



TRADUCCIÓN

I-036/22

RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A QUIEN CORRESPONDA:

Esta renovación del Contrato de Arrendamiento se celebra y suscribe hoy 31 de diciembre de 2021, en la Ciudad de Macati, Gran Manila, entre:

LFM PROPERTIES CORPORATION, corporación debidamente constituida y vigente en conformidad con las leyes de la República de Filipinas, con domicilio [REDACTED]

[REDACTED] Ciudad de Macati, representada en este acto por su Presidente, JOSÉ S. JALANDONI, en lo sucesivo denominada "ARRENDADORA",

y

La EMBAJADA DE CHILE EN FILIPINAS, representada en este acto por su encargado de negocios, Sr. MARCO NAVARRO AHUMADA, en adelante denominada "Arrendataria".

CONSTE LO SIGUIENTE:

Las partes firmaron un contrato de arrendamiento el 26 de julio de 2001 respecto de los inmuebles 1701, 1702 y 1703 de Liberty Center Building, 104 HV Dela Costa St., Salcedo Village, Ciudad de Macati, con una superficie de cuatrocientos cincuenta y nueve (459) metros cuadrados, aproximadamente.

El anterior Contrato de Arrendamiento entre las citadas

- // -

partes fue firmado y reconocido ante el Notario Público de la Ciudad de Macati, [REDACTED] e inscrito en su Registro Notarial como Documento [REDACTED]  
[REDACTED]

Las citadas partes acordaron mutuamente renovar el Contrato de Arrendamiento de los inmuebles arrendados por otro período de cinco (5) años, con opción de renovarlo de mutuo acuerdo, en conformidad con los siguientes términos y condiciones:

1) Este contrato de arrendamiento entrará en vigencia el 1 de enero de 2022 y vencerá el 31 de diciembre de 2026; sin embargo, con el consentimiento previo de ambas partes, podrá ser renovado por períodos de cinco años. Para tal efecto, las partes deberán firmar un Anexo que será parte integrante del contrato. En el caso de que alguna de las partes no deseara renovar el contrato, deberá manifestar formalmente esta intención mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra parte al menos 60 días antes del vencimiento del plazo original del contrato o de su renovación. Excepcionalmente, la Arrendataria podrá dar el citado aviso en un plazo distinto al especificado cuando el hecho de no renovarlo se deba a que la Oficina de Presupuesto del Ministerio de Hacienda de la República de Chile no otorgue la autorización requerida conforme al artículo 14 de la Ley 20.128 de la República de Chile, lo cual tendrá que ser notificado a la Arrendadora mediante la respectiva carta certificada dentro de los 10 días hábiles posteriores a la fecha en que la Arrendataria haya adoptado esa decisión. El aviso se considerará dado en la fecha en que la Arrendadora o la Arrendataria, según corresponda, entregue la carta certificada



- // -

- // -

en la oficina de correos.

Pese a lo anterior, el presente contrato podrá ser rescindido en cualquier momento por mutuo acuerdo de las partes, conforme a las condiciones libremente pactadas, lo que no podrá dar lugar a indemnización para ninguna de las partes. Asimismo, las partes estarán facultadas para rescindir unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin expresión de causa, para lo cual será suficiente un aviso por escrito enviado por carta certificada al domicilio de la otra parte con al menos noventa (90) días de anticipación. En ese caso, la Arrendataria solo tendrá que pagar la renta de arrendamiento devengada hasta el último día de uso efectivo del inmueble, sin que la Arrendadora tenga derecho a indemnización alguna por esta terminación anticipada del contrato. Si hubiera rentas de arrendamiento pagadas por anticipado, la Arrendadora deberá restituir aquellas correspondientes a meses posteriores a aquel en que se haga efectiva dicha terminación anticipada.



2) Renta de arrendamiento. Las partes acuerdan por este acto modificar el artículo II (Renta de arrendamiento) del Contrato de Arrendamiento suscrito el 26 de julio de 2001, de modo que se reemplazará por el siguiente texto:

"Las partes acuerdan que la renta de arrendamiento mensual (exenta de IVA) de los inmuebles arrendados durante los próximos cinco años será la siguiente:

1 de enero de 2022 al 31 diciembre de 2022:

P 378.079,00 al mes o P 4.536.948,00 al año.

1 de enero de 2023 al 31 diciembre de 2024:

P 389.422,00 al mes o P 4.673.064,00 al año.

- // -

- // -

1 de enero de 2025 al 31 diciembre de 2026:

P 408.893,00 al mes o P 4.906.716,00 al año."

La renta de arrendamiento mensual deberá pagarse ANUALMENTE por anticipado a la Arrendadora [REDACTED] dentro del primer mes del año, sin que se requiera aviso alguno.

La Arrendadora continuará manteniendo en fideicomiso el monto de SEISCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS (P 630.225,00) para cubrir eventuales daños en los inmuebles arrendados -salvo el desgaste normal por el uso, daños estructurales o hechos fortuitos- y cualquier obligación impaga de la Arrendataria, incluidos los servicios básicos, a la terminación del contrato de arrendamiento. El depósito será reembolsado a la Arrendataria dentro de 15 días luego de que desocupe los inmuebles arrendados, según lo dispuesto en el artículo III del citado contrato renovado".



3) Las partes acuerdan por este acto eliminar la frase "Si el contrato de arrendamiento se renovara por cinco (5) años o más, la propiedad de las mejoras fijas, salvo las mejoras movibles, se revertirá a la Arrendadora" que aparece en el párrafo cuatro del artículo VIII, Mejoras y Letreros, del Contrato de Arrendamiento firmado en julio de 2001.

4) Las partes acuerdan por este acto agregar la siguiente frase en el párrafo dos del artículo XII, Normas y Reglamentos: "inspeccionar los inmuebles arrendados durante horas hábiles razonables, previa coordinación con la Arrendataria".

5) Se agregará una Cláusula diplomática conforme a los siguientes términos: "La Arrendataria, mediante carta dirigida a la Arrendadora con al menos treinta (30) días de anticipación,

- // -

- // -

tendrá derecho a terminar el presente contrato antes de su fecha de vencimiento debido a razones institucionales del país acreditante, razones de seguridad o de fuerza mayor, o a causa del cierre de la Embajada en Filipinas debido a la terminación de las relaciones diplomáticas entre la República de Filipinas y la República de Chile. En ese caso, la Arrendataria únicamente pagará a la Arrendadora la renta de arrendamiento devengada solo hasta el último día de ocupación del inmueble, sin que la Arrendadora tenga derecho a cobrar algún tipo de indemnización por la terminación del contrato antes de la fecha de vencimiento. Si hubiera rentas de arrendamiento pagadas por anticipado, la Arrendadora tendrá derecho a aquellas aplicables a los meses anteriores a la terminación anticipada y reembolsará el resto".

6) Se agregará una Cláusula de Resolución de Controversias, en los siguientes términos: "Ambas partes convienen en que todas las controversias que puedan generarse con respecto a la interpretación y aplicación de los términos en este contrato se resolverán de manera amigable; si esto no fuera posible, se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia de la Ciudad de Macati, República de Filipinas".

7) Se agregará una Cláusula de Privilegios e Inmunidades Diplomáticas de la Arrendataria, conforme a los siguientes términos: "A pesar de cualquier disposición en contrario, explícita o implícita, en este contrato de arrendamiento, no se considerará que la Arrendataria, al celebrar este contrato con la Arrendadora, renuncia a los privilegios e inmunidades de los que goza como Estado Soberano reconocido por la República de Filipinas, de acuerdo con el Derecho Internacional del país

- // -



- // -

anfitrión".

8) Salvo alguna modificación o disposición en contrario en el presente instrumento, todos los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento firmado el 26 de julio de 2001 continuarán siendo vinculantes y aplicables durante la vigencia del contrato de arrendamiento renovado conforme al presente.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes suscriben este documento con fecha 2 de enero de 2022 en la Ciudad de Macati, Gran Manila, Filipinas.

LFM PROPERTIES CORPORATION

(Firma ilegible).

[Redacted signature]

EMBAJADA DE CHILE EN FILIPINAS

(Firma ilegible).

Marco Navarro Ahumada.

FIRMADO EN PRESENCIA DE:

(Firma ilegible).

\*\*\*\*\*

RECONOCIMIENTO

REPÚBLICA DE FILIPINAS

CIUDAD DE MACATI - GRAN MANILA

Para atestiguar:

Ante mí, Notario Público de la Ciudad de Macati, Gran Manila, comparecieron personalmente:

Nombre

Documento de identificación de contribuyente

[Redacted name and ID]

LFM PROPERTIES CORP.

[Redacted ID]

MARCO NAVARRO AHUMADA

Pasaporte Diplomático

- // -



- // -

Las personas que suscribieron el instrumento precedente, a quienes identifiqué, reconocieron ante mí que actuaron libre y voluntariamente en nombre de sus representados.

Este instrumento dice relación con la Renovación del Contrato de Arrendamiento; consta de tres (3) páginas, incluida esta que contiene el reconocimiento por escrito con la firma de las partes.

Juraron y firmaron ante mí a 21 de enero de 2022 en la ciudad de Macati. Los declarantes presentaron sus documentos de identificación.

(Firma ilegible).

[Redacted signature]

Notario Público de la Ciudad de Macati.

(Datos pertinentes).

[Redacted data]

-----  
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 15 de marzo de 2022.



[Redacted signature]  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

RENEWAL OF CONTRACT OF LEASE

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENT:

That this renewal of Contract of Lease, made and executed this 31 day of December 2021, 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 [REDACTED] address [REDACTED] Makati City represented herein by its President, JOSE S. JALANDONI, herein referred to as the "LESSOR";

- and -

THE EMBASSY OF CHILE IN THE PHILIPPINES, represented herein by its chargé d'affaires, MR. MARCO NAVARRO AHUMADA, hereinafter referred to as the "LESSEE".

WITNESSETH;

*That the parties signed a lease on July 26, 2001 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, [REDACTED] and entered in his Notary Register as Doc. [REDACTED]

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

1) This lease agreement will take effect on January 1, 2022 and will expire on December 31, 2026, however, with the prior consent of both parties, it may be renewed for periods of five years. For such purposes, the parties must sign an addendum that will become an integral part of the contract. In the event that any of the parties does not wish to renew the contract, they must formally express this intention by a registered letter sent to the counterpart's domicile at least 60 days before the expiration of the original term of the contract or its renewal. Exceptionally, the lessee may give the aforementioned notice in a period other than that stipulated therein, when the reason for the non-renewal is due to the fact that the Budget Office of the Ministry of Finance (Ministerio de Hacienda) of the Republic of Chile did not grant the authorization required in article 14 of LEY 20,128 of the Republic of Chile, having to notify the landlord of this by means of the respective certified letter, within 10 business days following the day the tenant has made such a decision. The notice shall be understood to be given on the date on which the landlord or tenant, as the case may be, delivers the certified letter to the post office.

Notwithstanding the foregoing, this contract may be terminated at any time by mutual agreement between the parties, under the conditions freely agreed upon, which may not give rise to compensation for any of the parties. Likewise, the parties are empowered to unilaterally terminate the contract at any time, without expression of cause, being sufficient a written notice sent by registered letter to the address of the counterparty at least ninety (90) days prior to the date on which that term will operate. In such event, the tenant will only have to pay the rental income that accrues until the last day of effective use of the property, without the lessor being entitled to any compensation for this early termination of the contract. If there are rents paid in advance, the Lessor must return



those corresponding to monthly payments subsequent to the one in which said early termination is going to operate.

2) Rental – The parties hereby agree to modify the article II (Rentals) of the Contract of Lease signed on July 26, 2001 replacing it by the following text:

“The parties agree that the monthly rental (VAT exempt) of the leased premises for the upcoming five years shall be as follows;

January 1, 2022 to December 31, 2022	P 378,079.00 per month or P 4,536,948.00 annually
January 1, 2023 to December 31, 2024	P 389,422.00 per month or P 4,673,064.00 annually
January 1, 2025 to December 31, 2026	P 408,893.00 per month or P 4,906,716.00 annually”

The monthly rental is payable YEARLY in advance to the lessor [REDACTED] within the first month of the year without the need of any demand.

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.”

3) The parties hereby agree to remove the phrase “Should the lease extend to five (5) years or more, ownership of the fixed improvements except movable improvement, shall revert to the LESSOR” expressed on the paragraph four of the article VIII, Improvements & Signs, of the Contract of Lease signed in July of 2001.

4) The parties hereby agree to add the following phrase on paragraph two of the article XII, Rules & Regulations: “to inspect the leased premises during reasonable working hours with previous coordination with the LESSEE”.

5) A diplomatic Clause shall be added, in the following terms: “The lessee has the right to put an end to the present contract before the expiry date of the present contract, by means of a letter addressed to the lessor informing him, at least thirty (30) days before the date it will take effect, for institutional reasons of accrediting country, security reasons or force majeure, or the closure of the Embassy in the Philippines due to the termination of diplomatic relations between the Republic of the Philippines and the Republic of Chile. In such event, the lessee shall only pay the lessor the rent derived only until the last day of occupancy in the property respectively, without the lessor having the right to charge for any kind of compensation for having ended the contract before the expiry date. If there are rentals paid in advance, the lessor shall apply the rentals applicable to the months before anticipated termination and shall refund the rest”.

6) A Settlement of Dispute Clause shall be added, in the following terms: “Both parties agree that all possible controversies that could arise with regards to the interpretation and application of the terms in this contract, shall be resolved amicably, and if that not being possible, shall be subject to the jurisdiction of the Courts of Justice in the City of Makati, Republic of the Philippines”.

7) A Diplomatic Privileges and Immunities of the Lessee Clause shall be added, in the following terms: “However any disposition contrary, explicit or implicit in this contract of lease, shall not be considered that the lessee upon concluding this contract

with the lessor, renounces the privileges and immunities which it enjoys as Sovereign State, recognized by the Republic of the Philippines, in agreement with the International Right of the host country”.

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

**JAN 21 2022**  
IN WITNESS WHEREOF, the parties herein have signed these presents this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 2021, at Makati City, Metro Manila, Philippines.

LFM PROPERTIES CORPORATION  
PHILIPPINES

EMBASSY OF CHILE IN THE

[REDACTED]

[REDACTED]

MARCO NAVARRO AHUMADA

SIGNED IN THE PRESENCE OF:

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

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 Identification

[REDACTED]

LFM PROPERTIES CORP.

[REDACTED]

MARCO NAVARRO AHUMADA CM Diplomatic

[REDACTED]

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 three (3) pages including this page on which this acknowledgement is written and signed by the parties.

**JAN 21 2022**  
**SUBSCRIBED AND SWORN TO BEFORE ME THIS \_\_\_\_\_ AT**  
**MAKATI CITY, AFFIANT EXHIBITING TO ME HIS/HER GOVERNMENT ISSUED ID, TO WIT:**

[REDACTED]

[REDACTED]

NOTARY PUBLIC FOR MAKATI CITY

[REDACTED]