DE LA
REPUBLICA DE CHILE**

Representado por

Excma. Sra. CARMEN LYNAM

FIRMADO ANTE:

RECONOCIMIENTO

REPÚBLICA DE LAS FILIPINAS
Ciudad de Makati) S.S.
Metro Manila

ANTE MÍ, Notario Público de y en la ciudad de Makate, han comparecido personalmente:

NOMBRE	CERTIFICADO NUMERO	FECHA	LUGAR
1. WILLIAM ANG	04172062	02/23/2001	Makati
-representando a-			
2. LFM PROPERTIES CORP	00199159	01/12/2001	Makati
-y-			
3. EXCMA. SRA. CARMEN LYNAM			
-representando a-			
4. LA REPUBLICA DE CHILE			

a los cuales reconozco como las mismas personas que han ejecutado el anterior Contrato de Arrendamiento y los cuales reconocen ante mi que este instrumento es acción libre suya, y de las empresas que representan.

Este documento consta de diez (10) páginas incluida esta en la que el presente Reconocimiento está escrito. Ha sido firmado por las partes y sus dos (2) testigos en la página anterior así como al margen izquierdo de todas sus páginas y con mi sello de Notario.

EN VIRTUD DE LO CUAL FIRMO Y SELLO ESTE DOCUMENTO,
el día 30 de JULIO del 2001, en MANILA , Filipinas.

FIRMADO:
NOEL I. SABADO
NOTARIO PÚBLICO

Doc. No. 211;
Página No. 99;
Libro No. XXII;
Serie de 2001