



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA


I-072/13

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato de Arrendamiento se celebra con fecha 5 de mayo de 1992 entre LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, sociedad en participación de Texas ("Arrendadora") y el Consulado General de Chile ("Arrendatario").

Considerando los compromisos mutuos contemplados en el presente, la Arrendadora y el Arrendatario convienen en lo siguiente:

1. INMUEBLE Y DEFINICIÓN DE CIERTOS TÉRMINOS



La Arrendadora por este acto entrega al Arrendatario y éste recibe de la Arrendadora en arrendamiento, en los términos y con el canon de arrendamiento estipulado más adelante, el inmueble que se indica en el plano que se adjunta como Anexo B y que se convierte en parte de este instrumento para todos los efectos (el "inmueble"); dicho inmueble se encuentra en el [REDACTED] en [REDACTED] (el "Edificio"), situado en [REDACTED] Condado de Harris, Texas, de acuerdo con el actual sistema de numeración y nombres de calles y autopistas en Houston, [REDACTED] Texas. Las referencias en este contrato de arrendamiento al "Complejo" o

- // -

" [REDACTED] " aluden a la totalidad del Complejo (independientemente de que en el futuro se conozca como " [REDACTED] " o con otro nombre), del cual son parte el Edificio, el estacionamiento del Edificio (el "estacionamiento") y la planta central de suministro de servicios al Edificio, según lo designado por la Arrendadora, lo que incluye, entre otros, la totalidad del terreno descrito por la Arrendadora como parte del Complejo (el "terreno"), el Edificio, el estacionamiento y todos los demás edificios, estructuras, instalaciones, mejoras o áreas existentes a la fecha o que en el futuro puedan construirse, situarse o instalarse en el terreno, y la planta central de suministro de servicios al Edificio, y todas sus demás edificaciones, estructuras, instalaciones, mejoras o áreas que la Arrendadora designe. El número de pies cuadrados de la superficie arrendable (según se define en el Artículo 7) del inmueble es inicialmente es 1.823.

2. USO AUTORIZADO

El Arrendatario tendrá derecho a ocupar y utilizar el inmueble exclusivamente como oficinas generales de naturaleza legal. La ocupación y uso específico al que el Arrendatario podrá destinar el inmueble están supeditados al Anexo "E" del presente, uso como oficina comercial general.

3. PERÍODO DE VIGENCIA

De manera supeditada a los términos y condiciones que se estipulan en este instrumento o en algún anexo y suplemento del presente, este contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de sesenta (60) meses, entre el 15 de mayo de 1992

- // -



- // -

(esta fecha de inicio está supeditada a ajuste según lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del presente, y en adelante se denomina "fecha de inicio") y el 14 de mayo de 1997.

4. CANON DE ARRENDAMIENTO BASE

El Arrendatario, en razón de este contrato y del arrendamiento del inmueble, pagará a la Arrendadora el canon de arrendamiento ("canon de arrendamiento base") estipulado en el Suplemento de este Contrato de Arrendamiento, el que es parte integrante de este instrumento para todos los efectos. El valor mensual del canon de arrendamiento base vencerá y será pagadero por anticipado, sin que deba exigirse, el primer día de cada mes calendario en que se inicie un mes de arrendamiento (según se define en el Artículo 47 del presente) por el que deba pagarse dicho valor mensual.

Además del canon de arrendamiento base y sus montos mensuales, el Arrendatario también deberá pagar el ajuste del canon de arrendamiento base, según lo dispuesto en el Artículo del presente, y todos los demás ítems que conformen el canon de arrendamiento, según lo dispuesto en el Artículo 6 del presente.

5. AJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BASE

El "ajuste del canon de arrendamiento base" será el monto del "incremento de los gastos operacionales" (según se define más adelante) que se calculará y deberá pagarse de acuerdo con los siguientes términos y condiciones:

a) Respecto de cada año calendario posterior al Año Base (según se define más adelante), el Arrendatario pagará a la Arrendadora, como canon adicional, la proporción de cargo del

- // -

- // -

Arrendatario (calculada según lo indicado en la Cláusula 5 d)) del monto en que los gastos operacionales (según se definen en la Cláusula 8) correspondientes a ese año calendario excedan del monto de los gastos operacionales del año base (el "incremento de los gastos operacionales"). El incremento de los gastos operacionales se calculará y deberá pagarse en la siguiente forma:

i) Antes del inicio de cada año calendario durante el período de vigencia, la Arrendadora entregará al Arrendatario un cálculo estimado de buena fe del incremento de los gastos operacionales del año calendario inmediatamente siguiente (el "año siguiente"). El Arrendatario pagará, como canon adicional, la proporción de cargo del Arrendatario del incremento de los gastos operacionales en doce (12) cuotas mensuales iguales, cada una pagadera por anticipado en la fecha en que venza y deba pagarse el valor mensual del canon arrendamiento base durante ese año siguiente.

ii) Si durante algún año siguiente la Arrendadora determinara que el incremento de los gastos operacionales es mayor que el monto estimado antes del inicio de ese año siguiente, la Arrendadora podrá entregar al Arrendatario, el primer día de marzo, junio, septiembre o diciembre de ese año siguiente, según corresponda, un estado de cuenta del incremento de los gastos operacionales modificados (el "aviso de modificación"), y el Arrendatario pagará a la Arrendadora, dentro de un plazo de veinte (20) días a contar de la fecha del aviso de modificación, la proporción de cargo del Arrendatario de la diferencia entre el monto estimado antes

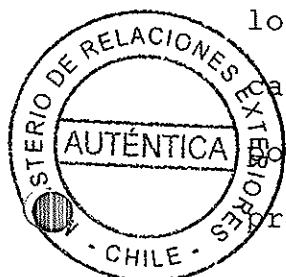


- // -

- // -

del inicio de ese año siguiente y el cálculo estimado modificado indicado en el aviso de modificación respecto de la parte de ese año siguiente anterior a la fecha del aviso de modificación. Cada cuota mensual del incremento de los gastos operacionales correspondiente a la parte de ese año siguiente posterior a la fecha del aviso de modificación se incrementará por un monto igual a la duodécima parte de la proporción de cargo del Arrendatario del incremento de los gastos operacionales anuales modificados que se informe en el aviso de modificación.

iii) Dentro de un plazo de ciento cincuenta (150) días (o en el menor plazo posible) luego del cierre de cada año calendario del período de vigencia, la Arrendadora, a solicitud del Arrendatario, entregará al Arrendatario un estado de cuenta en que se indiquen con detalles razonables los gastos operacionales reales correspondientes a ese año calendario; dicho estado de cuenta deberá estar certificado por una empresa de contadores públicos registrados de prestigio nacional. Si el incremento real de los gastos operacionales correspondientes a ese año calendario completo difiriera del incremento estimado de los gastos operacionales de ese año calendario completo, la diferencia entre el incremento de los gastos operacionales pagados efectivamente por el Arrendatario durante ese año calendario completo y la proporción de cargo del Arrendatario del incremento real de los gastos operacionales de ese año calendario completo A) si correspondiera a un pago por un monto menor, deberá ser pagada por el Arrendatario a la Arrendadora en un solo monto dentro



- // -

- // -

de los treinta (30) días posteriores a la entrega del citado estado de cuenta, o bien B) si correspondiera a un pago en exceso, la Arrendadora abonará esa diferencia al monto del incremento de los gastos operacionales que deba pagar el Arrendatario respecto del año calendario en curso a la fecha (con la salvedad de que si el período de vigencia hubiera vencido durante el año calendario completado, la Arrendadora reembolsará al Arrendatario todo pago en exceso). El objeto de este pago de conciliación es garantizar que el Arrendatario pague durante el período de vigencia la proporción de cargo del Arrendatario de todos los incrementos de los gastos operacionales. Las disposiciones de esta Cláusula 5 subsistirán al vencimiento del período de vigencia y de cualquier renovación del mismo.

b) El hecho de que la Arrendadora no facture o tarde en facturar algún incremento de los gastos operacionales, según lo dispuesto en esta Cláusula 5, no implicará que renuncia a exigir que el Arrendatario cumpla con su obligación de pagar ese incremento de los gastos operacionales ni impedirá que se mantenga esa obligación.

c) El "año base" de los gastos operacionales será 1992.

d) "La proporción de cargo del Arrendatario" será la proporción existente entre la superficie útil del inmueble y el porcentaje que resulte mayor entre i) el noventa y cinco por ciento (95%) de la superficie arrendable total del Edificio o ii) el porcentaje real de la superficie arrendable total del Edificio que se encuentre arrendada a la fecha.

e) El monto de los gastos operacionales del año base (los

- // -



- // -

"gastos operacionales del año base") incluye un monto imputable a los impuestos *ad valorem* determinados en relación con el Complejo respecto del año base (el "monto del impuesto *ad valorem*"). Si -luego de haberse determinado los gastos operacionales del año base al término del año base- el monto del impuesto *ad valorem* del año base se redujera como resultado de una disminución de la tasación del Complejo ese año base, los gastos operacionales del año base se ajustarán a fin de reflejar esa reducción (los "gastos operacionales ajustados del año base"). Si se ajustaran los gastos operacionales del año base de acuerdo con este artículo, respecto de cada año siguiente previo a ese ajuste, el Arrendatario pagará a la Arrendadora la cuota de cargo del Arrendatario de la diferencia entre los gastos operacionales del año base y los gastos ajustados del año base, en un solo monto, dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha que la Arrendadora notifique al Arrendatario ese ajuste. Los gastos operacionales ajustados del año base se convertirán en los gastos operacionales del año base para efectos de cálculo del incremento de los gastos operacionales para el resto del período de vigencia.

f) En el caso de que los gastos operacionales de algún año siguiente fueran menores que los gastos operacionales del año base, el Arrendatario tendrá derecho a crédito solo por el incremento de los gastos operacionales estimados, si hubiera, que efectivamente haya pagado el Arrendatario durante ese año siguiente. En ningún momento se interpretará que alguna disposición de este Artículo 5 reduce las cuotas mensuales del

- // -



- // -

canon de arrendamiento base pagadero conforme a este contrato de arrendamiento por debajo del monto establecido en el Artículo 4 del presente.

6. PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El término "Canon de Arrendamiento" utilizado en este Contrato significará el Canon de Arrendamiento Base, el ajuste del canon de arrendamiento base indicado en la cláusula 5 del presente, y todos los demás montos que conforme a lo estipulado en este contrato de arrendamiento deberá pagar el Arrendatario, todos los cuales constituirán el canon de arrendamiento en razón de este contrato y del arrendamiento del inmueble. El canon de arrendamiento se pagará a la Arrendadora en las fechas y conforme a los montos estipulados en el presente, en la moneda legal de Estados Unidos de América, en el domicilio indicado en este instrumento, o a otra persona o en otro domicilio que la Arrendadora pudiera ocasionalmente disponer por escrito. El canon de arrendamiento deberá pagarse sin necesidad de aviso ni exigencia, sin descuentos, deducciones ni compensaciones, salvo según pueda indicarse expresamente en este contrato.

7. SUPERFICIE ARRENDABLE

El término "superficie arrendable" utilizado en este contrato de arrendamiento alude, i) en el caso de un piso arrendado individualmente, a toda la superficie del piso medida desde la superficie interior del cristal exterior o columna terminada o pared exterior del Edificio hasta la superficie interior de la pared exterior opuesta, excluidas solamente las áreas ("áreas de servicio") dentro de las

- // -



- // -

paredes exteriores utilizadas para salas de máquinas de ascensores, escaleras del Edificio, torres para la detección de incendios, cajas de ascensores, salida de humos, ductos de ventilación, chimeneas, cajas de tuberías verticales y ductos verticales, pero incluidas las áreas destinadas al uso específico de un Arrendatario en particular, como escaleras o ascensores especiales, más una asignación de un número de pies cuadrados de los ascensores, salas de equipos principales, planta central de suministro de servicios al Edificio, vestíbulos de la planta baja y del sótano, y los ascensores y vestíbulo del estacionamiento adyacente, y ii) en el caso de un piso parcial, todas las superficies dentro de la superficie interior del cristal exterior o columna terminada o pared exterior que delimite la parte del inmueble en ese piso, medida hasta el punto medio de las paredes que separan el inmueble de otras superficies del piso, incluida una parte proporcional de las superficies destinadas a corredores, vestíbulos de ascensores, baños, salas de equipos, armarios de conserjería, áreas de ventas, y otras instalaciones similares para uso de todos los Arrendatarios (en adelante, denominadas "áreas comunes") en el piso parcial del Arrendatario, más una asignación de un número de pies cuadrados de los ascensores, salas de equipos principales, planta central de suministro de servicios al Edificio, vestíbulos de la planta baja y del sótano, y los ascensores y vestíbulo del estacionamiento adyacente; la parte proporcional correspondiente al Arrendatario de las áreas comunes en el piso parcial del Arrendatario se basará en la proporción existente entre la



- // -

- // -

superficie arrendable del Arrendatario en ese piso y la superficie arrendable total del piso. No se hará ninguna deducción de la superficie arrendable por columnas o proyecciones necesarias para el Edificio. La superficie arrendable del inmueble se ha calculado sobre la base de la definición anterior y por este acto se estipula para todos los efectos del presente que será el número de pies cuadrados especificado en el Artículo 1, independientemente de que en efecto sea mayor o menor como resultado de variaciones menores originadas de la construcción real y de la terminación del inmueble para su ocupación, en tanto ese trabajo esté de acuerdo con los términos y disposiciones del presente. La superficie arrendable incluida en el Edificio se calculó de manera similar y por este acto se estipula para todos los efectos del presente que corresponde a 492.381 pies cuadrados.

8. GASTOS OPERACIONALES

El término "gastos operacionales" utilizado en este contrato de arrendamiento alude al total de todos los montos pagados o pagaderos por parte de la Arrendadora respecto de la propiedad, operación, reparación o mantenimiento del Edificio (incluida una asignación de la planta central de suministro de servicios al Edificio), el estacionamiento, una parte del terreno calculada sobre la base de la proporción existente entre la superficie total arrendable del Edificio y la superficie total arrendable de todos los edificios que conforman el Complejo, y todos los equipos, accesorios e instalaciones que se utilicen en relación con los mismos (incluidas las instalaciones adicionales que pudieran



- // -

- // -

agregarse o utilizarse en relación con el Edificio, el terreno y el estacionamiento). Los gastos operacionales también incluyen, entre otros, los costos de los servicios básicos, servicios de limpieza y conserjería, reparaciones, renovación y restauración, impuestos (según se definen en el Artículo 9), todas las primas de seguro y toda la mano de obra, suministros, materiales, herramientas, honorarios de administración, costos y gastos contables, legales y otros costos y gastos profesionales, una asignación de gastos generales y administrativos de la Arrendadora, y todos los demás ítems que constituyan costos operacionales y de mantenimiento en relación con el Edificio (incluida una asignación de la planta central de suministro de servicios al Edificio), el estacionamiento y el terreno, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, según lo determinado por una empresa de contadores públicos registrados de prestigio nacional elegida por la Arrendadora. Los gastos operacionales también incluyen amortización -con una tasa de interés de mercado- del costo de instalación de ítems de inversiones de capital cuyo propósito principal sea reducir los costos operacionales, o que pueda exigir una autoridad de gobierno, o que estén destinados a la reparación o renovación de las áreas comunes del Edificio y del terreno, de modo de mantener su calidad actual, siempre que a) todos esos costos sean amortizados a lo largo de la vida útil razonable de los ítems de inversiones de capital y que esa vida útil y el calendario de amortización se determinen de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados; y b) en el



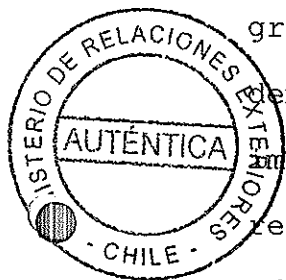
- // -

- // -

caso de instalaciones cuyo propósito sea reducir los costos operacionales, la Arrendadora deberá proporcionar una justificación del costo. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, se conviene en que en caso de que el Edificio no estuviera íntegramente ocupado durante algún año del período de vigencia, deberá efectuarse un ajuste al calcular los gastos operacionales de ese año, de modo que éstos se determinen con respecto a ese año en los mismos términos que si durante el mismo el Edificio hubiera estado íntegramente ocupado.

9. IMPUESTOS

El término "impuestos" utilizado en este contrato de arrendamiento significa todos los impuestos ad valorem, impuestos a los bienes personales, impuestos de tránsito, cuentas de agua y alcantarillado, impuestos al consumo, gravámenes, derechos de licencias y permisos, y todos los demás cargos similares, si hubiera, que se cobren, apliquen o impongan o que sean exigibles y pagaderos, o algún derecho de retención, en relación con el terreno, el estacionamiento, el Edificio o sus instalaciones, los cánones de arrendamiento o ingresos derivados de los mismos, y todos los impuestos de cualquier naturaleza que se apliquen en reemplazo o en lugar de alguno de los impuestos, gravámenes u otros cargos incluidos en esta definición de impuestos, excluidos solamente los derechos de patente y el impuesto a la renta de la Arrendadora (pero sin que se excluyan estos impuestos si se aplicaran en el futuro en su totalidad o en parte en lugar del actual impuesto a los bienes raíces, impuestos *ad valorem* o



- // -

- // -

similares). Además, el término "impuestos" significa todos los cargos y honorarios de abogados y peritos que justificadamente solvente o deba reembolsar la Arrendadora al tratar de obtener alguna reducción de la tasación del Complejo o una revisión judicial de la misma. Si una solicitud o revisión de esa naturaleza diera origen a un reembolso, la Arrendadora, luego de pagar los gastos razonables relacionados con ello, reembolsará al Arrendatario la parte proporcional que le corresponda de ese reembolso.

10. INICIO

De manera supeditada al Artículo 11 del presente, si en la fecha de inicio especificada en el Artículo 3 de este instrumento, no se hubiera completado sustancialmente algún trabajo descrito en el Anexo "A" que deba ejecutar la Arrendadora a sus expensas a fin de preparar el inmueble para su ocupación, o si la Arrendadora no pudiera entregar el inmueble al Arrendatario en la fecha especificada debido a alguna razón fuera de su control, la fecha de inicio (y el comienzo de los pagos del canon de arrendamiento base y del ajuste del canon de arrendamiento) se pospondrá hasta que se finalicen sustancialmente los trabajos que deban ejecutarse en el inmueble a expensas de la Arrendadora o hasta que la Arrendadora pueda hacer entrega del inmueble, según corresponda, y esa postergación dará lugar a la prórroga de la fecha de vencimiento especificada en el Artículo 3 a fin de hacer plenamente efectivo el período de vigencia. El aplazamiento de los pagos del canon de arrendamiento base y del ajuste del canon de arrendamiento será el único recurso



- // -

- // -

del Arrendatario respecto de cualquier aplazamiento de la fecha de inicio, y el Arrendatario no tendrá ninguna reclamación contra la Arrendadora en relación con dicha demora.

11. DEMORA DEL ARRENDATARIO

Ninguna demora en la finalización de los trabajos en el Inmueble por el hecho de que el Arrendatario incurra en algún atraso o no proporcione información u otros datos requeridos conforme al Anexo "A" o por algún atraso del Arrendatario según se define en el Anexo "A", y ningún atraso derivado de la finalización de los trabajos en relación con las mejoras especiales de acuerdo con el Anexo "A" postergará la fecha de inicio, la fecha de vencimiento ni el inicio del pago del canon de arrendamiento.

Si antes de la fecha de inicio el Arrendatario recibiera la totalidad o parte del inmueble, el período de vigencia, el pago mensual del canon de arrendamiento base y del ajuste del canon de arrendamiento base, y todas las demás obligaciones con las que deba cumplir el Arrendatario durante el período de vigencia regirán a contar de la fecha de recepción, la cual será considerada la fecha de inicio para todos los efectos, y el monto total del canon de arrendamiento base se incrementará conforme a ello; se estipula que ninguna recepción anticipada operará como un cambio en la fecha de vencimiento estipulada en el presente.

12. MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN

La Arrendadora se encargará de todo el mantenimiento de rutina y de las reparaciones habituales y normales del

- // -

- // -

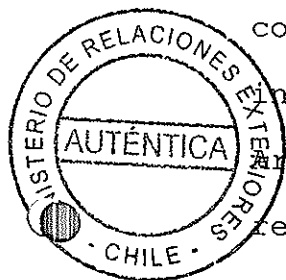
exterior y de las partes estructurales del Edificio y de las áreas comunes, como vestíbulos, escaleras, corredores, baños, techo, ascensores y escalas mecánicas, de modo de mantener los estándares habituales para edificios similares en cuanto a tamaño, calidad y antigüedad en el área de West Loop-Galleria en Houston, Texas.

Salvo en la medida en que exista cobertura mediante garantías de los proveedores o contratistas de la Arrendadora en relación con las mejoras estándares del Edificio u otras mejoras realizadas por la Arrendadora, ésta no tendrá obligación alguna de mantener, reparar o reemplazar alguna mejora efectuada por la Arrendadora o el Arrendatario en conformidad con las disposiciones del Anexo "A" luego de su realización inicial. Salvo en la medida en que la Arrendadora esté obligada a encargarse del mantenimiento del inmueble en conformidad con este Artículo 12, y a reparar los daños por incendio u otros siniestros conforme al Artículo 24, el Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, mantendrá y reparará el inmueble en buenas condiciones, pero todos los contratistas artesanos y trabajadores contratados para ello deberán ser contratados a través de la Arrendadora o ser aprobados por ésta antes del inicio de algún trabajo en el inmueble.

13. SERVICIOS DE LA ARRENDADORA

En tanto el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento, la Arrendadora, a sus expensas, salvo lo dispuesto en contrario en este contrato de arrendamiento, proporcionará al Arrendatario los siguientes servicios:

- // -



- // -

a) Aire acondicionado y calefacción central a las temperaturas y en las cantidades consideradas estándares para uso general en edificios de oficinas de antigüedad y calidad comparable en la zona de West Loop-Galleria en Houston, Texas, durante el horario hábil normal del Edificio, el que actualmente es de 7:00 a.m. a 6:00 p.m. los días de semana, y de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. los sábados, excluidos los días feriados. (Según se utiliza en este instrumento, "días feriados" significa los días feriados que habitualmente rigen para los edificios de oficinas de antigüedad y calidad comparable en la zona de West Loop-Galleria en Houston, Texas).

b) Servicios de conserjería en el inmueble y las áreas públicas del Edificio en la forma en que esos servicios se hayan prestado diariamente antes del inicio del horario hábil normal del Edificio, salvo sábados, domingos y feriados.

c) Agua en los puntos de suministro establecidos para agua potable y servicios higiénicos.

d) Mantenimiento de rutina normal y habitual de todas las áreas públicas, estructurales y exteriores del Edificio, de acuerdo con los estándares para edificios comparables en cuanto a tamaño, calidad y antigüedad en la zona de West Loop-Galleria en Houston, Texas.

e) Servicio de iluminación eléctrica de todas las áreas públicas del Edificio.

f) Servicio de ascensor automático para personas en todo horario para ingresar y salir del inmueble. Servicio de ascensor para carga para uso en común con los demás

- // -



- // -

arrendatarios durante un horario hábil razonable, excluidos sábados, domingos y feriados, o conforme a lo convenido por escrito por la Arrendadora.

g) Reemplazo de balastos y tubos fluorescentes de las lámparas estándares utilizadas en el Edificio y correspondientes al inmueble.

h) La energía eléctrica que el Arrendatario requiera para los equipos normales de oficina, como procesadores de textos estándares para oficinas, fotocopiadoras, computadoras personales, máquinas de escribir, máquinas de dictado, calculadoras, otras máquinas que tengan un consumo similar bajo de energía eléctrica, e iluminación estándar en el inmueble, pero excluida la iluminación por sobre los estándares del Edificio y algún dispositivo que consuma más de 0,5 kw de capacidad nominal o que requiera un voltaje distinto de 120 volts monofásico.

14. PAGO POR SERVICIOS NO ESTÁNDARES

El Arrendatario pagará a la Arrendadora, previa solicitud, los montos adicionales -incluido, específicamente, un quince por ciento (15%) de honorarios administrativos- que sean necesarios para recuperar los costos adicionales en que incurra la Arrendadora en la prestación de servicios de aseo, mantenimiento, seguridad y otros servicios o requerimientos del Arrendatario, en la prestación de algún servicio (y el pago de impuestos adicionales) respecto de cualquier instalación en el inmueble que no corresponda a los estándares del Edificio. El Arrendatario pagará a la Arrendadora, a requerimiento, los costos reales o estimados por servicios no



- // -

- // -

estándares de aire acondicionado, calefacción y electricidad en horas que no correspondan a las horas normales de funcionamiento.

15. INTERRUPCIÓN DE SERVICIOS

La Arrendadora actuará con toda la diligencia razonable a fin de reparar cualquier falla o desperfecto en el suministro o naturaleza de los servicios prestados o que deba prestar en conformidad con este contrato de arrendamiento, pero no será responsable ante el Arrendatario por ninguna falla o desperfecto, y ello no deberá interpretarse como un desalojo del Arrendatario ni dará derecho al Arrendatario a alguna reducción, descuento, compensación ni reembolso del canon de arrendamiento, a pago de indemnización por daños y perjuicios por parte de la Arrendadora, ni ésta incurrirá en incumplimiento de este contrato si actuara con la diligencia razonable a fin de reparar la falla o desperfecto luego de recibir aviso por escrito al respecto. El Arrendatario renuncia por este acto a sus derechos presentes o futuros a imputar el canon de arrendamiento a alguna obligación de la Arrendadora, independientemente de la forma en que ésta haya incurrido en ella, y conviene en no reclamar ni hacer valer dichos derechos; asimismo, conviene en no sostener que alguna obligación de la Arrendadora faculta al Arrendatario para formular alguna contrarreclamación o solicitar alguna reducción, descuento o compensación o reembolso del canon de arrendamiento.

16. USOS PROHIBIDOS

El Arrendatario no utilizará ni permitirá que ningún

- // -



- // -

tercero utilice la totalidad ni parte del inmueble para alguno de los propósitos listados en el Anexo "E" del presente ni para ningún propósito no autorizado en el Artículo 2 de este contrato de arrendamiento. El Arrendatario no realizará ni permitirá que se realice en el inmueble ni en el Edificio, estacionamiento, terreno, planta de suministro de servicios al Edificio ni en el Complejo en general algo que esté prohibido, ni ingresará ni mantendrá ni permitirá que se ingrese o mantenga algo prohibido o que en alguna forma incremente la prima de seguro de incendio u otro seguro que la Arrendadora contrate para el Edificio, algún otro Edificio del Complejo, o alguna parte de su contenido, o que pueda provocar la anulación de alguna póliza de seguro del Edificio o de alguna parte del mismo o de otros edificios del Complejo o de su contenido. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realice en el Complejo algo que en alguna forma pueda obstruir o interferir con los derechos de otros arrendatarios del Edificio o de alguno de los demás edificios del Complejo, ni dañará ni molestará a dichos arrendatarios ni a sus empleados, agentes, invitados o visitantes, ni utilizará ni permitirá que el inmueble sea utilizado para algún propósito ilícito o inaceptable. El Arrendatario no provocará ni permitirá que se provoquen molestias en el Complejo ni en su entorno ni incurrirá ni tolerará que se incurra en algún derroche en el Complejo o en su entorno.

17. NORMAS Y REGLAMENTOS DEL EDIFICIO

El Arrendatario observará y cumplirá con las normas y reglamentos del Edificio que se incluyen en el Anexo "C" del

- // -



- // -

presente, y las modificaciones razonables que se comuniquen por escrito al Arrendatario, y previo aviso por escrito, con todas las demás normas y reglamentos razonables con respecto a seguridad, cuidado, limpieza y conservación del orden, el funcionamiento del Edificio y conducta en el Edificio o el Complejo en general que pueda establecer la Arrendadora para los Arrendatarios del Edificio o del Complejo. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por ningún incumplimiento de dichas normas y reglamentos en que incurran otros Arrendatarios del Edificio o del Complejo en general.

18. CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES Y OTROS REGLAMENTOS;
LICENCIAS VIGENTES

El Arrendatario, a su expensas, cumplirá con prontitud con todas las leyes, disposiciones legales, ordenanzas, normas, reglamentos o exigencias gubernamentales vigentes a la fecha o en el futuro, con las exigencias de alguna autoridad de seguros de incendio u otra entidad similar existente a la fecha o que se constituya en el futuro, y con cualquier directriz o certificado de ocupación emitido en conformidad con alguna ley por alguna autoridad pública, en la medida en que lo anterior se relacione o afecte la condición, uso u ocupación del inmueble. El Arrendatario garantiza y declara que ha obtenido todas las licencias y permisos requeridos para realizar sus actividades y que todas sus licencias y permisos están actualmente vigentes, que el Arrendatario tiene sus antecedentes en regla de acuerdo con dichos instrumentos, y declara que mantendrá vigentes la totalidad de sus licencias y permisos durante todo el período de vigencia (y obtendrá y



- // -

- // -

mantendrá vigentes las licencias y permisos adicionales que puedan llegar a exigirse durante el período de arrendamiento para desarrollar sus actividades), y que mantendrá sus antecedentes en regla.

19. MODIFICACIONES

El Arrendatario no hará modificaciones, instalaciones, construcciones adicionales ni mejoras en el inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente. Todos esos trabajos deberán realizarse en forma satisfactoria y por trabajadores y contratistas aprobados por la Arrendadora. Todas las modificaciones, instalaciones, construcciones adicionales o mejoras (lo que incluye, entre otros, paneles, divisiones y accesorios) que realice o que se realicen para el Arrendatario en el inmueble permanecerán en el inmueble y se entregarán con el mismo y pasarán a ser propiedad de la Arrendadora al vencimiento o terminación de este contrato de arrendamiento o la terminación del derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble; sin embargo, se estipula que la Arrendadora podrá exigir al Arrendatario retirar algunos o la totalidad de los ítems que no se ajusten a los estándares del Edificio al vencimiento o terminación de este contrato de arrendamiento o a la terminación del derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble. El Arrendatario solventará los costos de todo el retiro de sus bienes del inmueble y todas las reparaciones que deban efectuarse en el inmueble debido a ello. Todo el trabajo realizado por el Arrendatario en el inmueble será realizado de manera de no alterar el aspecto exterior del Edificio ni



- // -

- // -

afectar de manera adversa la estructura, seguridad, sistemas o servicios del Edificio, deberá cumplir con los códigos de construcción, seguridad, prevención de incendios y otros, y con las exigencias gubernamentales y de seguro, y deberán ejecutarse de manera de que no se sobrepasen los estándares del Edificio en cuanto a consumo de agua, electricidad, gas, calefacción, ventilación o aire acondicionado (ya sea durante o después de esos trabajos), a menos que se formalicen acuerdos por escrito satisfactorios para la Arrendadora; además deberán completarse con prontitud y en forma profesional, y realizarse de modo que el inmueble ocupado por el Arrendatario no sea objeto de algún derecho de retención válido por trabajos de construcción y/o reparación, por suministro de materiales, o derechos de retención similares, y el Arrendatario no permitirá en ningún caso ni estará autorizado para permitir que se ejerzan dichos derechos de retención (válidos o supuestos) u otras reclamaciones en contra de la Arrendadora o de los derechos, inmuebles y participación de la Arrendadora en el terreno, el Edificio o este contrato de arrendamiento.

20. EQUIPOS E INSTALACIONES DEL ARRENDATARIO

Salvo las máquinas de escribir, sumadoras, computadoras personales y calculadoras de oficina, equipos de dictado y otros equipos de escritorio, procesadores de texto y fotocopiadoras estándares de oficina, el Arrendatario no colocará en el inmueble ningún accesorio ni equipo ni hará instalaciones ni otras mejoras hasta que la Arrendadora haya aprobado los planos pertinentes. Sin el consentimiento

- // -



- // -

específico por escrito de la Arrendadora y el acuerdo por escrito del Arrendatario de pagar todos los costos adicionales por concepto de instalación o funcionamiento de dichos equipos, o ambas cosas, (incluido, entre otros, el monto total de algún aumento de los gastos operacionales debido a ello), el Arrendatario no instalará ni mantendrá en el inmueble ningún aparato o dispositivo que aumente el consumo de energía eléctrica, calefacción, aire acondicionado agua, o gas a una cantidad mayor que la que normalmente de requeriría para uso general de oficina por un espacio de tamaño comparable en Houston, Texas.

21. IMPUESTOS A LOS BIENES MUEBLES Y A LAS MEJORAS EN BENEFICIO DE LOS ARRENDATARIOS

El Arrendatario pagará todos los impuestos *ad valorem* o impuestos o gravámenes similares aplicados a aplicables a todos los equipos, artefactos, muebles y otros bienes que el Arrendatario instale en el inmueble, y todos los derechos de licencia y otros derechos que se apliquen a las actividades que el Arrendatario desarrolle en el inmueble. Si el inmueble no tuviera en su totalidad mejoras estándares del Edificio (según se definen en el Apéndice 1 del Anexo "A" del presente) y la Arrendadora tuviera que pagar un impuesto *ad valorem* más alto con respecto al Edificio que el que sería pagadero si el inmueble consistiera íntegramente en mejoras estándares del Edificio, el Arrendatario pagará a la Arrendadora, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de ser exigido, el monto por el que los impuestos *ad valorem* que deba pagar la Arrendadora con respecto al Edificio por el período tributario



- // -

- // -

exceda del monto de los impuestos *ad valorem* que de lo contrario habría tenido que pagar la Arrendadora.

22. ACCESO DE LA ARRENDADORA

La Arrendadora tendrá derecho, en todo momento razonable durante el período de vigencia (previo aviso al Arrendatario con una anticipación razonable, salvo cuando el Arrendatario esté en situación de incumplimiento o en casos de emergencia) a ingresar al inmueble a fin de inspeccionar las condiciones del mismo, mostrar el inmueble a futuros Arrendatarios, determinar si el Arrendatario cumple con sus obligaciones conforme a este contrato de arrendamiento, prestar los servicios o realizar las reparaciones que la Arrendadora esté obligada u opte por prestar o realizar en conformidad con este contrato de arrendamiento, hacer reparaciones en el espacio adyacente, subsanar algún incumplimiento del Arrendatario que la Arrendadora opte por subsanar, y retirar del inmueble las mejoras efectuadas o los bienes colocados en el inmueble en contravención de este contrato de arrendamiento.

23. SEGURO

La Arrendadora mantendrá durante el período de vigencia un seguro contra incendio y seguro con cobertura ampliada ("seguro") para el Edificio, el estacionamiento y el inmueble (excluidos los artículos, muebles o bienes del Arrendatario colocados en el inmueble y las mejoras no estándares del Edificio), que cubra daños y perjuicios o pérdidas derivadas de incendio u otro siniestro que normalmente cuente con cobertura conforme a las condiciones de las pólizas estándares de incendio y de seguro con cobertura ampliada. No obstante lo

- // -



- // -

anterior, queda convenido entre las partes que la Arrendadora podrá cumplir con la totalidad o parte de las citadas exigencias de seguro mediante un autoseguro. Si las primas anuales que deba pagar la Arrendadora excedieran de las tasas estándares debido a la mayor exposición al riesgo generada por las operaciones, el contenido del inmueble o las mejoras del inmueble del Arrendatario por sobre los estándares del Edificio, el Arrendatario deberá pagar de inmediato el monto en exceso de la prima a solicitud de la Arrendadora. El Arrendatario proporcionará, a sus expensas, toda la cobertura de seguro necesaria o conveniente para la total protección contra pérdidas o daños y perjuicios provocados por incendio u otro siniestro que pueda afectar alguna mejora no estándar del Edificio y a los artículos, muebles u otros bienes del Arrendatario que se encuentren en el inmueble; además, el Arrendatario también deberá contratar un seguro de responsabilidad civil general que incluya cobertura para las operaciones en el inmueble, cobertura de contratistas independientes, contratos y productos, con límites de responsabilidad civil por lesiones corporales de al menos US\$1.000.000,00 y límites de responsabilidad civil por daños a la propiedad de al menos US\$1.000.000,00, u otro límite que la Arrendadora ocasionalmente pueda fijar en términos razonables. El Arrendatario deberá disponer que en las pólizas de seguro de responsabilidad civil se nombre asegurados adicionales a la Arrendadora y al agente de administración de la Arrendadora, y deberá entregar a la Arrendadora certificados vigentes de todos los seguros exigidos, en los que deberá estipularse la



- // -

- // -

entrega a la Arrendadora de un aviso por escrito con treinta (30) días de anticipación respecto de cualquier anulación del seguro. La Arrendadora no estará obligada a asegurar ninguna parte del inmueble que no corresponda en su totalidad a mejoras estándares del Edificio ni ninguno de los artículos, artefactos, muebles ni otros bienes colocados o introducidos al inmueble.

24. INCENDIO U OTROS SINIESTROS

Si el inmueble o el Edificio se dañara o destruyera en su totalidad o en parte debido a incendio u otro siniestro en cualquier momento durante el período de vigencia, y si luego de ese daño o destrucción el Arrendatario no pudiera utilizar el inmueble sustancialmente en la misma medida y en esencia para los mismos propósitos en que el Arrendatario haya utilizado el inmueble hasta entonces, en esas circunstancias, el Arrendatario deberá dar pronto como sea posible y en todo caso dentro de un plazo de noventa (90) días luego de que el Arrendatario entregue a la Arrendadora un aviso por escrito en que describa con detalles razonables el daño o la destrucción, la Arrendadora dará aviso por escrito al Arrendatario en que informe que opta por i) terminar este contrato de arrendamiento, o ii) reparar y reemplazar la parte dañada o destruida y restituirla a las condiciones estándares del Edificio. Si la Arrendadora no optará por la cláusula ii) anterior, se considerará que opta por terminar este contrato de arrendamiento en conformidad con la cláusula i) precedente. Si se produjera ese daño o destrucción, el canon de arrendamiento base y el ajuste del canon de arrendamiento base se reducirán durante el período y



- // -

- // -

proporcionalmente en la medida en que luego de ese daño o destrucción el Arrendatario no pueda utilizar el inmueble sustancialmente en la misma medida y en esencia para los mismos propósitos para los que Arrendatario utilizaba el inmueble previamente. Si la Arrendadora optara por reparar y reemplazar las partes dañadas o destruidas del inmueble o del Edificio, este contrato de arrendamiento se mantendrá con pleno vigor y efecto de acuerdo con sus términos, salvo la rebaja del canon de arrendamiento base y del ajuste del canon de arrendamiento antes citados, y con la salvedad de que el período de vigencia se prolongará por un período de tiempo igual al período comprendido entre la fecha en que se produzca ese daño o destrucción y la fecha en que se complete la reparación y reemplazo. Si la Arrendadora optara por reparar y reemplazar las partes dañadas o destruidas del inmueble o del Edificio, la reparación o reemplazo se hará dentro de un tiempo razonable, de manera supeditada a las demoras derivadas de alguna condición o hecho ajeno al control razonable de la Arrendadora, lo que incluye, entre otros, actos de la naturaleza, escasez de mano de obra o materiales, guerra u otra fuerza mayor o hechos ajenos al control razonable de la Arrendadora. Si la Arrendadora optara por terminar este contrato de arrendamiento, éste terminará el último día del mes inmediatamente siguiente al término del período de noventa (90) días antes citado. Si el daño o destrucción antes descrito fuera resultado de negligencia o conducta indebida deliberada del Arrendatario, sus agentes, empleados, invitados, contratistas o visitantes, este contrato de



- // -

- // -

arrendamiento se mantendrá con pleno vigor y efecto de acuerdo con sus términos, y no habrá ninguna rebaja del canon de arrendamiento base ni del ajuste del canon de arrendamiento base, independientemente de que la Arrendadora opte o no por reparar o reemplazar las partes dañadas o destruidas del inmueble o del Edificio (lo que no será obligación de la Arrendadora), a menos que la Arrendadora opte voluntariamente por terminar este contrato de arrendamiento.

25. RENUNCIA A RECLAMACIONES

A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, cada parte del presente renuncia a todas las reclamaciones, derecho de recuperación y motivos de acción legal que pueda tener cualquiera de ellas o alguna parte en actúe en su nombre, por subrogación o en otros términos ahora o en el futuro en contra de la otra parte o de algún socio, partícipe, director, ejecutivo, empleado o agente de la otra parte, por alguna pérdida o daño que pueda producirse en el Edificio, el inmueble o algún accesorio o mejora del Arrendatario o en su contenido debido a incendio, acto de la naturaleza, los elementos, o alguna otra causa, incluida negligencia de las partes del presente o sus socios, partícipes, directores, ejecutivos, empleados o agentes, y que pueda haber estado asegurado en el estado de Texas conforme los términos de las pólizas estándares de seguro de incendio y las pólizas de seguro con cobertura ampliada. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por ningún inconveniente o pérdida (lo que incluye, entre otros, daños y perjuicios consecuentes, pérdida de utilidades u oportunidades

- // -



- // -

comerciales, o cualquier otra pérdida o daño imputable o derivado de alguna interrupción en las actividades del Arrendatario) en relación con alguna reparación, mantenimiento, daño, destrucción, restauración o reemplazo citado en este contrato de arrendamiento. La Arrendadora no estará obligada a reparar, mantener, restaurar ni reemplazar accesorios ni mejoras del Arrendatario ni artículos, muebles u otros bienes de la Arrendatario en el inmueble que resulten dañados o destruidos, ni será responsable por los mismos.

26. INDEMNIZACIÓN

Salvo las reclamaciones, derechos de recuperación y motivos de acción legal a los que la Arrendadora renuncia en conformidad con el Artículo 25 del presente, el Arrendatario será responsable ante la Arrendadora e indemnizará y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a los socios, partícipes, agentes, directores, ejecutivos, empleados, invitados y contratistas de la Arrendadora por todas las demandas, pérdidas, costos, daños y perjuicios o gastos (incluidos, entre otros, honorarios de abogado) derivados o supuestamente derivados de lesiones o fallecimiento de alguna persona o de daños o pérdida de algún bien debido a alguna acción, omisión o negligencia del Arrendatario o de los socios, partícipes, agentes, directores, ejecutivos, empleados, invitados, huéspedes o partes que mantengan contratos con el Arrendatario, en relación con el inmueble, el terreno, el Edificio, el estacionamiento o el Complejo en general o debido a algún incumplimiento, violación o inobservancia de algún compromiso del Arrendatario conforme a

- // -



- // -

este contrato de arrendamiento. Si la Arrendadora debiera interponer o debiera interponerse en su contra alguna acción o proceso en relación con alguna con dichas obligaciones o reclamaciones, el Arrendatario, conforme a un aviso de la Arrendadora, presentará a sus expensas defensas en esa acción o proceso mediante abogados razonablemente satisfactorios para la Arrendadora. Las disposiciones de este Artículo 26 regirán para todas las actividades del Arrendatario, los socios, partícipes, agentes, directores, ejecutivos, empleados, invitados, visitas y contratistas del Arrendatario con respecto al inmueble, el terreno, el estacionamiento, el Edificio o el Complejo en general, independientemente de que ocurran antes o después del vencimiento o terminación de este contrato de arrendamiento. Las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este Artículo 26 no se limitarán a los topes o cobertura del seguro que el Arrendatario mantenga o deba mantener en conformidad con este contrato de arrendamiento. La Arrendadora, sus agentes y empleados no serán responsables de daños y perjuicios de ninguna clase ni de daños a la propiedad, fallecimiento o lesiones de personas debido a alguna causa derivada del uso y ocupación del inmueble por parte del Arrendatario. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario y éste renuncia por este acto a todas las reclamaciones en contra de la Arrendadora, los socios, partícipes, agentes, directores, ejecutivos, empleados, invitados, visitas o contratistas de la Arrendadora por daños y perjuicios, daños y perjuicios consecuentes, pérdida de utilidades u oportunidades comerciales,

- // -



- // -

interrupción de los negocios, ni por daños a la propiedad, fallecimiento o lesiones de personas, cualquiera sea la causa, lo que incluye, entre otros, acciones de otros arrendatarios, vandalismo, pérdida de secretos comerciales u otra información confidencial, algún daño, pérdida o lesión provocada por algún desperfecto en el inmueble, el Edificio o el estacionamiento, tuberías, sistema de aire acondicionado, instalación de agua ni por ninguna clase de filtración de agua a través del techo, las paredes, ventanas, sótano u otra parte del inmueble o del Edificio, o a causa de electricidad, gas, petróleo, incendio, interrupción de los servicios de la Arrendadora ni por ninguna causa en el inmueble, el Edificio, el terreno, el estacionamiento, el Complejo en general, o alguna parte de los mismos.

27. EXCLUSIÓN DE RENUNCIA

Ningún consentimiento o renuncia a algún derecho, en forma explícita o implícita, de alguna de las partes del presente respecto de algún incumplimiento o inobservancia de la otra parte de sus obligaciones de acuerdo con este contrato de arrendamiento constituirá ni se interpretará como un consentimiento o una renuncia a sus derechos ante algún otro incumplimiento o inobservancia de esa parte respecto de esa obligación o alguna otra obligación. Ni la aceptación por parte de la Arrendadora de algún canon de arrendamiento u otro pago conforme al presente, independientemente de que la Arrendadora tenga o no conocimiento a la fecha de algún incumplimiento del Arrendatario, ni ninguna costumbre ni práctica en relación con este contrato de arrendamiento



- // -

- // -

constituirá una renuncia a alguna de las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este instrumento. El hecho de que alguna parte del presente no reclame respecto de alguna acción u omisión de la otra parte o no declare que la otra parte está en situación de incumplimiento, independientemente del tiempo durante el cual se haya mantenido un incumplimiento, no se considerará una renuncia de esa parte a sus derechos conforme a este contrato. Los plazos son esenciales con respecto al cumplimiento de toda obligación de las partes conforme a este contrato de arrendamiento en que la fecha de cumplimiento sea un factor. Salvo cuando expresamente se disponga lo contrario en este contrato, todo canon de arrendamiento y demás montos que deba pagar el Arrendatario de acuerdo con el presente se pagarán sin ninguna rebaja, compensación, contrarreclamación o reducción. Salvo la formalización y otorgamiento de un acuerdo por escrito en que expresamente se acepte la restitución del inmueble, ninguna acción u omisión de la Arrendadora se considerará una aceptación de la restitución del inmueble.



28. GOCE PACÍFICO

Siempre que el Arrendatario cumpla con todas sus obligaciones de acuerdo con este contrato de arrendamiento, tendrá la posesión y goce pacífico del inmueble durante el período de vigencia, de manera supeditada a las disposiciones y condiciones contempladas en este contrato.

29. AVISOS

Cada aviso que una parte deba o pueda dar a la otra parte en conformidad con el presente, se dará por escrito con una nota que indique que el aviso se entrega en conformidad con

- // -

- // -

este contrato de arrendamiento, y se dará y se considerará entregado, notificado y otorgado cuando se envíe por mano o si se deposita en el correo de Estados Unidos, con porte pagado, por correo certificado o registrado, dirigido a esa parte al domicilio pertinente indicado en este instrumento. Los avisos a la Arrendadora deberán estar dirigidos y ser entregados a la Arrendadora, c/o Interfin Corporation, [REDACTED]

[REDACTED], con copia a [REDACTED],

[REDACTED]. Antes de la fecha de inicio, el domicilio para los avisos al Arrendatario será el domicilio del Arrendatario indicado en la página de firmas de este contrato de arrendamiento; después de la fecha de inicio, el domicilio del Arrendatario será el inmueble. Los domicilios antes indicados regirán para todos los avisos a las respectivas partes hasta que se comunique por escrito un cambio de domicilio de acuerdo con las disposiciones de este contrato.

30. INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDADORA

Si la Arrendadora no cumpliera con alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, no incurrirá en incumplimiento conforme al presente y el Arrendatario no tendrá ningún derecho ni recurso debido a ello, a menos que dé aviso por escrito a la Arrendadora al respecto en que indique con detalles razonables la naturaleza y alcance del incumplimiento y la Arrendadora no subsane ese incumplimiento en un plazo de treinta (30) días luego de la entrega del citado aviso o un período mayor de tiempo estipulado en este instrumento. Si el incumplimiento no



- // -

- // -

pudiera ser razonablemente subsanado dentro del período de treinta (30) días, este plazo de prorrogará por el tiempo que justificadamente se requiera para ello si la Arrendadora iniciara el proceso para subsanarlo dentro de esos treinta (30) días y continuara con el proceso con diligencia razonable y de manera continuada.

31. DERECHO DE LA ARRENDADORA A CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Si el Arrendatario no cumpliera con una o más de sus obligaciones conforme a este instrumento, i) en el caso de un incumplimiento que injustificadamente interfiera con los derechos de otros arrendatarios, dentro de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas luego de que la Arrendadora dé aviso por escrito de ese incumplimiento, o ii) en cualquier otro caso, dentro de un plazo de diez (10) días luego de que la Arrendadora de aviso por escrito del incumplimiento, o con respecto al punto i) o ii), dentro de un mayor período que quedara justificadamente requerirse para cumplir con esas obligaciones, la Arrendadora, aparte de los demás derechos que le correspondan de acuerdo con este contrato, conforme a la ley o en equidad, tendrá derecho a cumplir con la totalidad o parte de esas obligaciones del Arrendatario, pero no estará obligada a ello. Tras recibir una exigencia al respecto de la Arrendadora, el Arrendatario deberá reembolsar a la Arrendadora i) el costo en que ésta haya incurrido a fin de dar cumplimiento a esas obligaciones y los gastos generales y utilidades razonables, más ii) los intereses sobre esos montos a la tasa máxima de interés que el Arrendatario podría



- // -

- // -

contratar legalmente en Texas a contar de la fecha en que la Arrendadora haya pagado esos costos hasta la fecha en que el Arrendatario le haga el reembolso. Si la obligación a la que la Arrendadora haya dado cumplimiento se relacionara con alguna reparación o mantenimiento o el retiro de alguna mejora del inmueble o el uso del inmueble no autorizado según lo dispuesto en el presente, se considerará que dichos gastos generales y utilidades razonables corresponden al 10% del costo en que haya incurrido la Arrendadora al cumplir con esa obligación.

32. ACTO DE INCUMPLIMIENTO

El término "acto de incumplimiento" utilizado en este contrato de arrendamiento alude a la ocurrencia de uno o más de los siguientes hechos: i) de manera supeditada a la última oración de este Artículo 32, el hecho de que el Arrendatario no efectúe el pago, dentro de un plazo de tres (3) días hábiles luego del aviso por escrito entregado por la Arrendadora, de un canon de arrendamiento u otro monto que deba pagar en conformidad con el presente contrato; ii) el hecho de que el Arrendatario no subsane, dentro de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas luego del aviso por escrito de la Arrendadora o un período mayor de tiempo que pueda justificadamente requerirse, algún incumplimiento de sus obligaciones, compromisos o acuerdos contenidos en este contrato de arrendamiento que interfiera injustificadamente con los derechos de otros arrendatarios y que esté totalmente bajo el control del Arrendatario o de sus empleados o agentes; iii) el hecho de que el Arrendatario, luego de transcurridos

- // -



- // -

veinte (20) días de un aviso por escrito de la Arrendadora respecto del incumplimiento del Arrendatario de alguna de sus demás obligaciones, compromisos o acuerdos conforme a este Contrato, no observe, no mantenga y no cumpla de manera diligente y permanente alguna de dichas otras obligaciones, compromisos o acuerdos; iv) el pronunciamiento de algún fallo o resolución de un tribunal competente en que se declare la quiebra o insolvencia del Arrendatario o se apruebe como correctamente presentada una petición de reorganización al amparo del Código Federal de Quiebras (Título 11 del Código de Estados Unidos, Artículos 101 y siguientes), o alguna otra ley federal o del estado similar que sea aplicable; v) el pronunciamiento de un fallo o resolución de un tribunal competente respecto del nombramiento de un síndico, liquidador, administrador judicial de la quiebra o insolvencia del Arrendatario o de sus bienes, o respecto de la disolución o liquidación de sus actividades; vi) el inicio por parte del Arrendatario de un proceso para la declaración de quiebra voluntaria; vii) el inicio, por parte del Arrendatario o con su consentimiento de algún proceso de quiebra, reorganización, nombramiento de síndico u otro proceso en contra del Arrendatario o a fin de declarar la quiebra del Arrendatario, o postergar, reducir, modificar, o que tenga por efecto la postergación, reducción o modificación de las deudas u obligaciones del Arrendatario, o algún proceso de esa naturaleza interpuesto en contra del Arrendatario y (si se interpusiera en contra del Arrendatario) y si dicho proceso no se anulara dentro de un plazo de sesenta (60) días luego de



- // -

- // -

haber sido interpuesto; viii) la realización por parte del Arrendatario de una cesión en beneficio de sus acreedores o el reconocimiento por escrito de su incapacidad para pagar sus deudas en general al vencimiento de las mismas; ix) el incumplimiento del Arrendatario de alguna sentencia en su contra dentro de un plazo de sesenta (60) días luego de que se declare que es ejecutoria; x) la venta o intento de venta, mediante un proceso ejecutorio u otro proceso legal, de la participación del Arrendatario en el inmueble, o xi) la desocupación o abandono del inmueble por parte del Arrendatario durante el período de vigencia. Si llegara a ser necesario para la Arrendadora dar el aviso al que se alude en la cláusula i) del Artículo 32 en tres (3) ocasiones distintas en un período de doce (12) meses, la cuarta vez en ese período de doce (12) meses en que el Arrendatario no efectúe el pago al vencimiento de un canon de arrendamiento u otro monto que deba pagar en conformidad con este contrato de arrendamiento constituirá un incumplimiento y no se requerirá que la Arrendadora dé aviso al respecto. Además, en cada ocasión en que el Arrendatario no pague al vencimiento un canon de arrendamiento u otro monto que deba pagar de acuerdo con este instrumento, deberá pagar a la Arrendadora una multa por mora igual al cero coma cinco por ciento (0,5%) de dicho canon de arrendamiento u otro monto vencido.

33. DERECHOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

Si se produjera algún incumplimiento, la Arrendadora podrá en cualquier momento posterior al incumplimiento y antes de que éste sea subsanado, y sin renunciar a ningún otro derecho

- // -



- // -

que pudiera corresponderle conforme al presente, en derecho o en equidad, optar por terminar este contrato de arrendamiento o por poner término al derecho de posesión del Arrendatario sin terminar el contrato de arrendamiento. En cualquiera de los casos, la Arrendadora podrá, sin aviso adicional y con o sin un procedimiento judicial, ingresar al inmueble, recuperar su posesión, y expulsar a todas las personas y retirar los bienes que se encuentren en el inmueble; para ello, podrá hacer uso de la fuerza en la medida en que sea necesario; asimismo, el Arrendatario renuncia por este acto a cualquier reclamación por la emisión de alguna orden de embargo de bienes y conviene en liberar a la Arrendadora de esas reclamaciones. El hecho de que la Arrendadora haga uso de alguno de estos recursos no se considerará la aceptación de la entrega del inmueble, ya sea por acuerdo o por ministerio de la ley, y su entrega solamente se materializará mediante acuerdo por escrito entre la Arrendadora y el Arrendatario. Si la Arrendadora optara por terminar este contrato de arrendamiento, podrá considerar que el incumplimiento constituye una violación total de este contrato y el Arrendatario pasará de inmediato a ser responsable ante la Arrendadora por daños y perjuicios debido a incumplimiento total por un monto igual al monto por el que i) el canon de arrendamiento -es decir el canon de arrendamiento base estipulado en el Artículo 4 del presente más el ajuste del canon de arrendamiento base indicado en el Artículo 5 por cualquier aumento y aumento estimado de los gastos operacionales que tendría que pagar el Arrendatario durante el



- // -

- // -

período de vigencia no vencido, y todos los demás pagos adeudados por el resto del período de vigencia— exceda ii) del valor razonable de mercado del canon de arrendamiento del inmueble por el resto del período de vigencia a contar de la fecha de incumplimiento, ambos descontados a una tasa del 10 por ciento (10%) anual respecto del valor vigente a la fecha, más el costo de recuperación, remodelación y liberación del inmueble, y todo el canon de arrendamiento impago hasta la fecha de dicha terminación. Si la Arrendadora optara por terminar el derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble sin terminar el contrato de arrendamiento, podrá arrendar el inmueble o parte de él por cuenta del Arrendatario a cualquier persona, sobre la base del canon de arrendamiento, del período de vigencia y demás condiciones que la Arrendadora considere convenientes, y el Arrendatario será responsable ante la Arrendadora del monto, si hubiera, por el que el canon de arrendamiento total y todos los demás pagos estipulados en el presente respecto del período de vigencia no vencido exceda del monto neto que perciba la Arrendadora por ese re-arrendamiento. Ese monto neto será el monto bruto recibido por la Arrendadora menos el costo de re-ocupación, re-arrendamiento, remodelación y otros gastos en que haya incurrido la Arrendadora. El Arrendatario pagará ese monto en cuotas mensuales el primer día de cada mes del período de vigencia. En ningún caso la Arrendadora tendrá alguna obligación ni será responsable en caso de no poder re-arrendar el inmueble o cobrar el canon de arrendamiento adeudado por el re-arrendamiento, y el Arrendatario no tendrá en ningún caso



- // -

- // -

derecho a los excedentes del canon de arrendamiento que perciba la Arrendadora. La Arrendadora, si optara por terminar el derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble sin terminar el contrato de arrendamiento, tendrá derecho a terminar este contrato en cualquier fecha posterior, tras lo cual se aplicarán las citadas disposiciones relativas a terminación. Si se produjera algún incumplimiento durante la retención o posesión del inmueble por parte del Arrendatario luego de la fecha de vencimiento o terminación de este contrato, el Arrendatario reembolsará a la Arrendadora, a requerimiento, todos los costos en que ésta última incurra en relación con ello, lo que incluye, entre otros, los honorarios razonables de abogado, costas judiciales y costos relacionados, más los intereses sobre los mismos a la tasa que sea menor entre i) dieciocho por ciento (18%) anual o ii) la tasa máxima de interés permitida conforme a la legislación aplicable, desde la fecha en que la Arrendadora haya efectuado pago de esos costos hasta la fecha en que el Arrendatario efectúe el reembolso a la Arrendadora. Todos los derechos y recursos de la Arrendadora serán acumulativos y no excluyentes.

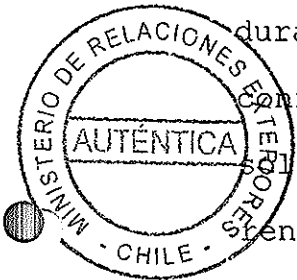


Las siguientes disposiciones invalidarán y prevalecerán respecto de cualquier disposición en conflicto del Artículo 93.002 del Código de Propiedad de Texas de 1990, y respecto de cualquier ley sucesora que regule el derecho de un arrendador a cambiar las cerraduras de las puertas en el caso de Arrendatarios comerciales. Si se produjera algún incumplimiento, la Arrendadora tendrá derecho y queda por este

- // -

- // -

acto autorizada, sin ninguna otra clase de aviso al Arrendatario, para ingresar al inmueble mediante el uso de una llave maestra, un duplicado de la llave, o por otros medios pacíficos; y para cambiar, alterar y/o modificar las cerraduras de todas las puertas de ingreso al inmueble, y evitar en esa forma que el Arrendatario y sus ejecutivos, gerentes, agentes, empleados y representantes ingresen al mismo. En el caso de que la Arrendadora recuperara de manera permanente la posesión del inmueble en conformidad con las disposiciones precedentes de este contrato de arrendamiento, o terminara este contrato debido al incumplimiento del Arrendatario, no estará posteriormente obligada a proporcionar al Arrendatario una llave del inmueble en ningún momento, independientemente de los montos que éste pague posteriormente; sin embargo, se estipula que en ese caso, durante las horas hábiles normales de la Arrendadora y conforme a la conveniencia de ésta, y previo recibo de una solicitud por escrito del Arrendatario acompañada de las renuncias por escrito que pueda exigir la Arrendadora, ésta (conforme a su opción) 1) escoltará al Arrendatario o a su personal autorizado al inmueble para el retiro de los efectos personales u otros bienes del Arrendatario no supeditados al derecho de retención legal de la Arrendadora o al derecho de retención o derecho de garantía real especificado en el Artículo 37 de este contrato de arrendamiento, o 2) obtendrá del Arrendatario una lista de los efectos personales que el Arrendatario desee retirar, tras lo cual la Arrendadora retirará esos bienes y los pondrá a disposición del



- // -

- // -

Arrendatario en la fecha y lugar que la Arrendadora disponga. Sin embargo, si la Arrendadora optara por la alternativa 2), el Arrendatario deberá pagar, en efectivo por anticipado, todos los costos y gastos en que deba incurrir la Arrendadora, según lo estimado por ésta, a fin de retirar esos bienes y ponerlos a disposición del Arrendatario, y todos los cargos de mudanza y/o almacenamiento en que haya incurrido hasta entonces la Arrendadora con respecto a esos bienes. Si la Arrendadora optara por impedir el ingreso del Arrendatario al inmueble sin volver a tomar posesión del inmueble de manera permanente o sin terminar el contrato conforme a las disposiciones precedentes de este contrato de arrendamiento, la Arrendadora no estará obligada a proporcionar al Arrendatario una llave para que vuelva a ingresar al inmueble hasta la fecha que se hayan pagado íntegramente todos los cánones de arrendamiento en mora y demás montos vencidos en conformidad con este contrato, y se hayan subsanado todos los demás incumplimientos -si hubiera- a satisfacción de la Arrendadora (si se subsanaran antes de la recuperación permanente y efectiva del inmueble y la terminación del presente), y se haya dado a la Arrendadora una garantía razonablemente satisfactoria en que conste la capacidad del Arrendatario para cumplir con sus restantes obligaciones de acuerdo con este contrato de arrendamiento. Durante un período de impedimento temporal de ingreso al inmueble, la Arrendadora, durante su horario hábil habitual y conforme a su conveniencia, previo recibo de una solicitud por escrito del Arrendatario (acompañada de las renunciaciones por escrito que la



- // -

- // -

Arrendadora pueda exigir, escoltará al Arrendatario o a su personal autorizado al inmueble para el retiro de los efectos personales del Arrendatario o de sus empleados, y demás bienes del Arrendatario no supeditados al derecho de retención legal de la Arrendadora o al derecho de retención o derecho de garantía real especificado en el Artículo 37 de este contrato de arrendamiento.

Todos los derechos y recursos de la Arrendadora serán acumulativos y no excluyentes. La Arrendadora tendrá derecho a hacer valer simultáneamente recursos múltiples o alternativos, a abandonar o reasumir el cualquier momento el ejercicio de sus derechos, y a ejercer recursos adicionales en todo momento.

34. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El último día del período de vigencia o a la terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, el Arrendatario restituirá pacíficamente el inmueble a la Arrendadora, el que deberá estar limpio y en buenas condiciones, al menos en el mismo estado en que el Arrendatario lo haya recibido, salvo el desgaste normal por el uso. Antes de la entrega del inmueble a la Arrendadora, el Arrendatario, a sus expensas, retirará todos los derechos de retención y demás gravámenes que puedan haberse originado de acciones u omisiones del Arrendatario. Si el Arrendatario no cumpliera con lo anterior, la Arrendadora, aparte de los demás recursos de que dispone en derecho o en equidad, podrá, sin aviso, ingresar, reingresar, tomar posesión y volver a tomar posesión del inmueble, por la fuerza, mediante proceso sumario, desalojo o en otra forma, y

- // -



- // -

podrá desalojar al Arrendatario y demás personas y retirar los bienes del inmueble, y el Arrendatario renuncia a todas las indemnizaciones por daños y perjuicios y reclamaciones de indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan originarse de ello. El desalojo del Arrendatario no constituirá una renuncia de la Arrendadora a sus reclamaciones en contra del Arrendatario.

35. OCUPACIÓN DEL INMUEBLE TRAS PERÍODO DE VIGENCIA

Si el Arrendatario no restituyera la posesión del inmueble al término del período de vigencia o a la terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, el Arrendatario, a opción de la Arrendadora, se convertirá en un Arrendatario forzoso de la Arrendadora, y el canon de arrendamiento y los demás pagos que se adeuden cada mes del período de retención del inmueble serán el doble del monto de todos los cánones pagaderos con respecto al último mes calendario completo inmediatamente anterior al término del período de vigencia o terminación de este contrato de arrendamiento. El hecho de que el Arrendatario retenga el inmueble no operará como una renovación de este contrato de arrendamiento, y si se retuviera, el Arrendatario, aparte de todas sus demás obligaciones y responsabilidades conforme al presente (todo lo cual se mantendrá con pleno vigor y efecto durante todo el período en que se retenga la posesión del inmueble) deberá indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas y cada una de las reclamaciones de daños y perjuicios (incluidos daños y perjuicios consecuentes) de algún otro Arrendatario a quien la Arrendadora pudiera haber



- // -

- // -

arrendado la totalidad o parte del inmueble a contar de la terminación del presente contrato.

36. RETIRO DE BIENES DEL ARRENDATARIO

El Arrendatario retendrá la propiedad de todos los equipos, mobiliario y suministros que él haya ingresado al inmueble y tendrá derecho a retirar esos equipos, mobiliario y suministros antes de la terminación de este contrato de arrendamiento, siempre que no haya incurrido en algún incumplimiento que no se haya subsanado plenamente en una forma aceptable para la Arrendadora, y siempre que el Arrendatario repare los daños que sufra el inmueble o el Edificio debido al retiro de esos bienes. A menos que el Arrendatario haya hecho arreglos previos con la Arrendadora y que ésta haya convenido por escrito en permitir al Arrendatario dejar esos equipos, mobiliario y suministros en el inmueble por un período acordado, si el Arrendatario no retirara esos equipos, mobiliario o suministros antes de la terminación del contrato, la Arrendadora, aparte de los demás recursos que le corresponden en derecho o en equidad, tendrá derecho a disponer que esos artículos sean retirados y almacenados a expensas del Arrendatario, y a disponer que todos los daños provocados debido a ello en el inmueble o en el Edificio sean reparados a expensas del Arrendatario, o derecho a disponer que dichos equipos, mobiliario y suministros se conviertan automáticamente en propiedad de la Arrendadora a la terminación de este contrato de arrendamiento, y el Arrendatario no tendrá ningún otro derecho con respecto a dichos bienes ni a reembolso por los mismos.



- // -

- // -

37. DERECHOS DE RETENCIÓN

El Arrendatario no permitirá que se constituya en contra del inmueble, del Edificio o del terreno ningún derecho de retención por trabajos de construcción ni por suministro de materiales, y conviene en liquidar de inmediato (ya sea mediante pago, mediante la presentación de la garantía necesaria o en otra forma) cualquier derecho de retención por trabajos de construcción, por suministro de materiales u otro derecho de retención que supuesta o efectivamente se haya constituido respecto de los citados bienes inmuebles. Además de cualquier derecho de retención legal acumulativo de la Arrendadora, el Arrendatario por este acto otorga a la Arrendadora un derecho de garantía real sobre todos los muebles, mobiliario, accesorios, equipos, mercancías y demás bienes que el Arrendatario tenga en el inmueble, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este contrato de arrendamiento, lo que incluye, entre otros, la obligación del Arrendatario de pagar oportunamente todos los ítems correspondientes al canon de arrendamiento. A solicitud de la Arrendadora, el Arrendatario formalizará y dispondrá que se archiven en los registros públicos pertinentes todos los documentos requeridos o convenientes a fin de perfeccionar dicho derecho de garantía real en conformidad con lo dispuesto en el Código Comercial Uniforme de Texas.

38. INTERESES

Todos los montos de dinero que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora conforme a este contrato de arrendamiento y

- // -



- // -

que no se paguen al vencimiento devengarán intereses desde la fecha de vencimiento hasta la fecha efectiva de pago, conforme a la tasa que sea menor entre las siguientes: i) dieciocho por ciento (18%) anual, o ii) la tasa máxima de interés permitida conforme a la ley aplicable.

39. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

La Arrendadora tendrá derecho a transferir y ceder en su totalidad o en parte, por ministerio de la ley o en otra forma, sus derechos y obligaciones conforme al presente cuando a su exclusivo arbitrio lo considere conveniente, sin ninguna obligación para con el Arrendatario, quien se convertirá en Arrendatario de la parte a la que la Arrendadora transfiera el Edificio.

En el caso de que el Arrendatario quisiera ceder este contrato de arrendamiento o subarrendar el inmueble o parte de él, deberá dar aviso por escrito a la Arrendadora de su intención al menos sesenta (60) días antes de la fecha en que desee efectuar la cesión o el subarrendamiento, y deberá especificar en el aviso el subarrendatario o cesionario propuesto, el período de vigencia y subcanon de arrendamiento a pagar con respecto al subarrendamiento o cesión propuesta, la parte específica del inmueble (si es menor que el total) que se subarrendará o cederá, el uso propuesto de dicha parte (el que no deberá ser un uso no permitido conforme al presente), y la demás información relativa al subarrendamiento o cesión propuesta que la Arrendadora pueda justificadamente solicitar. La Arrendadora, dentro de los treinta (30) días posteriores al recibo de ese aviso, comunicará por escrito al



- // -

- // -

Arrendatario que opta por i) terminar este contrato de arrendamiento en lo que respecta al espacio afectado a contar de la fecha especificada por el Arrendatario, en cuyo caso el Arrendatario será liberado de toda obligación adicional con respecto a ese espacio; ii) permitir al Arrendatario ceder o subarrendar ese espacio (se estipula, sin embargo, que si el canon de arrendamiento convenido entre el Arrendatario y el subarrendatario o cesionario fuera mayor que el canon de arrendamiento base y el ajuste del canon de arrendamiento base que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora, el excedente del canon de arrendamiento será considerado canon de arrendamiento adicional adeudado por el Arrendatario y pagadero a la Arrendadora en la misma forma en que el Arrendatario paga el canon de arrendamiento base según lo dispuesto en el Artículo 4), o iii) denegar el consentimiento respecto de la cesión o subarrendamiento de dicho espacio y mantener este contrato de arrendamiento con pleno vigor y efecto respecto de la totalidad del inmueble. Si la Arrendadora no comunicara por escrito al Arrendatario su opción dentro del citado período de treinta (30) días, se considerará que optó por la opción iii) precedente.



La Arrendadora no tendrá obligación alguna de considerar alguna cesión o subarrendamiento propuesto en ningún momento en que el Arrendatario haya incurrido en incumplimiento de este contrato de arrendamiento o si la aprobación de esa cesión o subarrendamiento violara alguna disposición o constituyera un incumplimiento conforme a algún documento de seguridad (según se define en el Artículo 44 de este

- // -

- // -

contrato). De manera supeditada a lo anterior, si la Arrendadora no optara por terminar este contrato de arrendamiento en conformidad con la cláusula i) del párrafo precedente de este Artículo 39, no deberá denegar injustificadamente su consentimiento, pero éste estará supeditado en todos los aspectos a la aprobación de la Arrendadora en cuanto a la solvencia y reputación del subarrendatario o cesionario propuesto, al uso al que el subarrendatario o cesionario propuesto pretende destinar el inmueble o parte de él, y al hecho de que conforme al criterio razonable de la Arrendadora ese uso propuesto esté en conformidad con el funcionamiento del Edificio como Edificio de oficinas de primera clase, no vaya en desmedro del mismo, y no constituya un uso prohibido según lo dispuesto en el Anexo "E" de este contrato de arrendamiento.

Ninguna cesión o subarrendamiento no permitido o no autorizado que efectúe el Arrendatario lo liberará de sus obligaciones conforme a este contrato de arrendamiento. Todas las obligaciones, deberes y responsabilidades del Arrendatario de acuerdo con este contrato serán plenamente vinculantes y ejecutables en contra de algún cesionario o subarrendatario del Arrendatario. Todo intento de cesión o subarrendamiento por parte del Arrendatario en contravención a los términos y disposiciones de este párrafo carecerá de validez. Si este contrato de arrendamiento fuera cedido o si el inmueble o parte de él fuera subarrendado por el Arrendatario sin la autorización de la Arrendadora, ésta podrá, no obstante, cobrar el canon de arrendamiento al cesionario o



- // -

- // -

subarrendatario y destinar el monto neto cobrado al pago del canon de arrendamiento exigible conforme al presente, pero ninguna operación o cobranza del canon de arrendamiento o uso del mismo por parte de la Arrendadora se considerará una renuncia a alguna disposición de este contrato ni una liberación del Arrendatario de sus obligaciones de acuerdo con este instrumento. Si durante la vigencia de alguna cesión de este contrato de arrendamiento o de un subarrendamiento permitido del inmueble o parte de él se incurriera en algún incumplimiento, la Arrendadora, aparte de todos los demás derechos y recursos de los que dispone, estará facultada para cobrar el canon de arrendamiento directamente a cualquier subarrendatario o cesionario y otorgar un recibo al respecto.

40. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, el Arrendatario conviene por este acto en que ni la Arrendadora ni sus accionistas, socios o partícipes tendrán ahora ni en el futuro responsabilidad personal ni corporativa alguna por el pago de algún monto pagadero en conformidad con los términos de este contrato ni por el cumplimiento de alguna obligación contemplada en el presente. El único recurso del Arrendatario en caso de que la Arrendadora no cumpla con sus obligaciones de acuerdo con este contrato será entablar acciones respecto de la participación de la Arrendadora en el Edificio.

41. LUZ Y AIRE

Ni la disminución ni el corte del paso de luz o aire o de ambas cosas, ni ningún otro efecto en el inmueble debido a

- // -



- // -

alguna estructura construida o condición que exista a la fecha o en el futuro en terrenos adyacentes al Edificio afectarán este contrato de arrendamiento, implicarán una rebaja del canon de arrendamiento ni impondrán alguna obligación a la Arrendadora.

42. EXPROPIACIÓN

Si la totalidad o parte de alguna participación en el inmueble fuera expropiada como resultado del ejercicio de la facultad de dominio eminente, este contrato de arrendamiento terminará en lo que respecta a la parte expropiada a la fecha en que el Arrendatario sea privado de su posesión. Si alguna parte de la participación en el inmueble o si una parte sustancial del Edificio fuera expropiada en esa forma, tanto la Arrendadora como el Arrendatario tendrán derecho a terminar este contrato de arrendamiento respecto del resto del inmueble mediante aviso por escrito a la otra parte dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de expropiación; sin embargo, se estipula que será condición para que el Arrendatario ejerza ese derecho de terminación que la parte expropiada del inmueble o del Edificio sea de una naturaleza y extensión que perjudique o impida sustancialmente que el Arrendatario utilice el inmueble o la parte restante del mismo. En caso de cualquier expropiación, la Arrendadora tendrá derecho a cualquier y toda compensación, indemnización por daños y perjuicios, canon de arrendamiento y monto indemnizatorio al respecto, salvo un monto indemnizatorio -si hubiera- que según lo especificado por la autoridad enajenadora corresponda a bienes que el Arrendatario tenga derecho a retirar a la terminación de este contrato de



- // -

- // -

arrendamiento. El Arrendatario no formulará ninguna reclamación en contra de la Arrendadora por el valor del periodo de vigencia no cumplido. En caso de expropiación parcial que no dé origen a la terminación de este contrato, el canon de arrendamiento pagadero en adelante se reducirá equitativamente.

43. USO DE NOMBRES

El Arrendatario no tendrá derecho a utilizar el nombre [REDACTED] ni el nombre del Edificio, salvo en relación con la indicación del domicilio del Arrendatario, y ese nombre no podrá ser enfatizado ni destacado en mayor medida que el resto del domicilio, a menos que la Arrendadora convenga en algo distinto por escrito. La Arrendadora tendrá derecho a modificar el nombre del Edificio o del Complejo en el que está situado cuando lo estime conveniente a su exclusivo arbitrio, sin ninguna responsabilidad para con el Arrendatario.

44. SUBORDINACIÓN

Los derechos y participaciones del Arrendatario en este contrato de arrendamiento y el inmueble estarán sujetos y subordinados a todas las escrituras de fideicomiso, hipotecas, cesiones de cánones de arrendamiento y otros instrumentos de garantía, y a todas sus renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos y ampliaciones (los "documentos de garantía") que a la fecha o en el futuro formalice la Arrendadora o algún sucesor de la Arrendadora, que cubra el inmueble, el Edificio, el estacionamiento, el terreno o partes o participaciones en los mismos, en igual medida que si los documentos de garantía hubieran sido formalizados, otorgados y registrados antes de la formalización de este contrato de

- // -



- // -

arrendamiento; sin embargo, se estipula que a opción del o de los titulares de un documento de garantía -opción que podrá ejercerse en cualquier momento ya sea antes, al mismo tiempo o después de una ejecución o de la formalización de una escritura de cesión en su reemplazo- este contrato de arrendamiento tendrá prioridad respecto del documento de garantía en poder de dicho o dichos titulares. Después de que se entregue al Arrendatario un aviso de la Arrendadora en que se informe que ésta ha celebrado uno o más documentos de garantía, el Arrendatario, durante la vigencia de esos documentos de garantía, entregará al o los titulares de todos los documentos de garantía una copia de todos los avisos a la Arrendadora y le(s) concederá el derecho a subsanar todos los incumplimientos de la Arrendadora conforme al presente -si hubiera- dentro del mismo período de tiempo contemplado en este contrato para subsanar esos incumplimientos de la Arrendadora y, salvo con el previo consentimiento por escrito del titular de los documentos de garantía, i) no modificará este contrato de arrendamiento, ii) no terminará ni renunciará a este contrato, salvo en conformidad con un derecho de terminación expresamente contemplado en el presente, iii) ni pagará un canon de arrendamiento o cuota del mismo con más de un mes de anticipación, ni un canon de arrendamiento, cuota del mismo ni otros montos pagaderos conforme al presente en una forma que no sea en estricto cumplimiento de los términos del presente o de los documentos de garantía. Si el titular de un documento de garantía ejerciera sus derechos, el Arrendatario, previa solicitud (en cualquier momento) de alguna persona o parte



- // -

- // -

sucesora del titular del documento de garantía (independientemente de que el titular del documento de garantía haya optado por dar prioridad a este contrato de arrendamiento respecto de ese documento de garantía) como resultado del ejercicio de su derecho, se convertirá de inmediato en Arrendatario de ese sucesor en calidad de arrendador, sin ningún cambio en los términos o disposiciones de este contrato de arrendamiento. A solicitud de un titular de un documento de garantía o de su sucesor, el Arrendatario formalizará y otorgará uno o más instrumentos en que se confirme el cambio de arrendador conforme al presente. En cualquier momento y mediante aviso de la Arrendadora con al menos diez (10) días de anticipación, el Arrendatario hará entrega de una declaración por escrito en que certifique que este contrato de arrendamiento no ha sido modificado y que se mantiene con pleno vigor y efecto (o que ha sido objeto de modificaciones), y en que se establezca si según el leal saber del Arrendatario, la Arrendadora se ha encargado o no de mantener, observar o cumplir algún compromiso, acuerdo, término, disposición o condición de este contrato de arrendamiento y, en caso de incumplimiento, en que se especifique el incumplimiento del cual el Arrendatario pueda tener conocimiento; el propósito es que esa declaración pueda servir de base a cualquier futuro comprador, arrendatario, acreedor hipotecario o cesionario de alguna hipoteca del Edificio, del terreno o de la participación de la Arrendadora en dichos bienes.



45. INTERPRETACIÓN LEGAL

Este contrato de arrendamiento y los derechos y

- // -

- // -

obligaciones de las partes del mismo se interpretarán y aplicarán de acuerdo con las leyes del estado de Texas. La determinación en cuanto a que una o más disposiciones de este contrato carecen de validez, son nulas, ilegales o inaplicables no afectará ni invalidará el resto del documento. Todas las obligaciones de las partes en cuanto a alguna actuación posterior al vencimiento del período de vigencia subsistirán tras dicho vencimiento y serán ejecutables de acuerdo con las disposiciones pertinentes del presente. Si los derechos del Arrendatario conforme al presente correspondieran a dos o más partes, esas partes serán mancomunada y solidariamente responsables de las obligaciones del Arrendatario. Los títulos de los artículos se insertan solo para referencia y no deben utilizarse para interpretar o limitar el significado de alguna disposición de este contrato de arrendamiento.

46. CONTRATO ÍNTEGRO

Carecerá de vigor y efecto cualquier declaración verbal o escrito no incorporada específicamente a este instrumento.

El Arrendatario conviene en que al celebrar este contrato de arrendamiento, se basa exclusivamente en las declaraciones y acuerdos contenidos en este instrumento. Este contrato de arrendamiento (incluidos su Suplemento y sus Anexos "A", "B", "C", "D" y "E" que forman parte del mismo) constituye el contrato íntegro entre las partes y no estará condicionado ni será modificado ni complementado en ninguna forma, salvo mediante acuerdo por escrito formalizado por ambas partes.

47. DEFINICIÓN DE MES DE ARRENDAMIENTO Y AÑO DE ARRENDAMIENTO

Las referencias en este contrato de arrendamiento o en

- // -

- // -

algún anexo o apéndice del presente a uno o más "meses de arrendamiento" significa los períodos mensuales que se inician el día de cada mes calendario comprendido en el período de vigencia que corresponde al día del mes calendario en que tiene lugar la fecha de inicio, y que finalizan el día del siguiente mes calendario correspondiente al día inmediatamente anterior a la fecha de inicio. A modo ilustrativo, si la fecha de inicio tiene lugar el día diez (10) de un mes calendario, un mes de arrendamiento significa cada período mensual durante la vigencia que se inicia el día diez (10) de cada mes calendario comprendido en el período de vigencia y que finaliza el día nueve (9) del mes calendario siguiente. Un año de arrendamiento significa un período de 12 meses durante la vigencia y las renovaciones de ese período a contar de la fecha de inicio o en que se cumpla un nuevo año de la fecha de inicio, y que finaliza el día anterior al día en que se cumple un nuevo año de la fecha de inicio.



48. SOLICITUDES DE ENTIDAD CREDITICIA

Si en relación con algún financiamiento o refinanciamiento del Edificio o con algún arrendamiento subyacente o de terreno, la entidad crediticia, la Arrendadora o la entidad de financiamiento solicitara modificaciones razonables de este contrato de arrendamiento, el Arrendatario no denegará, postergará ni aplazará injustificadamente su consentimiento al respecto, siempre que esas modificaciones no incrementen las obligaciones del Arrendatario conforme al presente ni afecten de manera significativamente adversa el arrendamiento conforme a este instrumento o el uso del inmueble por parte del

- // -

- // -

Arrendatario.

49. CERTIFICADO

La Arrendadora y el Arrendatario, en las oportunidades en que cualquiera de las partes lo requiera, formalizarán y reconocerán un certificado en que conste la fecha de inicio y la fecha de vencimiento, si este contrato se encuentra con pleno vigor y efecto, si hay alguna enmienda o modificación, si hay algún incumplimiento del contrato, y la demás información relacionada que justificadamente pueda solicitarse.

50. TRASLADO

La Arrendadora se reserva el derecho a trasladar de inmueble al Arrendatario, a un espacio comparable dentro del Complejo, mediante aviso por escrito de su intención de trasladarlo. Si dentro de un plazo de treinta (30) días luego del recibo del aviso la Arrendadora y el Arrendatario no llegaran a acuerdo respecto del lugar y la fecha de traslado, este contrato de arrendamiento terminará a los sesenta (60) días de la fecha en que el Arrendatario haya recibido el aviso. Si la Arrendadora y el Arrendatario llegaran a acuerdo, este contrato de arrendamiento se modificará a contar de la fecha de traslado mediante un contrato de arrendamiento modificadorio que habrá de ser formalizado por la Arrendadora y el Arrendatario, en el que se eliminará la descripción del inmueble original y reemplazará por la descripción del nuevo espacio. La Arrendadora conviene en pagar el costo razonable de mudanza del Arrendatario a ese otro espacio dentro del Complejo.



- // -

- // -

51. DEPÓSITO DE GARANTÍA

(Párrafo tachado).

52. SUCESORES Y CESIONARIOS

Los términos, cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento serán vinculantes para la Arrendadora y el Arrendatario y sus respectivos albaceas, administradores, herederos, representantes legales, sucesores y cesionarios, y redundará en beneficio de los mismos.

Los artículos 53 a 56 se incluyen en el Suplemento de este contrato de arrendamiento, el que se incorpora como parte del presente para todos los efectos.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, este contrato de arrendamiento es formalizado en la fecha indicada al principio.

■
[REDACTED]
PARTICIPACIÓN DE TEXAS (ARRENDADORA).

En representación: [REDACTED],

[REDACTED], SOCIO ADMINISTRADOR DE
[REDACTED].

En representación: U.S. INVESTOR'S SERVICES INC., SOCIEDAD ANÓNIMA DE TEXAS, AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES.

Firma ilegible.

KATHY M. HANNON, Vicepresidente Senior.

CONSULADO GENERAL DE CHILE ("ARRENDATARIO")

Firma ilegible.

PEDRO AGUIRRE, Cónsul General de Chile.
[REDACTED]

Página de firmas del contrato de arrendamiento fechada a 5

- // -

- // -

de mayo de 1992, respecto de 1.823 pies cuadrados de superficie arrendable en [REDACTED]

SUPLEMENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE ("ARRENDADORA")

Y

EL CONSULADO GENERAL DE CHILE ("ARRENDATARIO")

4. CANON DE ARRENDAMIENTO BASE (SUPLEMENTO)

El canon de arrendamiento base deberá pagarse en mensualidades durante todo el período de vigencia, según se indica a continuación:

Dos mil ciento veintiséis dólares con 83/100 (US\$2.126,83) mensuales (lo que equivale a un canon de arrendamiento base anual de US\$14,00 por pie cuadrado de superficie arrendable), por anticipado, a contar de mayo de 1992, y de manera permanente por cada mes consecutivo hasta el sexagésimo (60) mes del período de vigencia, inclusive.

Todos los montos mensuales del canon de arrendamiento base vencerán y serán pagaderos por anticipado, sin que deban exigirse y sin ninguna deducción ni compensación, el primer día de cada mes calendario en que se inicie el mes de arrendamiento en el que haya que efectuar ese pago. Si la fecha de inicio correspondiera a un día que no sea el primer día de un mes calendario, o si la fecha en que venza el período de vigencia no correspondiera al último día del mes calendario, el pago mensual del canon de arrendamiento base

- // -

- // -

por mes parcial se prorrateará sobre una base diaria.

53. USOS PROHIBIDOS ADICIONALES

Durante el período de vigencia y sus renovaciones, el inmueble no será utilizado para ninguno de los propósitos indicados en el Anexo E del presente.

54. DISPOSICIÓN ESPECIAL RELATIVA A ALTERACIÓN DEL ORDEN

Si como resultado de la presencia del Arrendatario en el Complejo hubiera alguna alteración del orden, protestas u otras manifestaciones que provoquen inconvenientes o molestias a los demás Arrendatarios del Complejo, la Arrendadora tendrá derecho a terminar este contrato de arrendamiento previo aviso por escrito al Arrendatario con quince (15) días de anticipación.

55. RENUNCIA A INMUNIDAD DIPLOMÁTICA.

Por este acto el Arrendatario conviene en renunciar a cualquier inmunidad soberana o diplomática a la que pudiera tener derecho, en la medida en que dicha inmunidad lo proteja alguna responsabilidad por no pago del canon de arrendamiento o por incumplimiento de sus demás obligaciones, según lo dispuesto en este contrato de arrendamiento, y el Arrendatario se somete a la jurisdicción de los tribunales del estado de Texas respecto de cualquier acción legal que la Arrendadora pueda entablar a fin de exigir el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme a este instrumento.

56. DERECHO ESPECIAL DE ANULACIÓN

Si el Gobierno de Chile optara por cerrar su oficina consular en Houston, Texas, el Arrendatario tendrá derecho a terminar este contrato de arrendamiento mediante aviso por

- // -



- // -

escrito a la Arrendadora con noventa (90) días de anticipación y previo pago, en fondos inmediatamente disponibles, del derecho de anulación, según se define más adelante. Para los efectos del presente, el "derecho de anulación" será un monto igual a la suma i) del valor no amortizado a la fecha de las concesiones que la Arrendadora haya hecho al Arrendatario y los gastos en que la Arrendadora haya incurrido como resultado de este contrato de arrendamiento, lo que incluye, entre otros, el valor de cualquier arrendamiento gratuito, comisiones, asignaciones de habilitación, asignación de gastos de mudanza, etc., más ii) un monto igual al canon de arrendamiento base que deba pagar el Arrendatario por el inmueble durante un período de un (1) año.

ANEXO "A"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 5 DE MAYO DE 1992

ENTRE

LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, SOCIEDAD EN PARTICIPACIÓN DE TEXAS,

Y

EL CONSULADO GENERAL DE CHILE

("ARRENDATARIO")

CARTA-ACUERDO SOBRE TRABAJOS

1. Definiciones:

- a) Mejoras estándares del Edificio significa las mejoras listadas en el Apéndice 1 del presente. Las referencias en el contrato de arrendamiento a "estándar del Edificio" o referencias similares

- // -



- // -

significa todas las mejoras estándares del Edificio.

- b) Mejoras especiales del Arrendatario significa las mejoras del Arrendatario por sobre las mejoras actualmente existentes en el inmueble. Algunas de las mejoras a la fecha en el inmueble están por sobre las mejoras estándares del Edificio.
- c) Asignación para mejoras en beneficio del Arrendatario significa una asignación de hasta seis dólares con 15 centavos (US\$6,15) por pie cuadrado de superficie arrendable inicialmente incluida en el inmueble, que se destinará al diseño e instalación de todas las mejoras especiales en beneficio del Arrendatario.
2. La Arrendadora ha convenido en entregar y el Arrendatario ha convenido en aceptar el inmueble en las condiciones en que se encuentra (con la salvedad de que la Arrendadora otorgará una asignación para mejoras en beneficio del Arrendatario, la que se utilizará para cubrir el costo de la mejoras especiales en beneficio del Arrendatario), y la Arrendadora no tendrá obligación alguna de otorgar alguna mejora estándar del Edificio al respecto.
3. A más tardar diez (10) días después de la formalización de este contrato de arrendamiento, el Arrendatario entregará por escrito a la Arrendadora la información descrita en el Apéndice 2 del presente (la "información del Apéndice 2") concerniente a la realización de las mejoras y otras instalaciones en el inmueble, en que consten los detalles e ítems que la Arrendadora puede exigir a fin de preparar los planos de las mejoras en beneficio del Arrendatario.



- // -

- // -

4. Dentro de un plazo de diez (10) días hábiles luego del recibo de la información del Anexo 2, la Arrendadora preparará los planos ("planos") respecto de la realización e instalación de las mejoras en beneficio del Arrendatario (los "trabajos") y entregará dichos planos, junto con un cálculo estimado ("cálculo estimado") de los costos de los trabajos. Si la Arrendadora requiriera información adicional para completar los planos, si la Arrendadora formulara objeciones respecto de alguna de las mejoras especiales en beneficio del Arrendatario, o si el Arrendatario deseara modificar el alcance de los trabajos como resultado del cálculo estimado, el Arrendatario tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para revisar y corregir los planos y devolver los mismos a la Arrendadora. La Arrendadora revisará los planos corregidos y modificados y los aprobará o informará al Arrendatario sobre cualquier objeción o información adicional requerida, y el Arrendatario hará entonces las correcciones o modificaciones adicionales exigidas, de acuerdo con el procedimiento de revisión y aprobación contemplado en este párrafo. El hecho de que el Arrendatario haga entrega de los planos modificados corresponderá a la aprobación por parte del Arrendatario de esos planos y de todas las materias contempladas o incluidas en el mismo. Los planos estarán supeditados a la aprobación final de la Arrendadora, y su aprobación o sus objeciones deberán entregarse dentro de un plazo de cinco (5) días luego de que el Arrendatario le haya entregado



- // -

- // -

los planos modificados y corregidos.

5. El Arrendatario podrá exigir los cambios que desee en los planos y para la terminación del inmueble tras obtener el consentimiento por escrito de la Arrendadora. La Arrendadora podrá exigir los cambios en los planos y para completar los trabajos en el inmueble que según su determinación sean apropiados a fin de cumplir con las disposiciones del contrato de arrendamiento y con todos los códigos de construcción y seguridad aplicables y otras exigencias gubernamentales y de seguro, a fin de mantener la calidad y carácter del Edificio y del Complejo, o que sean apropiados según lo determinado al exclusivo arbitrio de la Arrendadora.
6. Luego de la citada aprobación de los planos por parte del Arrendatario y si éste también hubiera aprobado el cálculo estimado, la Arrendadora iniciará (o dispondrá que se inicien) los trabajos en el inmueble en esencia de acuerdo con los planos y cargará el costo de los mismos a la asignación para mejoras en beneficio del Arrendatario. De lo contrario, se exigirá al Arrendatario gestionar la realización de los trabajos a través de contratistas y subcontratistas aprobados por la Arrendadora, y su aprobación no deberá denegarse ni postergarse injustificadamente. En ese caso, la asignación para mejoras en beneficio del Arrendatario se pagará de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Apéndice 3 del Anexo "A". Todos los trabajos realizados con respecto a las mejoras especiales en beneficio del Arrendatario se



- // -

- // -

ajustarán a las exigencias establecidas en el Artículo 29 del contrato de arrendamiento.

7. La Arrendadora solventará el costo de los planos hasta un monto máximo igual a veinticinco centavos (US\$0,25) por pie cuadrado de superficie arrendable incluida en el inmueble respecto de los planos arquitectónicos, y veinticinco centavos (US\$0,25) por pie cuadrado de superficie arrendable incluida en el inmueble respecto de los planos de ingeniería, junto con los gastos reembolsables y el costo de preparación del cálculo estimado. El Arrendatario solventará todos los demás costos, incluidos los costos de todas las modificaciones de los planos luego de completados los planos iniciales para los trabajos, independientemente de que los solicite la Arrendadora o el Arrendatario. Si la Arrendadora incurriera en costos o gastos por sobre la asignación para mejoras en beneficio del Arrendatario, éste hará el reembolso pertinente a la Arrendadora, a requerimiento, y la Arrendadora tendrá derecho a emitir facturas al Arrendatario en cuotas en la medida en que incurra en esos costos. Si el Arrendatario no reembolsara a la Arrendadora esos costos o gastos dentro de un plazo de treinta (30) días luego de la solicitud por escrito de la Arrendadora, incurrirá en un incumplimiento conforme a este contrato, tras lo cual la Arrendadora tendrá todos los derechos contemplados en el artículo 33 del contrato de arrendamiento.
8. Según se utiliza en el presente, "demora del Arrendatario" significa e incluye el hecho de que el Arrendatario no prepare, revise o corrija los planos o no entregue



- // -

- // -

información respecto de los mismos dentro de los plazos especificados o tarde en ejecutar dichas acciones; las demoras imputables a modificaciones de los planos efectuadas por el Arrendatario, el hecho de que el Arrendatario tarde en aprobar o no apruebe o rechace correctamente los planos dentro de los períodos de tiempo especificados para ello, las demoras en la preparación del cálculo estimado imputable a la determinación de los precios de las mejoras especiales a favor del Arrendatario, o imputables a solicitudes al Arrendatario en cuanto a la identidad de los subcontratistas o los términos y condiciones de las licitaciones; la demora del Arrendatario en aprobar el cálculo estimado o la no aprobación del mismo por alguna razón, todas las demoras derivadas en relación con las mejoras especiales en beneficio del Arrendatario o cambios solicitados por el Arrendatario, u otra demora en el diseño, construcción, instalación o finalización de los trabajos en el inmueble o de las mejoras que deban instalarse en el mismo por cualquier otra causa imputable justificadamente a acciones u omisiones del Arrendatario. Según lo dispuesto en el Artículo 11 del contrato de arrendamiento, la fecha de inicio, la fecha de vencimiento, y el inicio del pago del canon de arrendamiento conforme al contrato de arrendamiento no se postergará o retrasará como resultado de la demora del Arrendatario.

9. La Arrendadora permitirá al Arrendatario y sus agentes ingresar al inmueble antes de la fecha de inicio a fin de

- // -



- // -

que el Arrendatario pueda realizar cualquier trabajo que hayan de ejecutar sus propios subcontratistas, de manera supeditada a la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, y en una forma, conforme a los términos y condiciones y en horarios satisfactorios para la Arrendadora. Sin embargo, la citada autorización para ingresar al inmueble antes de la fecha de inicio estará condicionada al cumplimiento, por parte de los contratistas del Arrendatario y sus subcontratistas, de las disposiciones contenidas en el Artículo 19 del contrato de arrendamiento y en las Normas y Reglamentos para Contratistas y Subcontratistas en el Apéndice 4 del presente. La Arrendadora podrá revocar esta autorización mediante aviso por escrito al Arrendatario con veinticuatro (24) horas de anticipación. Dicha autorización estará además condicionada al mantenimiento, por parte del Arrendatario y de sus contratistas y subcontratistas, de un seguro de accidentes del trabajo y un seguro de responsabilidad civil y daños a la propiedad de acuerdo con las exigencias contempladas en el Apéndice 5 del presente. Dicho ingreso se considerara efectuado conforme a todas las disposiciones del contrato de arrendamiento, salvo en lo que respecta a las cláusulas de pago de canon de arrendamiento. La Arrendadora no será responsable en ninguna forma de perjuicios, pérdidas o daños que puedan ocurrir debido o como resultado de los trabajos ejecutados por el Arrendatario o los contratistas del Arrendatario, sus subcontratistas y empleados, los que serán exclusivamente de riesgo del Arrendatario.



- // -

- // -

10. Definición de términos. Todos los términos definidos en el contrato de arrendamiento (el "contrato de arrendamiento") de fecha 5 de mayo de 1992 respecto del inmueble ubicado en el [REDACTED] [REDACTED], entre las partes de esta Carta-Acuerdo sobre Trabajos y cuyos términos se utilizan en el presente instrumento tienen el mismo significado que se especifica en el contrato de arrendamiento, a menos que se definan en otra forma en este documento.

LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, SOCIEDAD EN PARTICIPACIÓN DE TEXAS (ARRENDADORA)

En representación: LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES, SOCIEDAD EN PARTICIPACIÓN DE TEXAS, SOCIA ADMINISTRADORA DE [REDACTED]

En representación: U.S. INVESTOR'S SERVICES INC., SOCIEDAD ANÓNIMA DE TEXAS, AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES

Firma ilegible.

KATHY M. HANNON, Vicepresidente Senior.

CONSULADO GENERAL DE CHILE ("ARRENDATARIO")

Firma ilegible.

PEDRO AGUIRRE, Cónsul General de Chile.

APÉNDICE 1 DEL ANEXO "A"

MEJORAS ESTÁNDARES DEL EDIFICIO

DIVISIONES

Tipo A - Divisiones entre inmuebles: Se otorgará al Arrendatario 1 pie lineal de división entre inmuebles por cada

- // -

- // -

55 pies cuadrados de superficie arrendable del inmueble. Las divisiones serán planchas de yeso-cartón con un espesor de 5/8", de altura total a cada lado de montantes metálicos de 2-1/2". Todas las divisiones entre inmuebles tendrán aislamiento acústico. El exterior de la división dentro de las áreas del Arrendatario se pintará con látex opaco.

Tipo B - Divisiones interiores: Se otorgará un pie lineal de división interior por cada 13 pies cuadrados de superficie arrendable. Se pintará una plancha de yeso-cartón de 5/8" en ambos lados con látex opaco. Las divisiones interiores tendrán soleras superiores (perfiles "U") de aluminio.

PUERTAS Y HERRAJES

Se utilizarán en todo el inmueble puertas enchapadas en madera lisa, de interior sólido, con la altura del cielo raso, instaladas en marcos de aluminio. Se otorgará al Arrendatario una puerta por cada 300 pies cuadrados de superficie arrendable. Los herrajes consistirán en manijas de palanca con cromado mate en todas las puertas (cerraduras y dispositivo de cierre de puerta en cada puerta de entrada), y bisagras de acero con cromado mate.

CIELO RASO

Se instalarán en todo el inmueble placas acústicas de 1 pie cuadrado, con bordes biselados, con un sistema de suspensión oculto.

ILUMINACIÓN

Se proporcionará un dispositivo de iluminación fluorescente parabólica por cada 90 pies cuadrados de superficie arrendable. Cada dispositivo mide 2' x 4' y

- // -

- // -

contiene tres tubos fluorescentes.

INTERRUPTORES DE LUZ

Se proporcionará un interruptor oscilante de superficie lisa por cada 300 pies cuadrados de superficie arrendable.

TOMACORRIENTES

Se instalará en cada pared en el inmueble un tomacorriente dúplex por cada 140 pies cuadrados de superficie arrendable.

TELÉFONO

Se proporcionará un punto de acceso por cada 250 pies cuadrados de superficie arrendable.

ALFOMBRA

Se alfombrarán los vestíbulos de los ascensores y los corredores comunes de todos los pisos ocupados por varios Arrendatarios; la Arrendadora elegirá el color y tipo de alfombra. Se proporcionará al Arrendatario el alfombrado

estándar del Edificio en todo el inmueble.

PERSIANAS

Se proporcionarán mini persianas *Levolor* estándares del Edificio en todas las ventanas exteriores, conforme a la elección de la Arrendadora.

GRÁFICA

Se proporcionará inicialmente a cada Arrendatario el material gráfico estándar del Edificio, conforme a la elección de la Arrendadora, para identificar adecuadamente el inmueble.

APÉNDICE 2 DEL ANEXO "A"

LISTA DE CONTROL RELATIVA A LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO

(Lista de materiales/trabajos/instalaciones necesarias en el

- // -

- // -

inmueble. No se traduce).

APÉNDICE 2 DEL ANEXO "A"

PAGO DE ASIGNACIÓN PARA MEJORAS EN BENEFICIO DEL ARRENDATARIO

La asignación para mejoras en beneficio del Arrendatario se pagará en forma de anticipos de acuerdo con el siguiente procedimiento:

A. A más tardar el último día de cada mes calendario durante la ejecución de los "trabajos" (que se definen en este instrumento como la instalación de las mejoras en el inmueble arrendado por el Arrendatario), el Arrendatario enviará a la Arrendadora, para su aprobación, una solicitud de pago por los trabajos ejecutados durante ese mes calendario ("solicitud de pago"). Cada solicitud de pago deberá:

- 1) especificar con detalles razonables los costos y gastos efectuados o pagados por el contratista del Arrendatario durante ese mes calendario a algún subcontratista, proveedor de materiales, empleado o trabajador por servicios efectivamente prestados en relación con los trabajos ("servicios") y por los materiales efectivamente ocupados en los trabajos o apropiadamente almacenados en el inmueble, o en algún otro lugar previamente convenido por escrito por el Arrendatario y la Arrendadora y que estén coordinados con el avance de los trabajos ("materiales");
- 2) indicar el nombre de los contratistas, subcontratistas y proveedores de materiales a los que haya de



- // -

- // -

efectuarse el pago;

- 3) especificar el monto total de gastos hasta la fecha y el total estimado de los gastos que habrán de efectuarse por los restantes trabajos pendientes;
- 4) estar acompañada de las facturas, recibos, declaraciones juradas y demás comprobantes de pago pertinentes y los comprobantes y cancelaciones de todos los subcontratistas, proveedores de materiales y otras partes que proporcionen mano de obra y materiales, o en relación con la ejecución de los trabajos, junto con las demás pruebas que la Arrendadora pueda justificadamente exigir respecto de los costos y gastos que haya efectuado o pagado el Arrendatario durante ese mes calendario;
- 5) a solicitud de la Arrendadora, desglosar los cargos de los materiales o servicios sobre los cuales el comprador o usuario deba pagar impuesto sobre las ventas, de manera separada de los cargos por algún servicio o trabajo sobre el que no sea pagadero el impuesto sobre las ventas;
- 6) a solicitud de la Arrendadora, indicar el monto del impuesto sobre las ventas cobrado por el contratista del Arrendatario al Arrendatario para envío al Contralor de Cuentas Públicas del Estado de Texas y a cualquier autoridad tributaria local.

Tras recibir una solicitud por escrito de la Arrendadora, el Arrendatario también pondrá a disposición de la Arrendadora los archivos del Arrendatario y del

- // -



- // -

contratista del Arrendatario, en que consten los domicilios de todos los contratistas, subcontratistas, trabajadores y proveedores de materiales del Arrendatario y los nombres de todos los trabajadores que desempeñen los trabajos, y la Arrendadora tendrá derecho a sacar y retener copias de dichos documentos.

B. La Arrendadora, tras su aprobación de cada solicitud de pago emitida por el Arrendatario, pagará a éste, en o antes del día 15 de mes siguiente, un monto de dinero igual a la parte del costo del contratista del Arrendatario que esté cubierta por cada certificado de pago.

C. El Arrendatario garantiza que, una vez que el contratista del Arrendatario reciba el pago, el título de todos los trabajos, materiales y equipos contemplados en una solicitud de pago, independientemente de que se hayan incorporado o no al inmueble, se traspasará a la Arrendadora libre de todo derecho de retención, reclamación, derecho de garantía real o gravamen, y que ningún trabajo, material ni equipo contemplado en la solicitud de pago habrá sido adquirido por el contratista del Arrendatario (o alguna otra persona que ejecute trabajos en el sitio o suministre materiales y equipos para el proyecto) de manera supeditada a un contrato conforme al cual el vendedor retenga o se imponga al contratista del Arrendatario o esa otra persona alguna participación o gravamen sobre los trabajos o materiales y equipos.



- // -

- // -

D. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, la Arrendadora no estará obligada a efectuar pago alguno al Arrendatario si existe alguna de las siguientes condiciones:

- 1) El Arrendatario o el contratista del Arrendatario no cumple con alguna de sus obligaciones con prontitud razonable o contraviene alguna disposición del contrato de arrendamiento.
- 2) Alguna parte del pago corresponde a trabajos defectuosos o no ejecutados de acuerdo con los planos y especificaciones o conforme a las leyes aplicables; sin embargo, se estipula que la Arrendadora efectuará la parte de un pago correspondiente a trabajos no defectuosos o ejecutados de acuerdo con los planos y especificaciones.

APÉNDICE 4 DEL ANEXO "A"

NORMAS Y REGLAMENTOS PARA CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS

1. Todas las entregas deberán efectuarse en los lugares de carga del respectivo Edificio. Todos los vehículos de despacho tendrán un límite de estacionamiento de 30 minutos. Cuando se abuse de este privilegio los vehículos podrán ser retirados mediante grúa. Para las entregas que no correspondan a materiales que requieran transporte especial (por ejemplo, cajas pesadas que requieran el uso de plataforma rodante), los vehículos deben estacionarse en el área de visitas sobre el nivel 4 del estacionamiento.
2. Los contratistas y sus empleados estarán autorizados solo



- // -

- // -

para permanecer en los pisos en que sean contratados para trabajar.

3. Cuando el ascensor de carga esté en funcionamiento, no se permitirá que un ascensor destinado a los ocupantes del Edificio sea utilizado por el personal de construcción ni para materiales. Interfin Corporation aplicará una multa de US\$100,00 por infracción a las empresas a las que pertenezcan quienes contravengan las normas, monto que se destinará a la limpieza de los ascensores. Además, se solicitará que deje el proyecto a cualquier miembro de dicho personal que sea sorprendido en un ascensor destinado a los ocupantes del Edificio. Si el ascensor de carga estuviera fuera de servicio, se ruega comunicarse con la Administración de Interfin, de modo que ésta pueda hacer los arreglos para proteger adecuadamente el ascensor destinado a los ocupantes del Edificio.

Las áreas públicas utilizadas para trasladar materiales deberán ser protegidas y aseadas en todo momento.

5. Todos los trabajos ruidosos deberán ejecutarse después de las 5:30 p.m. y antes de las 7:30 a.m., de lunes a viernes. Todos los trabajos ruidosos podrán aplazarse para después de las 5:30 p.m. en caso de queja de los Arrendatarios.
6. Todas las entregas de materiales voluminosos del contratista deberán transportarse después de las horas hábiles normales del Edificio (véase punto 5 anterior).
7. Todos los desechos deberán ser retirados diariamente por el contratista a expensas del contratista y después de las horas hábiles normales. Solo los ascensores destinados a



- // -

- // -

carga podrán utilizarse para este propósito.

8. Toda construcción deberá cumplir con el Código de Construcción de la Ciudad de Houston, el Código de Prevención de Incendios, y deberán ser correctamente autorizada.
9. Los daños que sufra el Edificio (corredores, ascensores, baños, áreas de Arrendatarios, etc.) deberán ser reparados a expensas del contratista, las zonas afectadas deberán restituirse al estándar original del Edificio, y las reparaciones deberán ser aprobadas por Interfin Corporation.

APÉNDICE 5 DEL ANEXO "A"

EXIGENCIAS DE SEGURO

I. Seguro proporcionado por el contratista

A. Sin limitación, el contratista deberá adquirir y mantener vigentes los siguientes seguros en una forma y con aseguradores aceptables para la Arrendadora, y por montos no inferiores a los límites mínimos indicados a continuación:



Cobertura	Límites
1. Seguro de accidentes del trabajo y responsabilidad del empleador	Límites legales US\$100.000,00
2. Seguro de responsabilidad comercial general amplio que incluya productos/operaciones completadas; seguro amplio de responsabilidad contractual y daños a la propiedad.	US\$1.000.000,00 por siniestro
3. Seguro automotriz integral que incluya autos arrendados y no propios	
a) Lesiones corporales	US\$250.000,00 por persona US\$500.000,00 por siniestro
b) Daños a la propiedad	US\$100.000,00 por siniestro

- // -

- // -

4. Seguro complementario de responsabilidad civil que cubra los montos que excedan de los límites de las coberturas anteriores	US\$1.000.000,00
--	------------------

B. El contratista proporcionará a la Arrendadora los certificados de seguro antes del inicio de los trabajos en beneficio del Arrendatario y antes de que algún equipo del contratista sea trasladado a alguna parte del Edificio o área adyacente al Edificio. A opción de la Arrendadora, el contratista nombrará asegurados adicionales a la Arrendadora, al agente de administración de la Arrendadora y demás personas que tengan participación en el Edificio.

II. Avisos

Cada póliza de seguro que el contratista deba adquirir y mantener y cada certificado de seguro que deba proporcionar deberán establecer que el seguro que consta en dicho instrumento no se modificará ni anulará, a menos que se dé aviso por escrito al respecto a la Arrendadora con 30 días de anticipación.

Cada contratista y subcontratista que participe en los trabajos destinados al Arrendatario deberá garantizar que su trabajo no presentará fallas derivadas de la ejecución del mismo ni de los materiales durante el período de tiempo que normalmente rija conforme a las buenas prácticas de contratación, pero en ningún caso durante menos de un (1) año luego de la recepción de las obras por parte del Arrendatario y de la Arrendadora. Las citadas garantías de cada contratista y subcontratista

- // -



- // -

deberán incluir la obligación de reparar o reemplazar perfectamente mediante un trabajo de primera clase y profesional, sin cargo adicional, todas las fallas y materiales defectuosos. Todas las garantías en cuanto a materiales y ejecución de los trabajos destinados al Arrendatario deberán estar contenidas en los contratos y subcontratos para la realización de dichos trabajos y deberán redactarse de manera que redunden en beneficio de la Arrendadora y del Arrendatario conforme a sus respectivas participaciones. Las garantías deberán redactarse de manera que puedan ser directamente exigidas por cualquiera de ellos y el Arrendatario deberá otorgar a la Arrendadora cualquier documento de traspaso u otra constancia necesaria para hacerlas efectivas.



ANEXO "B"

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

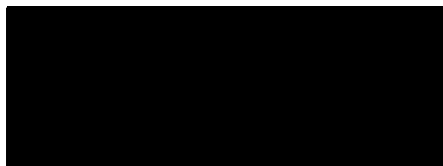
LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE ("ARRENDADORA")

Y

EL CONSULADO GENERAL DE CHILE ("ARRENDATARIO")

INMUEBLE ARRENDADO

1.823 pies cuadrados de superficie arrendable neta



(Plano)

- // -

- // -

ANEXO "C"

NORMAS Y REGLAMENTOS DEL EDIFICIO

1. La Arrendadora otorgará y mantendrá un directorio para todos los arrendatarios del Edificio. No se permitirá en el Edificio ni en el Complejo ningún letrero ni aviso visible para el público en general, a menos que sea aprobado previamente por escrito por la Arrendadora.
2. Los arrendatarios no obstruirán las aceras, entradas, vestíbulos, escaleras ni otras áreas similares ni utilizarán dichos espacios para propósitos que no sean entrar o salir del inmueble e ir de un lugar a otro del Edificio.
3. Las puertas de los corredores deberán mantenerse cerradas mientras no se utilicen.
4. Las instalaciones de agua, accesorios y artefactos solo se utilizarán para los propósitos para los que están diseñados y no se depositarán en ellos desechos, basura, desperdicios ni otros materiales inapropiados. Los daños provocados en esos accesorios o artefactos debido al mal uso de un Arrendatario deberán ser pagados por ese Arrendatario.
5. La Arrendadora proporcionará todas las cerraduras de las puertas del inmueble de cada Arrendatario, y ningún Arrendatario colocará cerraduras adicionales en ninguna puerta de su inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. La Arrendadora proporcionará dos llaves de cada cerradura de las puertas de cada inmueble. Se entregarán llaves adicionales a cada



- // -

- // -

Arrendatario a sus expensas. Los arrendatarios solo deberán obtener copias de las llaves a través de la Arrendadora.

6. No deberá utilizarse energía eléctrica para cocinar o calentar sin la previa autorización por escrito de la Arrendadora.
7. Todos los arrendatarios dispondrán que todos los contratistas, representantes de contratistas y técnicos de instalación que deban realizar algún trabajo en el Edificio sean remitidos a la Arrendadora para su supervisión, aprobación y control antes de la realización de algún trabajo. Esta disposición regirá para todo trabajo ejecutado en el Edificio, lo que incluye, entre otros, instalaciones de teléfonos, equipos telegráficos, aparatos y accesorios eléctricos, y todas clase de instalaciones que tenga relación con pisos, paredes, carpintería, molduras, ventanas, cielo raso, equipos y con cualquier otra parte física del Edificio.

El traslado hacia o desde el Edificio de muebles o equipos de oficina, o el despacho o recibo por parte de los arrendatarios de equipos pesados, materiales o mercancías voluminosas que requiera el uso de ascensores o escaleras, o el traslado a través de las entradas o vestíbulos del Edificio se restringirá al horario que la Arrendadora pueda establecer. Todos esos traslados deberán efectuarse en una forma convenida entre el arrendatario y la Arrendadora por anticipado. Las gestiones previas serán iniciadas por el arrendatario. La hora, método y vía de

- // -



- // -

traslado y las restricciones para efectos de seguridad u otros aspectos que puedan prohibir que un artículo, equipo u otro ítem sea ingresado al Edificio estarán supeditados al criterio y control de la Arrendadora. Aunque la Arrendadora o su personal pueda participar o prestar asistencia en la supervisión de ese traslado, cada arrendatario asume la responsabilidad final por todos los riesgos de daños y perjuicios que sufran los artículos trasladados y las lesiones de personas que participen en ese traslado, incluidos los equipos, bienes y el personal de la Arrendadora u otros si los daños o lesiones fueran resultado de actos relacionados con la prestación de este servicio al arrendatario para ingresar al inmueble a fin de completar trabajos. La Arrendadora no será responsable de los actos de ninguna persona ni de ningún daño o pérdida de algún bien o que afecte a alguna persona como resultado o en relación con los servicios prestados a un arrendatario.



9. La ubicación, peso y dispositivos de soporte de las cajas fuertes y otros equipos pesados deberán ser aprobados en todos los casos por la Arrendadora antes de la instalación inicial o reubicación.
10. En ningún momento deberá utilizarse una parte del inmueble de un arrendatario para cocinar, dormir o como alojamiento. No deberán ingresarse ni mantenerse en el Edificio ni en su entorno ni en el inmueble de un arrendatario aves, animales ni mascotas de ningún tipo, con la excepción de perros guías que acompañen a personas

- // -

- // -

ciegas.

11. Los arrendatarios no harán ni permitirán ningún sonido a gran volumen ni ruidos inapropiados en el Edificio o que molesten en alguna forma a los demás arrendatarios o personas relacionadas con éstos.
12. Cada arrendatario se esforzará por mantener su inmueble limpio. No se deberá dejar basura en los corredores, vestíbulos, ascensores ni escaleras, y los arrendatarios no deberán dejar receptáculos de basura en estas áreas.
13. Los arrendatarios no contratarán a ninguna persona para labores de aseo, salvo al personal de aseo y mantenimiento autorizado en el Edificio, a menos que la Arrendadora apruebe algo distinto por escrito.
14. A fin de asegurar el correcto funcionamiento del Edificio, la Arrendadora se reserva el derecho a aprobar a todos los concesionarios, operadores de máquinas expendedoras u otros distribuidores de bebidas, café, alimentos u otros concesionarios, agua, toallas o periódicos.
15. La Arrendadora no será responsable ante los arrendatarios, sus agentes, empleados, contratistas o invitados por pérdidas de dinero, joyas y otros bienes personales desde sus respectivos inmuebles o áreas públicas o del edificio o Complejo en general, ni por daños a algún bien que se encuentre en dichos lugares, cualquiera sea la causa, independientemente de que esa pérdida o daño se produzca cuanto una zona esté o no cerrada con llave.
16. Los arrendatarios adoptarán las precauciones razonables para proteger sus bienes personales de pérdidas o daños,



- // -

- // -

para lo cual mantendrán con llave las puertas de acceso a los lugares que no estén siendo atendidos por alguna persona. Los arrendatarios también denunciarán cualquier hurto o pérdida al administrador del Edificio y al personal de seguridad tan pronto como sea razonablemente posible luego de descubrir el hecho; asimismo, deberán notificar al administrador del Edificio y al personal de seguridad sobre la presencia de personas cuya conducta sea sospechosa o que provoquen alguna molestia.

17. Se podrá solicitar a los arrendatarios, sus empleados, invitados, contratistas y visitas que presenten algún documento de identificación apropiado y firmen un registro al ingresar o salir del Edificio en horas que no correspondan a las horas normales de funcionamiento del Edificio, y todos los arrendatarios deberán cooperar plenamente con el personal de seguridad del Edificio y cumplir con estas exigencias.

Los arrendatarios no ofrecerán servicios ni circularán material publicitario entre los demás arrendatarios del edificio, salvo a través del correo de EE.UU. Los arrendatarios deberán notificar al administrador del Edificio o al personal de seguridad del Edificio a la brevedad si supieran que personas no autorizadas están ofreciendo servicios o provocando molestias a los arrendatarios, sus empleados, invitados o visitas.

19. La Arrendadora se reserva el derecho a denegar el ingreso o exigir la salida del Edificio a cualquier persona cuya conducta implique riesgos o molestias para algún

- // -



- // -

Arrendatario del Edificio o para el público, o en caso de incendio, emergencia, desórdenes, conmoción civil o disturbio similar que implique riesgos para el Edificio, los arrendatarios o el público en general.

20. La Arrendadora se reserva el derecho a revocar o modificar estas normas y reglamentos y dictar otras normas y reglamentos adicionales que a su criterio sean necesarios o convenientes para la seguridad, protección, cuidado y limpieza del Edificio, el funcionamiento del mismo, el mantenimiento del orden y la protección y comodidad de los arrendatarios y sus agentes, empleados e invitados; al emitirse dichas normas y reglamentos, deberán ser comunicados por escrito a los arrendatarios y serán vinculantes para los mismos en la misma forma que si se hubieran establecido originalmente en este instrumento.



ANEXO D

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO

Contrato de arrendamiento de estacionamiento de fecha 5 de mayo de 1992 entre LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, sociedad en participación de Texas, en calidad de Arrendadora, y el CONSULADO GENERAL DE CHILE en calidad de Arrendatario.

La Arrendadora conviene en proporcionar y el Arrendatario se obliga a arrendar, durante el período de vigencia [según se define en el contrato de arrendamiento ("contrato de arrendamiento") al que se adjunta este Anexo] cero (0) boxes de estacionamiento reservados y tres (3) boxes de estacionamiento no reservados en el estacionamiento

- // -

- // -

("estacionamiento") de [REDACTED]
[REDACTED], Condado de Harris, Texas, según lo estipulado en este Anexo. De manera supeditada a disponibilidad, el Arrendatario arrendará esos boxes por todo el período de vigencia, a menos que la Arrendadora y el Arrendatario convengan en algo distinto. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, este Contrato de Arrendamiento de Estacionamiento y todos los derechos del Arrendatario conforme a este instrumento vencerán o terminarán simultáneamente con el vencimiento o terminación, cualquiera sea la causa, del contrato de arrendamiento.

La tarifa mensual de arrendamiento de los boxes de estacionamiento arrendados por el Arrendatario conforme a este instrumento será inicialmente de setenta dólares (US\$70,00) por box reservado ("tarifa base de estacionamiento reservado"), y de treinta y cinco dólares (US\$35,00) por box estacionamiento no reservado ("tarifa base de estacionamiento no reservado"); estas tarifas se denominarán conjuntamente "tarifas base de estacionamiento". En consecuencia, el total de la tarifa base de estacionamiento mensual inicial que deberá pagar cada mes el Arrendatario será de ciento cinco dólares (US\$105,00)*. La Arrendadora reajustará ocasionalmente la tarifa base de estacionamiento reservado y la tarifa base de estacionamiento no reservado sobre la base de las tarifas que aplique a la fecha en el caso de los boxes reservados y no reservados en el estacionamiento. El Arrendatario deberá efectuar a la Arrendadora o al operador del estacionamiento, según lo especificado por la Arrendadora,



- // -

- // -

todos los pagos mensuales de la tarifa base de estacionamiento de cada espacio arrendado, en o antes del primer día de cada mes calendario. En el caso de que la fecha de inicio (según se define en el contrato de arrendamiento) no corresponda al primer día de un mes calendario, o si la fecha de vencimiento del período de vigencia no corresponde al último día de un mes calendario, el Arrendatario deberá pagar la proporción de la tarifa base de estacionamiento vigente a la fecha que corresponda al primer mes calendario parcial, al último mes calendario parcial, o a ambos, según corresponda.

En el caso de los espacios no reservados, no se asignarán al Arrendatario boxes específicos en el estacionamiento, pero la Arrendadora otorgará al Arrendatario adhesivos de estacionamiento, cada uno de los cuales autorizará el ingreso de los vehículos en que se coloquen, o bien la Arrendadora proporcionará un medio alternativo razonable de identificación control de vehículos autorizados para ingresar al estacionamiento.

El Arrendatario cumplirá y dispondrá que todas las personas que usen los boxes de estacionamiento cumplan con todas las normas y reglamentos de tránsito, seguridad y demás disposiciones que establezca la Arrendadora o el operador del estacionamiento, y con todas las leyes, disposiciones legales, ordenanzas y otras normas, reglamentos o exigencias gubernamentales vigentes ahora o en el futuro con respecto al uso u ocupación del estacionamiento. El Arrendatario indemnizará y liberará de responsabilidad a la Arrendadora, al operador del estacionamiento y al propietario del mismo y a su

- // -



- // -

personal, sus agentes, empleados, contratistas y representantes por todas las reclamaciones, pérdidas, obligaciones, daños y perjuicios, costos y gastos (incluidos, entre otros, honorarios de abogado y costas judiciales) que se originen o supuestamente se originen debido al uso de los boxes de estacionamiento por parte del Arrendatario, su personal, sus agentes, empleados, contratistas, invitados y visitas.

*Sin embargo, la Arrendadora no cobrará al Arrendatario las tarifas bases de estacionamiento de tres (3) boxes no reservados durante los primeros sesenta (60) meses del período de arrendamiento inicial.

Se proporcionará estacionamiento para visitas -sin exceder de un número de espacios razonables- sin costo, durante el período de vigencia inicial. Los espacios proporcionados para esas visitas no deberán ser utilizados por los empleados del Arrendatario en el Edificio.

Todos los derechos y obligaciones del Arrendatario y la Arrendadora conforme a este Anexo estarán supeditados a todas las disposiciones del contrato de arrendamiento, y todo incumplimiento del Arrendatario de acuerdo con este instrumento constituirá un incumplimiento conforme al contrato de arrendamiento. Sin limitar lo anterior, la obligación del Arrendatario de pagar la tarifa base de estacionamiento antes especificada por cada box arrendado será considerada una obligación de pago del canon de arrendamiento contemplado en el contrato de arrendamiento, y el no pago de dicha tarifa base de estacionamiento será considerado un incumplimiento de

- // -



- // -

pago del canon de arrendamiento estipulado en el contrato de arrendamiento. Si el Arrendatario incurriera en incumplimiento de este contrato de arrendamiento de estacionamiento o del contrato de arrendamiento, la Arrendadora tendrá, con respecto al Arrendatario y a los boxes de estacionamiento, todos los derechos contemplados en el Artículo 33 del contrato de arrendamiento en lo concerniente al Arrendatario y el inmueble. Al vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento de estacionamiento o del contrato de arrendamiento, en lo que respecta a los boxes de estacionamiento pertinentes, y aparte de los demás derechos y obligaciones que le puedan corresponder en derecho o en equidad, al amparo del contrato de arrendamiento o en otros términos, la Arrendadora tendrá los derechos y el Arrendatario tendrá las obligaciones que se especifican en los Artículos 34 y 35 del contrato de arrendamiento del inmueble. El Arrendatario no podrá ceder este contrato de arrendamiento de estacionamiento ni subarrendar los boxes arrendados ni parte de ellos sin el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente.

Se considerará que el término "automóvil", además de su significado habitual, incluye camionetas, station wagons, vans y vehículos similares utilizados principalmente para pasajeros y con una altura no mayor a seis pies y siete pulgadas (6'7") y no más anchos que los automóviles americanos de pasajeros de gran tamaño. Se excluyen expresamente del término "automóvil" las casas rodantes y camionetas con cabinas con una altura superior a seis pies y ocho pulgadas (6'8") y con más de ocho

- // -



- // -

pies (8') de ancho.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, este contrato de arrendamiento de estacionamiento se formaliza en la fecha indicada en su primera página.

LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, SOCIEDAD EN PARTICIOPACIÓN DE TEXAS (ARRENDADORA)

En representación: LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES, SOCIEDAD EN PARTICIPACIÓN DE TEXAS, SOCIA ADMINISTRADORA DE LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE

En representación: U.S. INVESTOR'S SERVICES INC., SOCIEDAD ANÓNIMA DE TEXAS, AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES.

Firma ilegible.

KATHY M. HANNON, Vicepresidente Senior.

CONSULADO GENERAL DE CHILE ("ARRENDATARIO")

Firma ilegible.

PEDRO AGUIRRE, Cónsul General de Chile.

Página de firmas del contrato de arrendamiento de estacionamientos de fecha 5 de mayo de 1992, el cual contempla cero (0) boxes reservados y tres (3) boxes no reservados en el estacionamiento [REDACTED].

ANEXO "E"

USOS PROHIBIDOS

1. Todos los aspectos relativos a operaciones de la banca de personas y de empresas.
2. Agencia aseguradora de títulos de dominio de bienes raíces

- // -



- // -

que emitan pólizas de títulos de bienes raíces directamente al público.

3. Funcionamiento de establecimiento odontológico completo.

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.
SANTIAGO, CHILE, a 24 de mayo de 2013.



ALEXANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA



D

**FOUR OAKS PLACE
LEASE AGREEMENT**

THIS LEASE, made and entered into on the 5th day of May, 19 92,
by and between LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, A TEXAS JOINT
VENTURE ("LANDLORD") and CONSULADO GENERAL DE CHILE
("TENANT");

WITNESSETH:

In consideration of the mutual covenants set forth herein, Landlord and Tenant hereby agree as follows:

**PREMISES
AND CERTAIN
DEFINED TERMS**

1. Landlord hereby leases to Tenant, and Tenant hereby leases from Landlord, on the terms and for the rental hereinafter set forth, the premises indicated by crosshatching on the floor plan drawing attached hereto as Exhibit "B" and made a part hereof for all purposes (the "Premises"), which Premises are situated on the _____ floor of the building presently known as the _____ at _____ (the "Building") and located at _____ Houston, Harris County, Texas, according to the present system of numbering and naming streets and highways in Houston, Harris County, Texas. References in this Lease to the "Complex" or to _____ shall mean the entirety of the complex (whether the same hereafter be known as _____ or be otherwise denominated) of which the Building, the parking garage servicing the Building (the "Garage") and the central plant servicing the Building are a part, as designated by Landlord from time to time, and including without limitation all of the land designated by Landlord from time to time as constituting a part of the Complex (the "Land"), the Building, the Garage, all other buildings, structures, facilities, improvements or areas that are now or hereafter may be constructed or located on or installed in or at the Land, and the central plant servicing the Building and any or all such other buildings, structures, facilities, improvements or areas included therein or thereat as designated by Landlord from time to time. The number of square feet of Rentable Area (defined in Section 7) initially included in the Premises hereunder is 1,823.

AUTHORIZED USE

2. Tenant shall have the right to occupy and use the Premises solely for general business office purposes of a lawful nature. The specific occupancy and use to which Tenant shall put the Premises is subject to Exhibit "E" hereof, general business office use.

TERM

3. Subject to and upon the terms and conditions set forth in this Lease or in any Exhibit or Addendum hereto, this Lease shall be in force for a term (the "Term") of sixty (60) months beginning on the 15th day of May, 19 92 (such commencement date, subject to adjustment as provided in Sections 10 and 11 below, being hereinafter called the "Commencement Date") and ending on the 14th day of May, 19 97.

BASE RENT

4. Tenant, in consideration for this lease and the leasing of the Premises, shall pay to Landlord rent ("Base Rent"), which shall be payable as set forth in the Lease Addendum attached hereto and made a part hereof for all purposes. All monthly installments of Base Rent shall be due and payable in advance and without demand on the first day of each calendar month during which commences the Lease Month (as defined in Section 47 hereof) for which such installment is payable.

In addition to the Base Rent and monthly installments thereof, Tenant shall also be required to pay the Base Rent Adjustment as provided in Section 5 hereof and all other items constituting Rent as provided in Section 6 hereof.

**ADJUSTMENT OF
BASE RENT**

5. The "Base Rent Adjustment" shall be the amount of "Excess Operating Expenses" (hereinafter defined) calculated and payable in accordance with the following terms and provisions:

(a) For each calendar year subsequent to the Base Year (hereinafter defined), Tenant shall pay to Landlord, as additional Rent, Tenant's Share [calculated as set out in Section 5(d)] of the amount by which the Operating Expenses (as defined in Section 8) for such calendar year exceeds the amount of Operating Expenses for the Base Year (the "Excess Operating Expenses"). Excess Operating Expenses shall be calculated and payable in the following manner:

(i) Prior to the commencement of each calendar year during the Term, Landlord shall provide Tenant with a good faith estimate of the Excess Operating Expenses for the immediately succeeding calendar year (the "Subsequent Year"). Tenant shall pay, as additional Rent, Tenant's share of the estimated Excess Operating Expenses in twelve (12) equal monthly installments, each payable in advance promptly on the date that the installment of Base Rent for each month is due and payable during such Subsequent Year.

(ii) If, during any Subsequent Year, Landlord determines that the excess Operating Expenses are greater than the amount estimated prior to the commencement of such Subsequent Year, then Landlord may deliver to Tenant on the first (1st) day of March, June, September or December of such Subsequent Year, as appropriate, a statement of the revised Excess Operating Expenses (the "Revision Notice"), and Tenant shall pay to Landlord, within twenty (20) days after the date of the Revision Notice, Tenant's Share of the difference between the amount estimated prior to the commencement of such Subsequent Year and the revised estimate set forth in the Revision Notice for the portion of such Subsequent Year prior to the date of the Revision Notice. Each monthly installment of Excess Operating Expenses for the portion of such Subsequent Year after the date of the Revision Notice will be increased by an amount equal to Tenant's Share of the amount of the annual revised Excess Operating Expenses set forth in the Revision

Notice divided by twelve (12).

- (iii) Within one hundred fifty (150) days (or as soon thereafter as possible) after the conclusion of each calendar year of the Term, Landlord shall, upon request by Tenant, furnish to Tenant a statement setting forth in reasonable detail the actual Operating Expenses for such calendar year certified by a firm of certified public accountants of national reputation. If actual Excess Operating Expenses for such completed calendar year differ from the estimated Excess Operating Expenses for such completed calendar year, then the difference between the Excess Operating Expenses actually paid by Tenant during such completed calendar year and Tenant's Share of the actual Excess Operating Expenses for such completed calendar year shall (A) in the case of an underpayment, be paid by Tenant to Landlord in a lump sum amount within thirty (30) days after delivery of such statement or (B) in the case of an overpayment, be credited by Landlord toward the amount of Excess Operating Expenses payable by Tenant for the then current calendar year (except that if the Term shall have expired during the completed calendar year, Landlord will refund any overpayment to Tenant). The effect of this reconciliation payment is to ensure that Tenant will pay during the Term Tenant's Share of all Excess Operating Expenses. The provisions of this Section 5 shall survive the expiration of the Term and any renewals thereof.
- (b) Any delay or failure of Landlord in billing any Excess Operating Expenses as provided in this Section 5 shall in no way constitute a waiver of, or in any way impair the continuing obligation of, Tenant to pay such Excess Operating Expenses.
- (c) The "Base Year" for Operating Expenses shall be 1992.
- (d) "Tenant's Share" shall be the proportion that the Rentable Area included in the Premises from time to time bears to the greater of (i) ninety-five percent (95%) of the total Rentable Area in the Building or (ii) the actual percentage of the total Rentable Area in the Building then leased.
- (e) The amount of Operating Expenses for the Base Year (the "Base Year Operating Expenses") includes an amount allocable to ad valorem taxes assessed in connection with the Complex for the Base Year (the "Ad Valorem Tax Amount"). If, after the Base Year Operating Expenses are determined at the end of the Base Year, the Ad Valorem Tax Amount for the Base Year is reduced as a result of a reduction in the assessed valuation of the Complex for the Base Year, then the Base Year Operating Expenses shall be adjusted to reflect such reduction (the "Adjusted Base Year Operating Expenses"). If the Base Year Operating Expenses are adjusted pursuant to this Section, then for each Subsequent Year occurring prior to such adjustment, Tenant shall pay to Landlord Tenant's Share of the difference between the Base Year Operating Expenses and the Adjusted Base Year Expenses, in a lump sum, within

thirty (30) days after Landlord notifies Tenant of such adjustment. The Adjusted Base Year Operating Expenses shall become the Base Year Operating Expenses for purposes of calculating Excess Operating Expenses for the remainder of the Term.

- (f) In the event the Operating Expenses for any Subsequent Year are less than the Operating Expenses for the Base Year, Tenant shall be entitled to credit for only the amount of estimated Excess Operating Expenses, if any, actually paid by Tenant during such Subsequent Year. Nothing contained in this Section 5 shall be construed at any time to reduce the monthly installments of Base Rent payable under this Lease below the amount set forth in Section 4 of this Lease.

PAYMENT OF RENT 6.

The term "Rent" as used in this Lease shall mean the Base Rent, the Base Rent Adjustment provided for in Section 5 hereof, and all other amounts provided for in this Lease to be paid by Tenant, all of which shall constitute rental in consideration for this Lease and the leasing of the Premises. The Rent shall be paid at the times and in the amounts provided for herein in legal tender of the United States of America to Landlord at the address shown herein or to such other person or at such other address as Landlord may from time to time designate in writing. The Rent shall be paid without notice, demand, abatement, deduction, or offset except as may be expressly set forth in this Lease.

RENTABLE AREA 7.

The term "Rentable Area" as used in this Lease shall refer to (i) in the case of a single tenancy floor, all floor area measured from the inside surface of the outer glass or finished column or exterior wall of the Building to the inside surface of the opposite exterior wall, excluding only the areas ("service areas") within the outside walls used for elevator mechanical rooms, building stairs, fire towers, elevator shafts, flues, vents, stacks, vertical pipe shafts and vertical ducts, but including any such areas which are for the specific use of the particular tenant such as special stairs or elevators, plus an allocation of the square footage of the Building's elevators, main mechanical rooms, central plant servicing the Building, ground and basement lobbies, and the contiguous Garage elevators and lobby, and (ii) in the case of a partial floor, all floor areas within the inside surface of the outer glass or finished column or exterior wall enclosing the portion of the Premises on such floor and measured to the mid-point of the walls separating the Premises from other areas on the floor, and including a proportionate part of the areas devoted to corridors, elevator foyers, restrooms, mechanical rooms, janitor closets, vending areas and other similar facilities for the use of all tenants (hereinafter sometimes called "Common Areas") on Tenant's partial floor, plus an allocation of the square footage of the Building's elevators, main mechanical rooms, central plant servicing the Building, ground and basement lobbies, and the contiguous Garage elevators and lobby; Tenant's proportionate part of the Common Areas on Tenant's partial floor shall be based upon the ratio which the Tenant's Rentable Area on such floor bears to the aggregate Rentable Area on such floor. No deductions from Rentable Area are made for columns or projections necessary to the Building. The Rentable Area in the Premises has been calculated on the basis of the foregoing definition and is hereby stipulated for all purposes hereof to be the number of square feet specified in Section 1, whether the same in

fact should be more or less as a result of minor variations resulting from actual construction and completion of the Premises for occupancy so long as such work is in accordance with the terms and provisions hereof. The Rentable Area included in the Building has similarly been calculated and is hereby stipulated for all purposes hereof to be 492,381 square feet.

OPERATING EXPENSES

8. The term "Operating Expenses" as used in this Lease refers to the aggregate of all amounts paid or accrued by Landlord for the ownership, operation, repair, or maintenance of the Building (including an allocation of the central plant servicing the Building), the Garage, a portion of the Land calculated on the basis of the ratio of total Rentable Area in the Building to the total Rentable Area of all buildings constituting a part of the Complex, and all equipment, fixtures and facilities used in connection therewith (including such additional facilities as may be added to or used in connection with the Building, Land and Garage). Operating Expenses shall also include, but not be limited to, the costs of utilities, cleaning and janitorial services, repairs and refurbishing, restoration, Taxes (defined in Section 9), all insurance premiums and all labor, supplies, materials, tools, management fees, accounting, legal and other professional costs and expenses, an allocation of Landlord's general and administrative expenses, and all other items constituting operating and maintenance costs in connection with the Building (including an allocation of the central plant servicing the Building), Garage and Land according to generally accepted accounting principles as determined by a firm of certified public accountants of national reputation selected by Landlord. Operating Expenses shall also include amortization, with a market rate of interest, of the cost of installation of capital investment items that are primarily for the purpose of reducing operating costs or that may be required by governmental authority, or that are for the purpose of repairing or refurbishing the common areas of the Building and Land so as to maintain their existing quality, provided that (a) all such costs shall be amortized over the reasonable life of the capital investment items, with the reasonable life and amortization schedule being determined in accordance with generally accepted accounting principles, and (b) in the case of installations for the purpose of reducing operating costs, Landlord shall provide a cost justification. Notwithstanding any other provision herein to the contrary, it is agreed that in the event the Building is not fully occupied during any year of the Term, an adjustment shall be made in computing the Operating Expenses for such year so that the Operating Expenses shall be computed for such year as though the Building had been fully occupied during such year.

TAXES

9. The term "Taxes" as used in this Lease shall mean all ad valorem taxes, personal property taxes, transit taxes, water and sewer charges, excises, levies, license and permit fees and all other similar charges, if any, which are levied, assessed, or imposed upon or become due and payable in connection with, or a lien upon, the Land, the Garage, the Building or facilities used in connection therewith, and rentals or receipts therefrom and all taxes of whatsoever nature that are imposed in substitution for or in lieu of any of the taxes, assessments, or other charges included in this definition of taxes excluding only franchise and income taxes of Landlord (but not excluding such taxes if imposed in the future wholly or partially in lieu of present real estate, ad valorem or similar taxes). Further, the term "Taxes" shall mean all charges

and fees of counsel and experts which are reasonably incurred by, or reimbursable by Landlord in seeking any reduction in the assessed valuation of the Complex or a judicial review thereof. If any such application or review results in a refund, Landlord shall, after payment of reasonable expenses in connection therewith, reimburse Tenant its pro rata share of such refund.

COMMENCEMENT

10. Subject to Section 11 hereof, if on the Commencement Date specified in Section 3 hereof any of the work described in Exhibit "A" that is required to be performed by Landlord at Landlord's expense to prepare the Premises for occupancy has not been substantially completed, or if Landlord is unable to tender possession of the Premises to Tenant on such specified date due to any reason beyond the reasonable control of Landlord, then the Commencement Date (and commencement of installments of Base Rent and Base Rent Adjustment) shall be postponed until such work to be performed in the Premises at Landlord's expense is substantially completed or until Landlord is able to tender possession of the Premises to Tenant, as the case may be, and such postponement shall operate to extend the expiration date specified in Section 3 in order to give full effect to the stated duration of the Term. Such deferment of installments of Base Rent and Base Rent Adjustment shall be Tenant's exclusive remedy for any postponement of the Commencement Date, and Tenant shall have no claim against Landlord because of any such delay.

TENANT DELAY

11. No delay in the completion of the Premises resulting from delay or failure on the part of Tenant in furnishing information or other matters required in Exhibit "A" or from any Tenant Delay as defined in Exhibit "A", and no delay resulting from the completion of work, if any, relating to Special Tenant Improvements pursuant to Exhibit "A", shall delay the Commencement Date, expiration date, or commencement of payment of Rent.

If prior to the Commencement Date Tenant shall enter into possession of all or any part of the Premises, then the Term, the payment of monthly installments of Base Rent and Base Rent Adjustment, and all other obligations of Tenant to be performed during the Term shall commence on, and the Commencement Date shall be deemed for all purposes to be, the date of such entry, and the total amount of Base Rent shall be increased accordingly, provided that no such early entry shall operate to change the expiration date provided for herein.

MAINTENANCE AND REPAIR

12. Landlord shall provide all normal and customary routine maintenance and repair of the exterior and the structural portions of the Building and common areas such as lobbies, stairs, corridors, restrooms, roof, elevators and escalators in keeping with the usual standards for buildings of comparable size, quality and age in the West Loop-Galleria area of Houston, Texas.

Except to the extent covered by warranties from Landlord's suppliers or contractors in connection with Building Standard Improvements or other improvements installed by Landlord, Landlord shall not have any obligation to maintain, repair, or replace any improvements installed by Landlord or Tenant pursuant to the provisions of Exhibit "A" after initial installation. Except to the extent that Landlord is obligated to furnish maintenance of the Premises pursuant to this Section 12 and to

repair damage by fire or other casualty pursuant to Section 24, Tenant, at its sole cost, shall maintain and repair the Premises and otherwise keep the Premises in good order and repair, but all workmen, artisans and contractors employed for such purposes shall be obtained through or specifically approved by Landlord prior to the commencement of any work on the Premises.

**LANDLORD'S
SERVICES**

13. So long as Tenant is not in default, Landlord shall, at Landlord's expense except as provided for to the contrary in this Lease, furnish to Tenant the following services:
- (a) Air-conditioning and central heat in season at such temperatures and in such amounts as are considered to be standard for general office use in office buildings of comparable age and quality in the West Loop-Galleria area of Houston, Texas, during normal Building hours, which are presently scheduled to be 7:00 a.m. through 6:00 p.m. on weekdays and 8:00 a.m. through 1:00 p.m. on Saturdays, exclusive of holidays. (As used herein, "Holidays" shall mean those holidays generally observed for office buildings of comparable age and quality in the West Loop-Galleria area of Houston, Texas.)
 - (b) Janitorial services in the Premises and public portions of the Building in such fashion that such services shall have been performed before the commencement of normal Building hours on all days except Saturdays, Sundays, and holidays.
 - (c) Water at those points of supply provided for drinking, toilet, and lavatory purposes.
 - (d) Normal and customary routine maintenance for all public, structural and exterior portions of the Building according to standards for buildings of comparable size, quality and age in the West Loop-Galleria area of Houston, Texas.
 - (e) Electric lighting service for all public portions of the Building.
 - (f) Automatic passenger elevator service at all times for access to and egress from the Premises. Freight elevator service, in common with other tenants, shall be provided during reasonable business hours, exclusive of Saturdays, Sundays and holidays, or as otherwise agreed to in writing by Landlord.
 - (g) Ballast and lamp replacement for Building Standard fluorescent lighting fixtures located in the Premises.
 - (h) Electric energy that Tenant shall require for normal office equipment such as standard business office word processing and photocopying equipment, personal computers, typewriters, dictation machines, calculators, other machines of similar low electrical consumption, and Building Standard lighting in the Premises, but excluding lighting in excess of Building Standard and any item that consumes more than 0.5 kilowatts at rated capacity or requires a voltage other than 120 volts single phase.

**PAYMENT FOR
NON-STANDARD
SERVICES**

14. Tenant shall pay Landlord, upon request, such additional amounts, including, specifically a fifteen percent (15%) administrative fee, as are necessary to recover additional costs incurred by Landlord in performing or providing janitorial, maintenance, security or other services or requirements of Tenant or in performing any services (and in paying additional taxes) as to any non-Building Standard installations in the Premises. Tenant shall pay Landlord, upon request, actual or estimated costs for all off-hour and non-standard air conditioning, heating and electricity.

**SERVICES
INTERRUPTION**

15. Landlord shall use all reasonable diligence to restore any failure or defect in the supply or character of services furnished or to be furnished by Landlord under this Lease, but Landlord shall not otherwise be liable to Tenant for any such failure or defect and such shall not be construed as an eviction of Tenant nor shall such entitle Tenant to any reduction, abatement, offset, or refund of Rent or to any damages from Landlord, nor shall Landlord be in breach or default under this Lease if Landlord uses reasonable diligence to restore any such failure or defect after Landlord receives written notice thereof. Tenant hereby waives and disclaims, and agrees not to claim or assert, all present and future rights to apply any Rent against any obligation of Landlord, howsoever incurred, or to assert that any such obligation of Landlord entitles Tenant to any counterclaim or any reduction, abatement, offset or refund of Rent.

PROHIBITED USES

16. Tenant shall not use or permit any other party to use all or any part of the Premises for any of the purposes listed on Exhibit "E" hereto or for any purpose not authorized in Section 2 of this Lease. Tenant shall not do or permit anything to be done in or about the Premises, the Building, the Garage, the Land, the central plant servicing the Building, or the Complex generally, nor bring or keep or permit anything to be brought to or kept therein, which is prohibited by or which will in any way increase the existing rate of or affect any fire or other insurance which Landlord carries upon the Building, any other buildings in the Complex or any of their contents, or cause a cancellation of any insurance policy covering the Building or any part thereof or any other buildings in the Complex or any of their contents. Tenant shall not do or permit anything to be done in or about the Complex which will in any way obstruct or interfere with the rights of other tenants of the Building or of any other buildings in the Complex, or injure or annoy them or their employees, agents, invitees or visitors or use or allow the Premises to be used for any unlawful or objectionable purpose. Tenant shall not cause, maintain or permit any nuisance in, on or about the Complex or commit or suffer to be committed any waste to, in, on or about the Complex.

**RULES AND
REGULATIONS
OF BUILDING**

17. Tenant shall perform and comply with the Rules and Regulations of the Building set out in Exhibit "C" hereto, as reasonably amended from time to time upon written notice to Tenant, and upon written notice thereof, all other reasonable rules and regulations with respect to safety, care, cleanliness and preservation of good order, operation and conduct in the Building or the Complex generally that may be established from time to time by Landlord for tenants of the Building or the Complex generally. Landlord shall not have any liability to Tenant for any failure of any other tenants of the Building or the Complex generally to comply with such Rules and Regulations.

COMPLIANCE WITH LAWS AND OTHER REGULATIONS; LICENSES IN EFFECT

18. Tenant shall at its sole cost and expense promptly comply with all laws, statutes, ordinances and governmental rules, regulations or requirements now in force or which may hereafter be in force, with the requirements of any board of fire underwriters or other similar body now or hereafter constituted, and with any directive or occupancy certificate issued pursuant to any law by any public officer or officers insofar as any thereof relate to or affect the condition, use or occupancy of the Premises. Tenant warrants and represents that it has obtained all licenses and permits required for the conduct of its business and that all such licenses and permits are currently in effect and Tenant is in good standing thereunder, and Tenant covenants that it shall maintain in effect all such licenses and permits (and shall obtain and maintain in effect such additional licenses and permits as may during the Term become required in order to conduct its business) throughout the Term and shall maintain its good standing thereunder.

ALTERATIONS

19. Tenant shall make no alterations, installations, additions or improvements in or to the Premises without Landlord's prior written consent, which consent shall not be unreasonably withheld. All such work shall be made in a manner, and by workmen and contractors, satisfactory to Landlord. All alterations, installations, additions or improvements (including but not limited to paneling, partitions and fixtures) made by or for Tenant to the Premises shall remain upon and be surrendered with the Premises and become the property of Landlord at the expiration or termination of this Lease or the termination of Tenant's right to possession of the Premises; provided, however, Landlord may require Tenant to remove any or all of such items that are not Building Standard upon the expiration or termination of this Lease or the termination of Tenant's right to possession of the Premises. Tenant shall bear the costs of all removal of Tenant's property from the Premises and all resulting repairs to the Premises. All work performed by Tenant with respect to the Premises shall be performed so as not to alter the exterior appearance of the Building or adversely affect the structure, safety, systems or services of the Building, shall comply with all building, safety, fire and other codes and governmental and insurance requirements, shall be performed so as not to result in any usage in excess of Building Standard of water, electricity, gas, heating, ventilating or air conditioning (either during or after such work) unless prior written arrangements satisfactory to Landlord are entered into, shall be completed promptly and in a good and workmanlike manner, and shall be performed in such a manner that no valid mechanic's, materialman's or other similar liens attach to Tenant's leasehold estate and in no event shall Tenant permit, or be authorized to permit, any such liens (valid or alleged) or other claims to be asserted against Landlord or Landlord's rights, estates, and interests with respect to the Land, the Building or this Lease.

TENANT'S EQUIPMENT AND INSTALLATIONS

20. Except for desk or table-mounted typewriters, adding machines, personal computers, office calculators, dictation equipment and other similar desk or table mounted office equipment and standard business office word processing and photocopying equipment, Tenant shall not install within the Premises any fixtures, equipment, facilities or other improvements until the plans therefor have been approved by Landlord. Tenant shall not, without the specific written consent of Landlord and Tenant's written agreement to pay all additional costs attributable to either the installation or operation

thereof or both (including, without limitation, the full amount of any increase in Operating Expenses caused by or attributable thereto), install or maintain any apparatus or devices within the Premises that will increase the usage of electrical power, heating, air conditioning, water or gas for the Premises to an amount greater than would be normally required for general office use for space of comparable size in Houston, Texas.

**TAXES ON
PERSONALTY
AND TENANT
IMPROVEMENTS**

21. Tenant shall pay all ad valorem and similar taxes or assessments levied upon or applicable to all equipment, fixtures, furniture and other property placed by Tenant in the Premises and all license and other fees or charges imposed on the business conducted by Tenant on the Premises. If the Premises do not consist entirely of Building Standard Improvements (as defined in Attachment 1 of Exhibit "A" hereto) and Landlord shall be required to pay a higher ad valorem tax with respect to the Building than would have been payable had the Premises consisted entirely of Building Standard Improvements, Tenant shall pay to the Landlord, within thirty (30) days after demand, the amount by which the ad valorem taxes payable by Landlord with respect to the Building for the tax period exceed the amount of ad valorem taxes that otherwise would have been payable by Landlord.

**LANDLORD'S
ACCESS**

22. Landlord shall have the right at all reasonable times during the Term (with reasonable notice to Tenant except when Tenant is in default or in cases of emergency) to enter the Premises to inspect the condition thereof, to show the Premises to prospective tenants, to determine if Tenant is performing its obligations under this Lease, and to perform the services or to make the repairs and restoration that Landlord is obligated or elects to perform or furnish under this Lease, to make repairs to adjoining space, to cure any defaults of Tenant hereunder that Landlord elects to cure, and to remove from the Premises any improvements thereto or property placed therein in violation of this Lease.

INSURANCE

23. Landlord shall maintain during the Term fire and extended coverage insurance ("Insurance") insuring the Building, Garage and Premises (excluding Tenant's goods, furniture or property placed in the Premises and non-Building Standard Improvements) against damage or loss from fire or other casualty normally insured against under the terms of standard policies of fire and extended coverage insurance. Notwithstanding the foregoing, it is agreed by the parties hereto that Landlord may satisfy all or any portion of the foregoing insurance requirements through self insurance. If the annual premiums to be paid by Landlord shall exceed the standard rates because Tenant's operations, contents of the Premises or improvements with respect to the Premises beyond Building Standard result in extra-hazardous exposure, Tenant shall promptly pay the excess amount of the premium upon request by Landlord. Tenant shall provide, at Tenant's own expense, all insurance coverage necessary or desirable for the full protection against loss or damage from fire or other casualty of any non-Building Standard Improvements and Tenant's goods, furniture or other property placed in the Premises, and Tenant shall further maintain comprehensive general liability insurance to include coverage for Premises-Operations, Independent Contractors, Contractual and Products coverage, with limits for bodily injury liability of not less than \$1,000,000.00 and limits for property damage liability of not less than \$1,000,000.00, or such

other limits as may reasonably be established from time to time by Landlord. Tenant shall cause Landlord and Landlord's managing agent to be named as an additional insured under such liability policies and shall furnish Landlord with current certificates of all required insurance, which certificates shall provide for thirty (30) days advance written notice to Landlord of any cancellation thereof. Landlord shall not be obligated to insure any portion of the Premises not consisting wholly of Building Standard Improvements or any of Tenant's goods, fixtures, furniture, or other property placed in or incorporated in the Premises.

**FIRE OR
OTHER CASUALTY**

24. If the Premises or the Building is damaged or destroyed in whole or in part by fire or other casualty at any time during the Term and if after such damage or destruction Tenant is not able to use the Premises to substantially the same extent and for substantially the same purposes as Tenant used the Premises prior thereto, then, as soon as practicable and in any case within ninety (90) days after delivery to Landlord by Tenant of written notice describing in reasonable detail such damage or destruction, Landlord shall give Tenant a written notice setting forth Landlord's election either to (i) terminate this Lease, or (ii) restore or replace the damaged or destroyed portion to Building Standard condition. If Landlord does not elect to proceed under the foregoing Subsection (ii), it shall be deemed that it has elected to terminate this Lease pursuant to the foregoing Subsection (i). If such damage or destruction occurs, then the Base Rent and Base Rent Adjustment shall be abated for the period and proportionately to the extent that after such damage or destruction Tenant is not able to use the Premises to substantially the same extent and for substantially the same purposes as Tenant used the Premises prior thereto. If Landlord elects to restore or replace the damaged or destroyed portions of the Premises or Building, this Lease shall continue in full force and effect in accordance with the terms hereof except for the abatement of Base Rent and Base Rent Adjustment referred to above and except that the Term shall be extended by a length of time equal to the period beginning on the date of such damage or destruction and ending upon completion of such restoration or replacement. If Landlord elects to restore or replace the damaged or destroyed portions of the Premises or Building, such restoration or replacement shall be made within a reasonable time, subject to delays arising from any conditions or events beyond the reasonable control of Landlord, including, without limitation, acts of God, shortages of labor or materials, war or other force majeure conditions or events beyond the reasonable control of Landlord. If Landlord elects to terminate this Lease, this Lease shall terminate on the last day of the month next following the end of the ninety (90) day period referred to above. If such damage or destruction described hereinabove is the result of the negligence or willful misconduct of Tenant, its agents, employees, invitees, contractors or visitors, then this Lease shall continue in full force and effect in accordance with the terms hereof, and with no abatement of Base Rent or Base Rent Adjustment, whether or not Landlord elects to restore or replace the damaged or destroyed portions of the Premises or Building (which Landlord shall have no obligation to do), unless Landlord shall voluntarily elect to terminate this Lease.

WAIVER OF CLAIMS

25. Anything in this Lease to the contrary notwithstanding, each party hereto hereby releases and waives all claims, rights of recovery, and causes of action that either such party or any party claiming by, through, or under such party by subrogation or otherwise may

now or hereafter have against the other party or any of the other party's partners, venturers, directors, officers, employees, or agents for any loss or damage that may occur to the Building, Premises, any of Tenant's fixtures or improvements or any of the contents of any of the foregoing by reason of fire, act of God, the elements, or any other cause, including negligence of the parties hereto or their partners, venturers, directors, officers, employees, or agents, that could have been insured against in the State of Texas under the terms of standard fire and extended coverage insurance policies. Landlord shall not be liable to Tenant for any inconvenience or loss to Tenant (including, without limitation, consequential damages, loss of profits or business opportunity, or any other losses or damages whatsoever attributable to, or resulting from, any interruptions in the operation of Tenant's business) in connection with any of the repair, maintenance, damage, destruction, restoration, or replacement referred to in this Lease. Landlord shall not be obligated to repair, maintain, restore or replace or otherwise be liable for the damage or destruction of any of Tenant's fixtures or improvements, or any of Tenant's goods, furniture or other property placed in or incorporated in the Premises.

INDEMNITY

26. Except for the claims, rights of recovery and causes of action that Landlord has released and waives pursuant to Section 25 hereof, Tenant shall be liable to Landlord for and shall indemnify and hold harmless Landlord and Landlord's partners, venturers, agents, directors, officers, employees, invitees and contractors from all claims, losses, costs, damages or expenses (including but not limited to attorney's fees) resulting or arising or alleged to result or arise from any and all injuries to or death of any person or damage to or loss of any property caused by any act, omission or neglect of Tenant or Tenant's partners, venturers, agents, directors, officers, employees, invitees, guests or any parties contracting with Tenant relating to the Premises, the Land, the Building, the Garage or the Complex generally or by any breach, violation or non-performance of any covenant of Tenant under this Lease. If any action or proceeding should be brought by or against Landlord in connection with any such liability or claim, Tenant, on notice from Landlord, shall defend such action or proceeding, at Tenant's expense, by or through attorneys reasonably satisfactory to Landlord. The provisions of this Section 26 shall apply to all activities of Tenant, Tenant's partners, venturers, agents, directors, officers, employees, invitees, guests and contractors with respect to the Premises, the Land, the Garage, the Building or the Complex generally, whether occurring before or after the expiration or termination of this Lease. Tenant's obligations under this Section 26 shall not be limited to the limits or coverage of insurance maintained or required to be maintained by Tenant under this Lease. Landlord, its agents and employees, shall not be liable for any damage of any kind or for any damage to property, death or injury to persons from any cause whatsoever by reason of the use and occupancy of the Premises by Tenant. Landlord shall not be liable to Tenant and Tenant hereby waives all claims against Landlord, Landlord's partners, venturers, agents, directors, officers, employees, invitees, guests or contractors for any damages, consequential damages, loss of profits or business opportunity, business interruption, and for any damage to property, death or injury to persons from any cause whatsoever including, but not limited to, acts of other tenants, vandalism, loss of trade secrets or other confidential information, any damage, loss or injury caused by a defect in the Premises, the Building, or

the Garage, pipes, air conditioning, heating, plumbing or by water leakage of any kind from the roof, walls, windows, basement or other portion of the Premises or the Building, or caused by electricity, gas, oil, fire, interruption of Landlord's services or any cause whatsoever in, on, or about the Premises, the Building, the Land, the Garage, the Complex generally, or any part thereof.

NON-WAIVER

27. No consent or waiver, express or implied, by either party hereto to or of any breach in the performance or observance by the other party of any of its obligations under this Lease shall be construed as or constitute a consent or waiver to or of any other breach in the performance or observance by such other party of such obligation or any other obligation of such other party. Neither the acceptance by Landlord of any Rent or other payment hereunder, whether or not any default hereunder by Tenant is then known to Landlord, nor any custom or practice followed in connection with this Lease shall constitute a waiver of any of Tenant's obligations under this Lease. Failure by either party hereto to complain of any action or non-action on the part of the other party or to declare the other party in default, irrespective of how long such a failure may continue, shall not be deemed to be a waiver by such party of any of its rights hereunder. Time is of the essence with respect to the performance of every obligation of either party hereto under this Lease in which time of performance is a factor. Except where expressly provided herein to the contrary, all Rent and other amounts payable by Tenant under this lease shall be paid without abatement, offset, counterclaim or diminution to any extent whatsoever. Except for the execution and delivery of a written agreement expressly accepting surrender of the Premises, no act taken or failed to be taken by Landlord shall be deemed an acceptance of surrender of the Premises.

QUIET POSSESSION

28. Provided Tenant has performed all its obligations under this Lease, Tenant shall peaceably and quietly hold and enjoy the Premises for the Term, subject to the provisions and conditions set forth in this Lease.

NOTICES

29. Each notice required or permitted to be given hereunder by one party to the other shall be in writing with a statement therein to the effect that notice is given pursuant to this Lease and the same shall be given and shall be deemed to have been delivered, served and given when delivered in person or if placed in the United States mail, postage prepaid, by United States registered or certified mail, addressed to such party at the address provided for such party herein. Any notices to Landlord shall be addressed and given to Landlord c/o Interfin Corporation, [REDACTED] with copy to [REDACTED]. Prior to the Commencement Date, the address for notices to Tenant shall be the address set forth for Tenant on the signature page of this Lease; after the Commencement Date, the address for Tenant shall be the Premises. The addresses stated above shall be effective for all notices to the respective parties until written notice of a change in address is given pursuant to the provisions hereof.

**LANDLORD'S
FAILURE TO
PERFORM**

30. If Landlord fails to perform any of its obligations under this Lease, Landlord shall not be in default hereunder and Tenant shall not have any rights or remedies growing out of such failure unless Tenant gives Landlord written notice thereof setting forth in reasonable detail the nature and extent of such failure and such failure by Landlord is not cured within the thirty (30) day period following delivery of such notice or such longer period therefor provided elsewhere in this Lease. If such failure cannot reasonably be cured within such thirty (30) day period, the length of such period shall be extended for the period reasonably required therefor if Landlord commences curing such failure within such thirty (30) day period and continues the curing thereof with reasonable diligence and continuity.

**LANDLORD'S
RIGHT TO
PERFORM TENANT'S
OBLIGATIONS**

31. If Tenant fails to perform any one or more of its obligations hereunder within (i) in the case of a failure that unreasonably interferes with the rights of other tenants, forty-eight (48) hours after Landlord gives written notice of such failure or (ii) in any other instance, within ten (10) days after Landlord gives written notice of such failure, or in either (i) or (ii), within such longer period as may reasonably be required to perform such obligations, then, in addition to the other rights of Landlord hereunder or at law or equity, Landlord shall have the right but not the obligation to perform all or any part of such obligations of Tenant. Upon receipt of a demand therefor from Landlord, Tenant shall reimburse Landlord for (i) the cost to Landlord of performing such obligations and reasonable profit and overhead, plus (ii) interest thereon at the maximum rate of interest at which Tenant may lawfully contract in Texas from the date such costs are paid by Landlord until Tenant reimburses Landlord. If the obligation so performed by Landlord involves any repair or maintenance or the removing by Landlord of any improvements to or use of the Premises not authorized by this Lease, such reasonable profit and overhead shall be deemed to be 10% of the cost to Landlord of performing such obligation.

ACT OF DEFAULT

32. The term "Act of Default" as used in this lease refers to the occurrence of any one or more of the following: (i) subject to the last sentence of this Section 32, failure of Tenant to pay, within three (3) business days after written notice is given by Landlord, any Rent or other amount required to be paid under this Lease; or (ii) failure of Tenant to cure, within forty-eight (48) hours after written notice from Landlord or such longer period as may reasonably be required, any default in the performance of Tenant's obligations, covenants or agreements under this Lease that unreasonably interferes with the rights of other tenants and is wholly within Tenant's control or the control of Tenant's employees or agents; or (iii) failure of Tenant after twenty (20) days written notice from Landlord of Tenant's default in the performance of any of Tenant's other obligations covenants or agreements under this Lease, to do, observe, keep and perform with diligence and continuity any of such other obligations, covenants, or agreements; or (iv) the entry of a decree or order by a court having jurisdiction adjudging Tenant to be bankrupt or insolvent or approving as properly filed a petition seeking reorganization under the Federal Bankruptcy Code (Title 11 of the United States Code, 11 U.S.C. §101, *et seq.*), or any other similar applicable Federal or State law; or (v) the issuance of a decree or order of a court having jurisdiction for the appointment of a receiver or liquidator or a trustee or assignee in bankruptcy or insolvency of

Tenant or its property or for the winding up or liquidation of its affairs; or (vi) the institution by Tenant of proceedings to be adjudicated a voluntary bankrupt; or (vii) the filing by Tenant of, or the consent by Tenant to the filing of, any bankruptcy, reorganization, receivership or other proceedings against Tenant or to declare Tenant a bankrupt or to delay, reduce or modify, or which have the effect of delaying, reducing or modifying Tenant's debts or obligations, or any such proceedings shall be instituted against Tenant and (if so instituted against Tenant) the same shall not be vacated within sixty (60) days after the same are commenced; or (viii) the making by Tenant of an assignment for the benefit of Tenant's creditors or the admission in writing of Tenant's inability to pay the debts of Tenant generally as they become due; or (ix) the failure of Tenant to discharge any judgment against Tenant within sixty (60) days after such judgment becomes final; or (x) the sale or attempted sale under execution or other legal process of the interest of Tenant in the Premises; or (xi) the vacating or abandonment by Tenant of the Premises during the Term. If it becomes necessary for Landlord to give the notice referred to in Subparagraph (i) of this Section 32 on three (3) separate occasions in any twelve (12) month period, then the fourth (4th) occasion in such twelve (12) month period on which Tenant fails to pay when due any Rent or other amount required to be paid under this Lease shall constitute an Act of Default and no notice thereof shall be required of Landlord. Furthermore, for each occasion on which Tenant fails to pay when due any Rent or other amount required to be paid under this Lease, Tenant shall pay Landlord a late fee equal to one-half (1/2) of one percent (1%) of such Rent or other amount due.

**RIGHTS UPON
DEFAULT**

33. If an Act of Default occurs, Landlord at any time thereafter prior to the curing of such Act of Default and without waiving any other right available to Landlord herein, at law or in equity, may either terminate this Lease or terminate Tenant's right to possession without terminating the Lease, whichever Landlord elects. In either event, Landlord may without additional notice and with or without court proceedings reenter and repossess the Premises, and remove all persons and property therefrom using such force as may be necessary and Tenant hereby waives any claim arising by reason of issuance of any distress warrant or writ of sequestration and agrees to hold Landlord harmless from any such claims. In no event shall Landlord's exercise of any one or more remedies hereunder granted or otherwise available to it be deemed to be an acceptance of surrender of the Premises by Tenant, whether by agreement or operation of law, it being understood that such surrender can be effected only by the written agreement of Landlord and Tenant. If Landlord elects to terminate this Lease, it may treat the Act of Default as an entire breach of this Lease and Tenant immediately shall become liable to Landlord for damages for the entire breach in an amount equal to the amount by which (i) the Rent (being the Base Rent set forth in Section 4 hereof plus the Base Rent Adjustment set forth in Section 5 hereof for any increase and estimated increase in Operating Expenses which would be payable by Tenant during the unexpired balance of the Term and all other payments due for the balance of the Term) is in excess of (ii) the fair market rental value of the Premises for the balance of the Term as of the time of default, both discounted at the rate of ten percent (10%) per annum to the then present value, plus the cost of recovering, remodeling and releasing the Premises, and all unpaid Rent due through the date of such termination. If Landlord elects to terminate Tenant's right to

possession of the Premises without terminating the Lease, Landlord may rent the Premises or any part thereof for the account of Tenant to any person or persons for such rent and for such terms and other conditions as Landlord deems practical, and Tenant shall be liable to Landlord for the amount, if any, by which the total Rent and all other payments herein provided for the unexpired balance of the Term exceed the net amount, if any, received by Landlord from such re-renting. Such net amount is the gross amount received by Landlord less the cost of repossession, re-renting, remodeling and other expenses incurred by Landlord. Such amount shall be paid by Tenant in monthly installments on the first day of each month of the Term. In no case shall Landlord have any obligation to, or be liable for failure to, re-rent the Premises or collect the rental due under such re-renting and in no event shall Tenant be entitled to any excess rents received by Landlord. If Landlord elects to terminate Tenant's right to possession without terminating the Lease, Landlord shall have the right at any time thereafter to terminate this Lease, whereupon the foregoing provisions with respect to termination will thereafter apply. If an Act of Default occurs or in the case of any holding over or possession by Tenant of the Premises after the expiration or termination of this Lease, Tenant shall reimburse Landlord on demand for all costs incurred by Landlord in connection therewith including, but not limited to, reasonable attorney's fees, court costs, and related costs plus interest thereon at the lesser of: (i) eighteen percent (18%) per annum, or (ii) the maximum rate of interest allowed by applicable law from the date such costs are paid by Landlord until Tenant reimburses Landlord. All rights and remedies of Landlord shall be cumulative and not exclusive.

The following provisions shall override and control any conflicting provisions of Section 93.002 of the Texas Property Code of 1990, as well as any successor statute governing the right of a landlord to change the door locks of commercial tenants. In the event an Act of Default occurs, Landlord is entitled and is hereby authorized, without any further notice to Tenant whatsoever, to enter upon the Premises by use of a master key, a duplicate key, or other peaceable means, and to change, alter, and/or modify the door locks on all entry doors of the Premises, thereby permanently excluding Tenant and its officers, principals, agents, employees and representatives therefrom. In the event that Landlord has either permanently repossessed the Premises pursuant to the foregoing provisions of this Lease, or has terminated this Lease by reason of Tenant's default, Landlord shall not thereafter be obligated to provide Tenant with a key to the Premises at any time, regardless of any amounts subsequently paid by Tenant; provided, however, that in any such instance, during Landlord's normal business hours and at the convenience of Landlord, and upon receipt of written request from Tenant accompanied by such written waivers and releases as the Landlord may require, Landlord will (at Landlord's option) either (1) escort Tenant or its authorized personnel to the Premises to retrieve any personal belongings or other property of Tenant not subject to the Landlord's statutory lien or the lien and security interest described in Section 37 of this Lease, or (2) obtain a list from Tenant of such personal property as Tenant intends to remove, whereupon Landlord shall remove such property and make it available to Tenant at a time and place designated by Landlord. However, if Landlord elects option (2), Tenant shall pay, in cash in advance, all costs and expenses estimated by Landlord to be incurred in removing such property and making it available to Tenant and all

moving and/or storage charges theretofore incurred by Landlord with respect to such property. If Landlord elects to exclude Tenant from the Premises without permanently repossessing or terminating pursuant to the foregoing provisions of this Lease, then Landlord shall not be obligated to provide Tenant a key to re-enter the Premises until such time as all delinquent Rent and other amounts due under this Lease have been paid in full and all other defaults, if any, have been completely cured to Landlord's satisfaction (if such cure occurs prior to any actual permanent repossession or termination), and Landlord has been given assurance reasonably satisfactory to Landlord evidencing Tenant's ability to satisfy its remaining obligations under this Lease. During any such temporary period of exclusion, Landlord will, during Landlord's regular business hours and at Landlord's convenience, upon receipt of written request from Tenant (accompanied by such written waivers and releases as Landlord may require), escort Tenant or its authorized personnel to the Premises to retrieve personal belongings of Tenant or its employees, and such other property of Tenant as is not subject to the Landlord's statutory lien or the lien and security interest described in Section 37 of this Lease.

All rights and remedies of Landlord shall be cumulative and not exclusive. Landlord shall be entitled to pursue simultaneously multiple or alternative remedies, at any time to abandon or resume pursuit of any remedy, and at any time to pursue additional remedies.

SURRENDER

34. On the last day of the Term or upon the earlier termination of this Lease, Tenant shall peaceably and quietly surrender the Premises to Landlord, broom clean, in good order, repair and condition at least equal to the condition when delivered to Tenant excepting only fair wear and tear resulting from normal use. Prior to the surrender of the Premises to Landlord, Tenant at its sole cost and expense shall remove all liens and other encumbrances that may have resulted from the acts or omissions of Tenant. If Tenant fails to do any of the foregoing, Landlord, in addition to other remedies available to it at law or equity, may, without notice, enter upon, reenter, possess and repossess itself thereof, by force, summary proceedings, ejectment, or otherwise, and may dispossess and remove Tenant and all persons and property from the Premises; and Tenant waives any and all damages or claims for damages as a result thereof. Such dispossession and removal of Tenant shall not constitute a waiver by Landlord of any claims by Landlord against Tenant.

HOLDING OVER

35. If Tenant does not surrender possession of the Premises at the end of the Term or upon earlier termination of this Lease, then at the election of Landlord, Tenant shall be a tenant-at-sufferance of Landlord and the Rent and other payments due during each month of such holdover period shall be two times the sum of all installments of Rent payable with respect to the last full calendar month immediately prior to the end of the Term or termination of this Lease for which Rent is payable. No holding over by Tenant shall operate to extend this Lease, and in the event of any such holding over, Tenant shall, in addition to all other obligations and liabilities of Tenant hereunder (all of which shall remain in full force and effect during the entire period of any such holding over) indemnify, defend, and hold harmless Landlord from and against any and all claims for damages (including consequential

damages) by any other tenant to whom Landlord may have leased all or any part of the Premises effective upon the termination of this Lease.

**REMOVAL OF
TENANT'S
PROPERTY**

36. Tenant shall retain the ownership of all movable equipment, furniture and supplies placed in or on the Premises by Tenant and shall have the right to remove such movable equipment, furniture and supplies prior to termination of this Lease provided that no Act of Default has been committed by Tenant which has not been fully cured in a manner acceptable to Landlord and further provided that Tenant repairs any injury to the Premises or Building resulting from such removal. Unless Tenant has made prior arrangements with Landlord and Landlord has agreed in writing to permit Tenant to leave such equipment, furniture or supplies on the Premises for an agreed period, if Tenant does not remove such movable equipment, furniture and supplies prior to such termination, then, in addition to its other remedies at law or in equity, Landlord shall have the right to have such items removed and stored at Tenant's expense and all damage to the Premises or Building resulting therefrom repaired at the cost of Tenant or the right to elect that such movable equipment, furniture and supplies automatically become the property of the Landlord upon termination of this Lease, and Tenant shall not have any further right with respect thereto or reimbursement therefor.

LIENS

37. Tenant shall not permit any mechanics', materialmen's or other liens to be fixed or placed against the Premises or the Building or the Land and agrees immediately to discharge (either by payment or by filing of the necessary bond, or otherwise) any mechanics', materialmen's or other lien that is allegedly or in fact fixed or placed against any of the foregoing. In addition to and cumulative of Landlord's statutory lien, Tenant hereby grants to Landlord a security interest in and to all furniture, furnishings, fixtures, equipment, merchandise and other property placed on the Premises by Tenant to secure the performance of Tenant's obligations under this Lease, including, without limitation, Tenant's obligation to pay timely all items of Rent. At Landlord's request, Tenant shall execute and cause to be filed in the appropriate public records all documents required or desirable to perfect such security interest pursuant to the terms of the Texas Uniform Commercial Code.

INTEREST

38. All amounts of money payable by Tenant to Landlord under this Lease, if not paid when due, shall bear interest from the date due until paid at the lesser of: (i) eighteen percent (18%) per annum, or (ii) the maximum interest rate allowed by applicable law.

**ASSIGNMENT
AND SUBLETTING**

39. Landlord shall have the right to transfer and assign in whole or in part, by operation of law or otherwise, its rights and obligations hereunder whenever Landlord in its sole judgment deems it appropriate without any liability to Tenant and Tenant shall attorn to any party to which Landlord transfers the Building.

In the event Tenant should desire to assign this Lease or sublet the Premises or any part thereof, Tenant shall give Landlord written notice of such desire at least sixty (60) days in advance of the date on which Tenant desires to make such assignment or sublease which notice shall specify the proposed subtenant or

assignee, the term of and the sub-rent payable in respect of such proposed sublease or assignment, the specific portion of the Premises (if less than all) to be so subleased or assigned, the proposed use thereof (which shall not be a use not permitted hereunder), and such other information concerning the proposed sublease or assignment as Landlord may reasonably request. Landlord shall within thirty (30) days following receipt of such notice, notify Tenant in writing that Landlord elects either (i) to terminate this Lease as to the space so affected as of the date so specified by Tenant, in which event Tenant will be relieved of all further obligation hereunder as to such space, or (ii) to permit Tenant to assign or sublet such space (provided, however, if the rental rate agreed upon between Tenant and sublessee or assignee is greater than the Base Rent and Base Rent Adjustment that Tenant must pay Landlord, then such excess rental shall be deemed additional Rent owed by Tenant and payable to Landlord in the same manner that Tenant pays the Base Rent as outlined in Section 4), or (iii) to refuse to consent to Tenant's assignment or subleasing such space and to continue this Lease in full force and effect as to the entire Premises. If Landlord should fail to notify Tenant in writing of such election within such thirty (30) day period, Landlord shall be deemed to have elected option (iii) above.

Landlord shall have no obligation to consider any proposed assignment or sublease at any time that Tenant is in default under this Lease, or if approval of such assignment or sublease would violate any provision of or constitute a default under any Security Documents (as defined in Section 44 of this Lease). Subject to the foregoing, if Landlord does not elect to terminate this Lease pursuant to Subparagraph (i) of the preceding paragraph of this Section 39, then Landlord's consent shall not be unreasonably withheld, but shall be subject in all respects to Landlord's approval of the credit-worthiness and reputation of the proposed subtenant or assignee and the use to which such proposed subtenant or assignee intends to put the Premises or portion thereof and whether in Landlord's reasonable judgment such proposed use would be in keeping with, or would detract from, the operation of the Building as a first-class office building, and whether such proposed use would constitute a Prohibited Use as set forth in Exhibit "E" of this Lease.

No permitted or unauthorized assignment or subletting by Tenant shall relieve Tenant of any obligation under this Lease. All obligations, duties and liabilities of Tenant hereunder shall be fully binding upon and enforceable against any assignee or sublessee of Tenant. Any attempted assignment or sublease by Tenant in violation of the terms and covenants of this paragraph shall be void. If this Lease is assigned or if the Premises or any part thereof are subleased by Tenant without the permission of Landlord, then Landlord may nevertheless collect rent from the assignee or sublessee and apply the net amount collected to the Rent payable hereunder, but no such transaction or collection of rent or application thereof by Landlord shall be deemed a waiver of any provision hereof or a release of Tenant from the performance of the obligations of Tenant hereunder. If during the term of any assignment of this Lease or permitted sublease of the Premises or any part thereof there shall occur any Act of Default, then Landlord shall, in addition to all other rights and remedies available to it, be entitled to collect rent directly from any sublessee or assignee and give an effective receipt therefor.

**LANDLORD'S
LIABILITY**

40. Any provisions of this Lease to the contrary notwithstanding, Tenant hereby agrees that no personal or corporate liability of any kind or character whatsoever now attaches or at any time hereafter under any condition shall attach to Landlord or its shareholders, partners or venturers for payment of any amounts payable under this Lease or for the performance of any obligation under this Lease. The exclusive remedies of Tenant for the failure of Landlord to perform any of its obligations under this Lease shall be to proceed against the interest of Landlord in, and to the Building.

LIGHT AND AIR

41. Neither diminution nor shutting off of light or air or both nor any other effect on the Premises by any structure erected or condition now or hereafter existing on lands adjacent to the Building shall affect this Lease, abate Rent, or otherwise impose any liability on Landlord.

CONDEMNATION

42. If all or any part of or any interest in the Premises shall be taken as a result of the exercise of the power of eminent domain, this Lease shall terminate as to the part so taken as of the date Tenant is deprived of possession thereby. If any part of or interest in the Premises or if a substantial portion of the Building is so taken, either Landlord or Tenant shall have the right to terminate this Lease as to the balance of the Premises by written notice to the other within thirty (30) days after the date of taking; provided, however, that a condition to the exercise by Tenant of such right to terminate shall be that the portion of the Premises or Building taken shall be of such extent and nature as to substantially handicap, impede or impair Tenant's use of the Premises or the balance of the Premises remaining. In the event of any taking, Landlord shall be entitled to any and all compensation, damages, income, rent, and awards with respect thereto except for an award, if any, specified by the condemning authority for any property that Tenant has the right to remove upon termination of this Lease. Tenant shall have no claim against Landlord for the value of any unexpired Term. In the event of a partial taking of the Premises which does not result in a termination of this Lease, the Rent thereafter to be paid shall be equitably reduced.

USE OF NAMES

43. Tenant shall not have the right to use the name [REDACTED] or the name of the Building except in connection with giving the address of Tenant and then such terms cannot be emphasized or displayed with more prominence than the rest of such address unless otherwise agreed in writing by Landlord. Landlord shall have the right to change the name of the Building or the Complex in which it is situated whenever Landlord in its sole judgment deems appropriate without any liability to Tenant.

SUBORDINATION

44. The rights and interests of Tenant under this Lease and to the Premises shall be subject and subordinate to all deeds of trust, mortgages, rent assignments, and other security instruments and to all renewals, modifications, consolidations, replacements and extensions thereof (the "Security Documents") heretofore or hereafter executed by Landlord or any successor in interest of Landlord covering the Premises, the Building, the Garage, the Land or any parts thereof or interest therein to the same extent as if the Security Documents had been executed, delivered and recorded prior to the execution of this Lease; provided, however,

that at the option of the holder or holders of any Security Document, which option may be exercised at any time either prior to, upon or subsequent to a foreclosure or deed in lieu thereof of the Security Document, this Lease shall be superior to the Security Document held by such holder or holders. After the delivery to Tenant of a notice from Landlord that it has entered into one or more Security Documents, then during the term of such Security Documents Tenant shall deliver to the holder or holders of all Security Documents a copy of all notices to Landlord and shall grant to such holder or holders the right to cure all defaults, if any, of Landlord hereunder within the same time period provided in this Lease for curing such defaults by Landlord and, except with the prior written consent of the holder of the Security Documents, shall not (i) amend this Lease, (ii) surrender or terminate this Lease except pursuant to a right to terminate expressly set forth in this Lease, or (iii) pay any Rent or installment thereof more than one month in advance or pay any Rent or installment thereof or other amounts payable hereunder other than in strict accordance with the terms hereof or of the Security Documents. In the event of the enforcement of its rights by the holder of a Security Document, Tenant will, upon request (at any time) of any person or party succeeding to the interest of such holders of a Security Document (regardless of whether the holder of the Security Document has elected to make this Lease superior to such Security Document) as a result of such enforcement, automatically become the Tenant of such successor in interest and attorn to such successor in interest as Landlord without change in the terms or provisions of this Lease. Upon the request of a holder of a Security Document or such successor in interest, Tenant shall execute and deliver an instrument or instruments confirming the attornment provided for herein. At any time and from time to time upon not less than ten (10) days prior notice by Landlord, Tenant shall furnish a statement in writing certifying that this Lease is unmodified and in full force and effect (or if there have been modifications), and stating whether or not to the best knowledge of Tenant Landlord is in default in the keeping, observance or performance of any covenant, agreement, term, provision or condition contained in this Lease and, if so, specifying each such default of which Tenant may have knowledge, it being intended that any such statement may be relied upon by any prospective purchaser, tenant, mortgagee or assignee of any mortgage of the Building or Land or of Landlord's interest therein.

**LEGAL
INTERPRETATION**

45. This Lease and the rights and obligations of the parties hereto shall be interpreted, construed and enforced in accordance with the laws of the State of Texas. The determination that one or more provisions of this Lease is invalid, void, illegal or unenforceable shall not affect or invalidate the remainder. All obligations of either party requiring any performance after the expiration of the Term shall survive the expiration of the Term and shall be enforceable in accordance with those provisions pertaining thereto. If the rights of the Tenant hereunder are owned by two or more parties, such parties shall be jointly and severally liable for the obligations of Tenant hereunder. Section titles appearing in the margins are for convenient reference only and shall not be used to interpret or limit the meaning of any provision of this Lease.

**ENTIRE
AGREEMENT**

46. No oral statements or prior written material not specifically incorporated herein shall be of any force or effect. Tenant agrees that in entering into and taking this Lease, it relies solely upon the

representations and agreements contained in this Lease and no others. This Lease (including the Lease Addendum and Exhibits "A", "B", "C", "D" and "E" which are attached and form a part hereof) constitutes the whole agreement of the parties and shall in no way be conditioned, modified or supplemented except by a written agreement executed by both parties.

**DEFINITION OF
LEASE MONTH
AND LEASE YEAR**

47. References in this Lease or any Exhibit or attachment hereto to one or more "Lease Months" shall mean monthly periods beginning with that day during each calendar month during the Term that corresponds to the day of the calendar month on which the Commencement Date occurs and ending with the day during the next calendar month that corresponds to the day of the month immediately preceding the Commencement Date. To illustrate, if the Commencement Date occurs on the tenth (10th) day of a calendar month, then a Lease Month shall mean each monthly period during the Term beginning with the tenth (10th) day of each calendar month during the Term and ending with the ninth (9th) day of the following calendar month. A Lease Year shall mean a twelve (12) month period during the Term and renewals thereof beginning on the Commencement Date or any anniversary of the Commencement Date and ending on the day preceding the immediately following anniversary of the Commencement Date.

LENDER REQUESTS

48. If, in connection with any financing or refinancing for the Building or with any ground or underlying lease, the lender, lessor or financier shall request reasonable modifications in this Lease, Tenant will not unreasonably withhold, delay or defer its consent thereto, provided that such modifications do not increase the obligations of Tenant hereunder or materially adversely affect the leasehold interests hereby created or Tenant's use and enjoyment of the Premises.

ESTOPPEL LETTERS

49. Landlord and Tenant will, at such time or times as either of them request, execute and acknowledge a certificate stating the Commencement Date and expiration date, whether this Lease is in full force and effect, whether any amendments or modifications exist, whether there are any defaults hereunder, and containing such other related information as may be reasonably requested.

RELOCATION

50. Landlord reserves the right to relocate the Premises to comparable space within the Complex by giving Tenant prior written notice of such intention to relocate. If within thirty (30) days after receipt of such notice, Landlord and Tenant have not agreed on a space to which the Premises are to be relocated and the timing of such relocation, this Lease shall terminate on that date which is sixty (60) days after Tenant's receipt of such notice. If Landlord and Tenant do so agree, then effective on the date of such relocation, this Lease shall be amended through a Lease Amendment to be executed by both Landlord and Tenant by deleting the description of the original Premises and substituting therefor the description of the new space. Landlord agrees to pay the reasonable cost of moving Tenant to such other space within the Complex.

SECURITY DEPOSIT 51.

~~Concurrently with Tenant's execution of this Lease, Tenant has deposited with Landlord the sum of _____~~

~~Dollars (\$ _____), hereinafter referred to as the "Security Deposit", as security for the faithful performance by Tenant of all of the covenants and conditions contained in this Lease. If Tenant shall default in the performance of any such covenant or condition, Landlord may apply or retain the whole or any part of the Security Deposit for the payment of any damages or charges that may result from such default. The Security Deposit, less damages or unpaid obligations owed by Tenant to Landlord pursuant hereto, shall be returned to Tenant within sixty (60) days of the expiration of the Lease Term together with an itemized list of deductions. Tenant shall not be entitled to any interest on the Security Deposit and Landlord shall have the right to commingle the Security Deposit with other funds of Landlord.~~

SUCCESSORS AND ASSIGNS

52. The terms, covenants and conditions of this Lease shall be binding upon and shall inure to the benefit of Landlord and Tenant and their respective executors, administrators, heirs, legal representatives, successors and assigns.

Sections 53 through 56 of this Lease are set forth in the Lease Addendum attached hereto and made a part hereof for all purposes.

IN WITNESS WHEREOF, this Lease is hereby executed as of the date first hereinbefore set forth.

[Redacted Signature Line]

BY: [Redacted Signature]

BY: U.S. INVESTOR'S SERVICES, INC., A TEXAS CORPORATION,
MANAGING AGENT OF LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES

BY: Kathy M Hannon
KATHY M. HANNON, SENIOR VICE PRESIDENT

CONSULADO GENERAL DE CHILE ("TENANT")

BY: Pedro Aguirre, General Consul of Chile
[Name & Title]

1360 Post Oak Boulevard, [Redacted]
[Tenant's Address Prior To Occupancy]

Signature page for Lease Agreement dated MAY 5, 1992, covering 1,823 square feet of Rentable Area in the _____ at _____

**ADDENDUM TO LEASE AGREEMENT
BY AND BETWEEN
LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE ("LANDLORD")
AND
CONSULADO GENERAL DE CHILE ("TENANT")**

**BASE RENT
(ADDENDUM)**

4. Base Rent shall be payable in monthly installments throughout the Term as follows:

Two Thousand One Hundred Twenty-Six and 83/100th Dollars (\$2,126.83) per month (being equal to a Base Rent rate of \$14.00 per square foot of Rentable Area per annum), in advance, beginning with May, 1992, and continuing for each successive month thereafter, to and including the sixtieth (60th) month of the Term.

All monthly installments of Base Rent shall be due and payable in advance and without demand and without any deduction or set-off, on the first (1st) day of each calendar month during which commences the lease month for which such installment is payable. If the Commencement Date occurs on a day other than the first day of a calendar month, or if the date on which the Term expires occurs on a day other than the last day of a calendar month, then the monthly installment of Base Rent for such fractional month will be pro rated on a daily basis.

**ADDITIONAL
PROHIBITED
USES**

53. During the Term and any renewals thereof, the Premises shall not be used for any of the purposes set forth in Exhibit E hereto.

**SPECIAL
PROVISION
RELATING
TO DISTUR-
BANCES**

54. If, as a result of Tenant's presence in the Complex, there should occur any disturbances, demonstrations or other disruptions that result in inconvenience, annoyance or nuisance to other tenants in the Complex, then Landlord shall have the right to terminate this Lease upon fifteen (15) days written notice to Tenant.

**WAIVER OF
DIPLOMATIC
IMMUNITY**

55. Tenant hereby agrees to waive any sovereign or diplomatic immunity to which it may be entitled insofar as the same would protect it from the liability for the non-payment of Rent or the failure to perform its other obligations as provided for in this Lease Agreement and Tenant hereby submits to the jurisdiction of the courts of the State of Texas in any action that Landlord may bring to enforce Tenant's obligations under this Lease.

SPECIAL
CANCELLATION
RIGHT

56. If the Government of Chile elects to close its consular office in Houston, Texas, Tenant shall have the right to terminate this Lease by giving ninety (90) days written notice to Landlord and paying Landlord in immediately available funds the Cancellation Fee, as hereinafter defined. For purposes hereof, the "Cancellation Fee" shall be an amount equal to the sum of: (i) the then unamortized value of the concessions made by Landlord to Tenant and the expenditures incurred by Landlord as a result of this Lease, including without limitation, the value of any free rent, commissions, build-out allowances, moving expense allowances, etc., plus (ii) an amount equal to the Base Rent payable by Tenant with respect to the Premises for a period of one (1) year.

EXHIBIT "A"

LEASE DATED MAY 5, 1992
BY AND BETWEEN
LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, A TEXAS JOINT VENTURE
AND
CONSULADO GENERAL DE CHILE (TENANT*)

WORK LETTER AGREEMENT

1. Definitions:

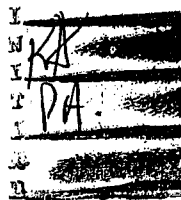
- (a) Building Standard Improvements shall mean the improvements listed in Attachment 1 hereto. References in the Lease to "Building Standard" or similar references shall mean the Building Standard Improvements.
- (b) Special Tenant Improvements shall mean Tenant's improvements in excess of the improvements presently within the Premises. Some of the improvements currently within the Premises are above or in excess of Building Standard Improvements.
- (c) Tenant Improvement Allowance shall mean an allowance of up to six & 15/100th Dollars (\$ 6.15) per square foot of Rentable Area initially included in the Premises, to be applied to the design and installation of any and all Special Tenant Improvements.

2. Landlord has agreed to deliver, and Tenant has agreed to accept, the Premises in "as is" condition (except that Landlord shall provide the Tenant Improvement Allowance, to be applied towards the cost of Special Tenant Improvements) and Landlord shall have no obligation to provide any Building Standard Improvements with respect thereto.

3. By not later than ten (10) days after execution of the Lease Agreement, Tenant will deliver to Landlord in writing the information described on Attachment 2 hereto (the "Attachment 2 Information") relating to the completion of improvements and other installations in the Premises, in such detail and showing such items as Landlord may require in order to prepare plans for Tenant's improvements.

4. Within ten (10) working days after receipt of the Attachment 2 Information, Landlord shall prepare working drawings ("Plans") for the completion and installation of Tenant's improvements (the "Work") and shall deliver such Plans, together with an estimate ("Estimate") of the cost of the Work. If Landlord requires additional matters for completion of Plans, if Landlord has raised objections to any Special Tenant Improvements, or if Tenant wants to change the scope of the Work as the result of the Estimate, then Tenant shall have five (5) days within which to revise and correct the Plans accordingly and return same to Landlord. Landlord shall review the corrected and revised Plans and approve them or advise Tenant of any additional required matters or objections, and Tenant shall then make such additional corrections or revisions as so required, in accordance with the review and approval procedure provided in this paragraph. Delivery of revised Plans by Tenant shall constitute Tenant's approval thereof and of all matters covered thereby or included therein. The Plans shall be subject to final approval by Landlord, which approval or any objections thereto shall be given within five (5) days after Tenant shall have delivered to Landlord the corrected and revised Plans.

5. Tenant may require such changes as Tenant desires to the Plans and to completion of the Premises upon obtaining Landlord's prior written consent. Landlord may require such changes to the Plans and to completion of the Premises as Landlord determines to be appropriate in order to comply with the provisions of the Lease and with all applicable building and safety codes and other governmental and insurance requirements, to maintain the quality and character of the Building and the Complex, or as Landlord shall otherwise determine in its sole discretion to be appropriate.



6. After the foregoing approval by Tenant of the Plans and if Tenant shall have also approved the Estimate, Landlord shall commence (or cause to be commenced) completion of the Premises in substantial accordance with the Plans and shall charge the cost thereof against the Tenant Improvement Allowance. Otherwise Tenant shall be required to arrange for the completion of the Work using contractors or subcontractors approved by Landlord, which approval shall not be unreasonably withheld or delayed. In such case, the Tenant Improvement Allowance shall be paid in accordance with the procedures set forth in Attachment 3 to this Exhibit "A". All work performed with respect to the Special Tenant Improvements shall conform to the requirements set forth in Section 19 of the Lease.
7. Landlord shall bear the cost of the Plans up to a maximum amount equal to Twenty-Five Cents (\$0.25) per square foot of Rentable Area included in the Premises for architectural drawings and Twenty-Five Cents (\$0.25) per square foot of Rentable Area included in the Premises for engineered drawings together with reimbursable expenses, and the cost of preparing the Estimate. Tenant shall bear all other costs including the costs of all changes to the Plans after initial working drawings are completed, whether required by Landlord or requested by Tenant. If Landlord incurs any costs or expenses that are in excess of the Tenant Improvement Allowance then Tenant shall reimburse Landlord therefor, upon demand and Landlord shall be entitled to bill Tenant therefor in installments as such costs are incurred by Landlord. Failure of Tenant to reimburse Landlord for any such costs or expenses within thirty (30) days after written request therefor by Landlord shall constitute an Act of Default under the Lease, whereupon Landlord shall have all of the rights set forth in Section 33 of the Lease.
8. As used herein, "Tenant Delay" shall mean and include Tenant's delay or failure to prepare or to revise or correct, or to furnish information for, the Plans within the times specified, delays attributable to changes by Tenant in the Plans, Tenant's delay or failure to approve or properly disapprove the Plans within the time periods specified therefore herein, delays in preparation of the Estimate attributable to pricing of Special Tenant Improvements or attributable to requests from Tenant as to the identity of subcontractors or the terms and conditions of bids, Tenant's delay or failure to approve the Estimate for any reason whatsoever, all delays arising in connection with Special Tenant Improvements or changes requested by Tenant, or other delay in the design, construction, installation or completion of the Premises or the improvements to be installed therein from any other cause reasonably attributable to the acts or omissions of Tenant. As provided in Section 11 of the Lease, the Commencement Date, expiration date, and commencement of payment of Rent under the Lease shall not be postponed or delayed as the result of Tenant Delay.
9. Landlord shall permit Tenant and its agents to enter the Premises prior to the Commencement Date in order that Tenant may perform any work to be performed by Tenant hereunder through its own contractors, subject to Landlord's prior written approval and in a manner and upon terms and conditions and at times satisfactory to Landlord. The foregoing license to enter the Premises prior to the Commencement Date is, however, conditioned upon Tenant's contractors and their subcontractors complying with the provisions of Section 19 of the Lease and with the Contractor and Subcontractor Rules and Regulations set forth in Attachment 4 hereto. This license may be withdrawn by Landlord upon twenty-four (24) hours' written notice to Tenant. Such license is further conditioned upon the maintenance by Tenant and its contractors and subcontractors of workmen's compensation and public liability and property damage insurance in accordance with the requirements set forth in Attachment 5 hereto. Such entry shall be deemed to be under all of the provisions of the Lease except as to the covenants to pay Rent. Landlord shall not be liable in any way for any injury, loss, or damage which may occur on account of or as a result of any such work being performed by Tenant or Tenant's contractors, their subcontractors and employees, the same being solely at Tenant's risk.

10. Defined Terms. All terms defined in that certain Lease (the "Lease") dated MAY 5, 1992, of the Premises located on the [redacted] at [redacted] between the parties to this Work Letter Agreement and which terms are used herein shall have the meanings set forth in the Lease unless otherwise defined herein.

LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, A TEXAS JOINT VENTURE ("LANDLORD")

BY: LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES, A TEXAS JOINT VENTURE, MANAGING VENTURER OF LEHNDORFF [redacted]

BY: U.S. INVESTOR'S SERVICES, INC., A TEXAS CORPORATION, MANAGING AGENT OF LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES

BY: Kathy M Hannon
KATHY M. HANNON, SENIOR VICE PRESIDENT

CONSULADO GENERAL DE CHILE ("TENANT")
[Signature]
BY: Pedro Aguirre, General Consul of Chile
[Name & Title]

ATTACHMENT 1 TO EXHIBIT "A"

BUILDING STANDARD IMPROVEMENTS

- PARTITIONS** Type (A) Demising: 1 linear foot of demising partitioning will be provided to Tenant for each 55 square feet of Rentable Area within the Premises. The partitions will be 5/8" thick, full-height gypsum board attached on each side of 2-1/2" metal studs. All demising partitioning is acoustically insulated. The partition exterior within Tenant areas will be painted with a flat latex.
- Type (B) Interior: 1 linear foot of interior partitioning for each 13 square feet of Rentable Area will be provided. 1 layer of 5/8" gypsum board will be painted on both sides with a flat latex. Interior partitioning will have aluminum head tracks.
- DOORS AND HARDWARE** Solid core, ceiling-height, flush wood veneer doors set in aluminum frames will be used throughout the Premises. 1 door for each 300 square feet of Rentable Area will be provided to Tenant. Hardware will consist of brushed chrome, lever handles on all doors (lock-sets and surface-mounted door closets on each entrance door) and brushed chrome plated, steel butts.
- CEILING** Mechanically fissured, 1 square foot, acoustical tile with beveled edges, suspended by a concealed spline system, will be installed throughout the Premises.
- LIGHTING** 1 parabolic fluorescent light fixture for each 90 square feet of Rentable Area will be provided. Each fixture is 2' x 4' and will contain 3 fluorescent tubes.
- LIGHT SWITCHES** 1 smooth-faced rocker-type switch for each 300 square feet of Rentable Area will be provided.
- ELECTRICAL OUTLETS** 1 smooth-faced duplex receptacle and cover plate for each 140 square feet of Rentable Area will be wall-mounted within the Premises.
- TELEPHONE** 1 access point and pull string for each 250 square feet of Rentable Area will be provided.
- CARPET** Carpeting will be installed in elevator lobbies and common corridors of all multiple tenancy floors in color and type selected by Landlord. Building Standard carpet will be provided to Tenant throughout the Premises.
- BLINDS** Building Standard, Levelor mini-blinds will be furnished for all exterior windows as selected by Landlord.
- GRAPHICS** Each Tenant initially will be provided Building Standard graphics, as selected by Landlord, to adequately identify the Premises.

ATTACHMENT 2 TO EXHIBIT "A"

SPACE PLANNING CHECK LIST

PROJECT:

DATE:

PROJECT NO:

LOCATION:

I. FINISHES

A. Carpet

- 1. Bldg. Standard Color _____ Number _____
- 2. Other Color _____ Number _____
- 3. Owner Furnished/Installed

B. Vinyl Tile

Specify _____

C. Wood Flooring

Specify _____

D. Base

- 1. Bldg. Standard - Straight Vinyl - Black
- 2. Bldg. Standard - Cove Vinyl - Black
- 3. Other _____
- 4. Owner Furnished/Installed

E. Paint

- 1. Bldg. Standard - _____
- 2. Other _____

F. Wall Covering

Specify _____

G. Millwork

- 1. Base Cabinet
- 2. Wall Cabinet
- 3. Plastic Laminate Color _____
- 4. Other _____

H. Doors/Hardware/Frames

- 1. Bldg. Standard - _____
- 2. Other _____

I. Partitions

- 1. Bldg. Standard - Partition (Type B)
- 2. Bldg. Standard - Demising Partition (Type A)
- 3. Low Partitions - Height _____
- 4. Other _____

J. Ceiling

- 1. Bldg. Standard - 12" x 12" concealed spline
- 2. Gypsum Board
- 3. Other _____

II. PLUMBING

		<u>MANUFACTURER</u>	<u>MODEL NO.</u>	<u>SIZE</u>
___	A. Sink			
___	B. Water Heater			
___	C. Dishwasher			
___	D. Disposal			
___	E. Refrigerator			
___	(w/ water connection)			
___	F. Ice maker			
___	G. Coffee Maker			
___	(w/ water connection)			
___	H. Water Closet			
___	I. Lavatory			
___	J. Shower			
___	K. Other _____			

III. APPLIANCES

___	A. Water Cooler			
___	B. Microwave Oven			
___	C. Vending Machine			
___	(w/ water connection)			
___	(w/ hub drain)			
___	D. Other _____			

IV. ELECTRICAL

- ___ A. Lighting
 - ___ 1. Bldg. Standard - 2' x 4' Fluorescent
 - ___ 2. Bldg. Standard - Incandescent
 - ___ a. Downlight
 - ___ b. Wallwasher
 - ___ 3. Special Fixtures
 - ___ 4. Switching
 - ___ a. Bldg. Standard
 - ___ b. 3-Way
 - ___ c. Dimmers
 - ___ 5. J-Box
 - ___ 6. Other _____
- ___ B. Power
 - ___ 1. Bldg. Standard
 - ___ 2. Dedicated Circuit
 - ___ 3. Floor Outlet
 - ___ 4. Special Equipment
- ___ C. Raceway
 - ___ 1. Empty Conduit w/ Pull Wire
 - ___ 2. Cable Tray

- D. Telephone
 - 1. Who's System _____
 - 2. System Requirements _____
 - 3. Special Outlets _____
 - 4. Panel Board _____
 - 5. Private System _____

- V. MECHANICAL
 - A. Diffusers
 - 1. Bldg. Standard
 - 2. Special
 - B. Exhaust
 - C. Separate Thermostat Control
 - D. Heat Rejection Equipment

VI. SPECIAL SYSTEMS	<u>MANUFACTURER</u>	<u>MODEL NO.</u>	<u>SIZE</u>
A. Security System			
1. Burglar Alarm	_____	_____	_____
2. Card Access	_____	_____	_____
3. Elect. Strikes	_____	_____	_____
4. Door Buzzer	_____	_____	_____
B. Sound Masking	_____	_____	_____
C. Intercom	_____	_____	_____
D. Close Circuit TV	_____	_____	_____
E. Audio/Visual Equipment	_____	_____	_____
F. Clock/Time Clock	_____	_____	_____
G. Radio/Music	_____	_____	_____

VII. OFFICE MACHINES			<u>BTU</u>
A. Computer			
1. Microcomputer	_____	_____	_____
2. Minicomputer	_____	_____	_____
3. Mainframe	_____	_____	_____
B. Xerographic Machine	_____	_____	_____
C. Diazo Printer	_____	_____	_____
D. Other	_____	_____	_____

VIII. LIFE SAFETY SYSTEMS
 Provide extension of building systems as required to satisfy code requirements for Fire Hose Coverage, Fire Alarm, Exist Signs and Fire Dampers.

- IX. SPECIAL FILE SYSTEMS
 - A. Manufacturer _____
 - B. Size _____
 - C. Weight _____

- X. MISCELLANEOUS
 - A. _____
 - B. _____
 - C. _____

ATTACH MANUFACTURERS' SPECIFICATIONS AND INSTALLATION INSTRUCTIONS FOR ALL ITEMS.

ATTACHMENT 3 TO EXHIBIT "A"

PAYMENT OF TENANT IMPROVEMENT ALLOWANCE

The Tenant Improvement Allowance shall be paid in the form of advances against the allowance in accordance with the following procedure:

- A. Not later than the last day of each calendar month during the performance of the "Work" (to be defined herein as the installation of Tenant's leasehold improvements), Tenant shall submit to Landlord for its approval a request for payment for Work performed during that calendar month ("Request for Payment"). Each Request for Payment shall:
- (1) Set forth in reasonable detail the costs and expenses incurred or paid by Tenant's contractor during that calendar month to any subcontractor, materialman, employee or laborer for services actually performed in connection with the Work ("Services") and for materials actually incorporated in the Work or suitably stored on the Premises, or at some other location previously agreed upon in writing by the Tenant and Landlord and which are coordinated with the progress of the Work ("Materials").
 - (2) Show the names of contractors, subcontractors and materialmen to be paid.
 - (3) Set forth the total amount of expenditures to date and the total estimated expenditures to be made for the remaining balance of the Work.
 - (4) Be accompanied by invoices, receipts, affidavits, and other evidence of payment therefor and appropriate releases and satisfactions from all subcontractors, materialmen and other parties furnishing labor and materials or either in connection with the performance of the Work, together with such other evidence as Landlord may reasonably require as to the costs and expenses incurred or paid by Tenant during that calendar month.
 - (5) At Landlord's request, itemize charges for any Materials or Services on which any sales taxes will be payable by purchaser or user thereof separately from any charges for any skill and labor upon which no sales taxes will be payable.
 - (6) At Landlord's request, show the amount for sales tax being collected by Tenant's contractor from Tenant for remittance to the Comptroller of Public Accounts of the State of Texas and to any local taxing authorities.

Upon receipt of written request from Landlord, Tenant shall also make available to Landlord, Tenant's and Tenant's contractor's files setting forth the addresses of all Tenant's contractors, subcontractors, laborers and materialmen, and the names of all laborers involved in the Work, and Landlord shall have the right to make and retain copies of the same.

- B. After Landlord's approval of each Request for Payment issued by Tenant, Landlord shall pay to Tenant on or before the 15th day of the following month, an amount of money equal to that portion of Tenant's contractor's cost that is covered by each such certificate of payment.

- C. Tenant warrants and guarantees that title to all Work, materials and equipment covered by a Request for Payment, whether incorporated in the Premises or not, will pass to landlord upon the receipt of such payment by Tenant's contractor, free and clear of all liens, claims, security interests or encumbrances and that no Work, materials or equipment covered by a Request for Payment will have been acquired by Tenant's contractor (or by any other person performing the Work at the site or furnishing materials and equipment for the Project) subject to an agreement under which an interest therein or an encumbrance thereon is retained by the seller or otherwise imposed by Tenant's contractor or such other person.
- D. Any provisions hereof to the contrary notwithstanding, Landlord shall not be obligated to make any payment to Tenant hereunder if any one of the following conditions exists:
- (1) Tenant or Tenant's contractor has failed to perform any of its obligations hereunder with reasonable promptness or otherwise is in violation of any provision of the Lease.
 - (2) Any part of such payment is attributable to Work which is defective or which has not been performed in accordance with the Plans and Specifications or with applicable laws; provided, however, that Landlord shall pay any portion of a payment that is attributable to Work that is not defective or which has been performed in accordance with the Plans and Specifications.

ATTACHMENT 4 TO EXHIBIT "A"

CONTRACTOR AND SUBCONTRACTOR RULES AND REGULATIONS

1. All deliveries must be made to the loading docks of the respective building. All delivery vehicles have a 30 minute parking limit. Those who abuse the privilege are subject to being towed away. Deliveries which do not involve materials requiring special transport (i.e., heavy boxes that require a dolly) must park in the visitor's area above level 4 of the garage.
2. Contractors and their employees are allowed only on the floors they are contracted to work on.
3. When the freight elevator is in operation, no construction personnel or materials will be allowed on any passenger car for any reason. Violators' companies will be assessed \$100.00 per occurrence by Interfin Corporation to be used for cleaning the elevators. Also, any individuals caught on the passenger car will be asked to leave the project. If the freight elevator is out of service, please contact Interfin Building Management so they can arrange to properly protect a passenger elevator.
4. Public areas used in transferring materials must be protected and cleaned at all times.
5. All noisy work must be done after 5:30 p.m. and before 7:30 a.m. Monday through Friday. All noisy work is subject to delay after 5:30 p.m. if tenants complain.
6. All deliveries of contractor's large materials must be transported after normal building hours (see 5. above).
7. All debris must be removed by the contractor daily at the contractor's expense and after normal working hours. Only freight elevators may be used for this purpose.
8. All construction must conform to the City of Houston Building Code, Fire Code, and must be properly permitted.
9. Any damage to the building (corridors, elevators, restrooms, tenant areas, etc.) must be repaired at the expense of the contractor and must be returned to its original Building Standard condition and such repair must be approved by Interfin Corporation.

ATTACHMENT 5 TO EXHIBIT "A"

INSURANCE REQUIREMENTS

I. Insurance Provided By Contractor

A. Without limitation, Contractor shall purchase and maintain in force the following insurance in form and from carriers acceptable to Landlord and with not less than the minimum limits set forth below:

	<u>Coverage</u>	<u>Limits</u>
1.	Workers' Compensation and Employer's Liability	Statutory Limits \$100,000.00
2.	Broad Form Commercial General Liability to include Products/Completed Operations, Broad Form Property Damage and Contractual Liability	\$1,000,000.00 on an occurrence form
3.	Comprehensive Automobile Liability to include hired and non-owned autos	
	(a) Bodily Injury	\$250,000.00 per person \$500,000.00 per occurrence
	(b) Property Damage	\$100,000.00 per occurrence
4.	Umbrella Liability providing excess limits on above coverage	\$1,000,000.00

B. Contractor shall furnish Landlord with Certificates of Insurance before Tenant's work is started and before any contractor's equipment is moved onto any part of the Building or area adjacent to the Building. At Landlord's option, Contractor will name Landlord, Landlord's Managing Agent and any other persons having an interest in the Building as additional insured as their interest may appear.

II. Notices

Each policy of insurance required to be purchased and maintained by Contractor and each certificate of insurance provided to be furnished by it shall provide that the insurance provided or evidenced thereby shall not be changed or canceled except upon 30 days' prior written notice to Landlord.

Each contractor and subcontractor participating in Tenant's Work shall guarantee that their work will be free from any and all defects in workmanship and materials for the period of time which customarily applies in good contracting practice, but in no event for less than one (1) year after the acceptance of the work by Tenant and Landlord. The aforesaid guarantees of each such contractor and subcontractor shall include the obligation to repair or replace in a thoroughly first-class and workmanlike manner, and without any additional charge, all defects in workmanship and materials. All warranties or guarantees as to materials or workmanship on or with respect to Tenant's Work, shall be contained in the contracts and subcontracts for performance of Tenant's Work and shall be written so that they shall inure to the benefit of Landlord and Tenant as their respective interests may appear. Such warranties and guarantees shall be so written that they can be directly enforced by either and Tenant shall give to Landlord any assignment or other assurance necessary to effectuate the same.

EXHIBIT "B"

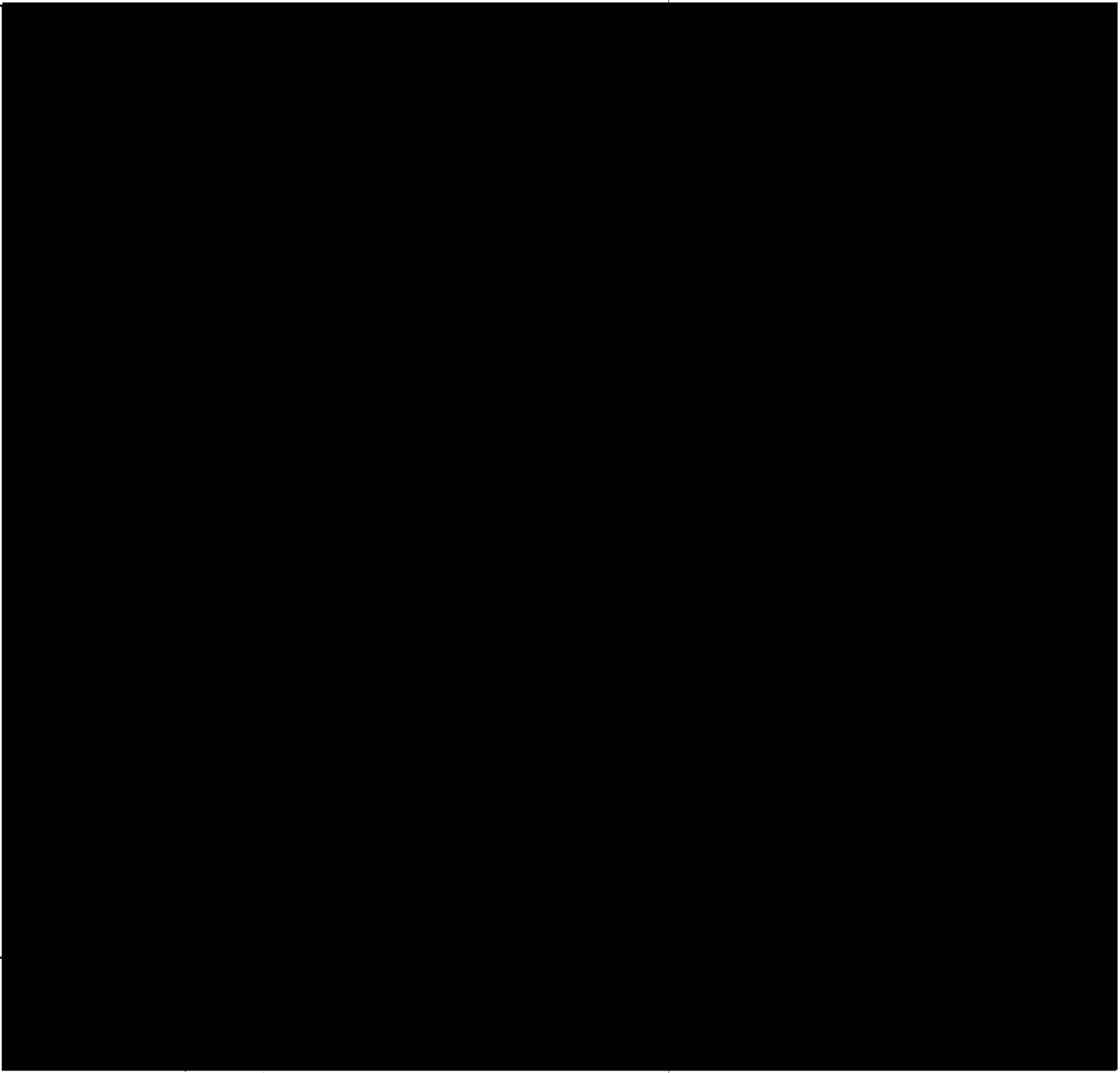
TO LEASE AGREEMENT BY AND BETWEEN
LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE ("LANDLORD")
AND

CONSULADO GENERAL DE CHILE

(TENANT)

LEASE PREMISES

1,823



INITIALS
KH
P.H.
A
L

EXHIBIT "C"

RULES AND REGULATIONS OF THE BUILDING

1. Landlord will provide and maintain a directory for all tenants of the Building. No signs, advertisements or notices visible to the general public shall be permitted within the Building or the Complex generally unless first approved in writing by Landlord.
2. Sidewalks, doorways, vestibules, halls, stairways and other similar areas shall not be obstructed by Tenants or used by any tenant for any purpose other than ingress or egress to and from its premises and for going from one to another part of the Building.
3. Corridor doors, when not in use, shall be kept closed.
4. Plumbing, fixtures and appliances shall be used only for the purposes for which designed, and no sweepings, rubbish, rags or other unsuitable material shall be thrown or placed therein. Damage resulting to any such fixtures or appliances from misuse by a tenant shall be paid by such tenant.
5. Landlord shall provide all locks for doors into each tenant's premises, and no tenant shall place any additional lock or locks on any door in its premises without Landlord's prior written consent. Two keys for each lock on the doors in each tenant's premises shall be furnished by Landlord. Additional keys shall be made available to each tenant at such tenant's cost. Tenants shall not have any duplicate keys made except by Landlord.
6. Electric current shall not be used for cooking or heating without Landlord's prior written permission.
7. All tenants will refer all contractors, contractors' representatives and installation technicians who are to perform any work within the Building to Landlord for Landlord's supervision, approval and control before the performance of any such work. This provision shall apply to all work performed in the Building including, but not limited to, installations of telephones, telegraph equipment, electrical devices and attachments, and any and all installations of every nature affecting floors, walls, woodwork, trim, windows, ceilings, equipment any other physical portion of the Building.
8. Movement in or out of the Building of furniture or office equipment, or dispatch or receipt by tenants of any heavy equipment, bulky material or merchandise which requires use of elevators or stairways, or movement through the Building entrances or lobbies shall be restricted to such hours as Landlord shall designate. All such movement shall be in a manner to be agreed between the tenant and Landlord in advance. Such pre-arrangement shall be initiated by the tenant. The time, method, and routing of movement and limitations for safety or other concern which may prohibit any article, equipment or other item from being brought into the Building shall be subject to Landlord's discretion and control. Although Landlord or its personnel may participate in or assist in the supervision of such movement, each tenant assumes final responsibility for all risks as to damages to articles moved and injury to persons or public engaged in such movement, including equipment, property and personnel of Landlord or others if damaged or injured as a result of acts in connection with carrying out this service for such tenant from time of entering property to completion of work. Landlord shall not be liable for acts of any person engaged in, or any damage or loss to any of said property or persons resulting from, any act in connection with such service performed for a tenant.
9. The location, weight and supporting devices for any safes and other heavy equipment shall in all cases be approved by Landlord prior to initial installation or relocation.

10. No portion of any tenant's premises shall at any time be used for cooking, sleeping or lodging quarters. No birds, animals or pets of any type, with the exception of guide dogs accompanying visually handicapped persons, shall be brought into or kept in, on or about the Building or any tenant's premises.
11. Tenants shall not make or permit any loud or improper noises in the Building or otherwise interfere in any way with other tenants or persons having business with them.
12. Each tenant shall endeavor to keep its premises neat and clean. Nothing shall be swept or thrown into the corridors, halls, elevator shafts or stairways, nor shall tenants place any trash receptacles in these areas.
13. Tenants shall not employ any person for the purpose of cleaning other than the authorized cleaning and maintenance personnel for the Building unless otherwise approved in writing by Landlord.
14. To insure orderly operation of the Building, Landlord reserves the right to approve all concessionaires, vending machine operators or other distributors of cold drinks, coffee, food or other concessions, water, towels or newspapers.
15. Landlord shall not be responsible to the tenants, their agents, employees, contractors or invitees for any loss of money, jewelry or other personal property from their respective premises or public areas or the Building or Complex generally or for any damage to any property therein from any cause whatsoever whether such loss or damage occurs when an area is locked against entry or not.
16. Tenants shall exercise reasonable precautions in the protection of their personal property from loss or damage by keeping doors to the unattended areas locked. Tenants shall also report any thefts or losses to the Building Manager and security personnel as soon as reasonably possible after discovery and shall also notify the Building Manager and security personnel of the presence of any persons whose conduct is suspicious or causes a disturbance.
17. Tenants, their employees, guests, contractors and invitees may be called upon to show suitable identification and sign a building register when entering or leaving the Building at times other than normal Building operating hours, and all tenants shall cooperate fully with Building security personnel in complying with such requirements.
18. Tenants shall not solicit from or circulate advertising material among other tenants of the Building except through the regular use of the U.S. mail service. Tenants shall notify the Building Manager or the Building security personnel promptly if it comes to their attention that any unauthorized persons are soliciting from or causing annoyance to tenants, their employees, guests, or invitees.
19. Landlord reserves the right to deny entrance to the Building or remove any person or persons from the Building in any case where the conduct of such person involves a hazard or nuisance to any tenant of the Building or to the public or in the event of fire or other emergency, riot, civil commotion or similar disturbance involving risk to the Building, tenants or the general public.
20. Landlord reserves the right to rescind or amend any of these rules and regulations and to make such other and further rules and regulations as in its judgment shall from time to time be necessary or appropriate for the safety, protection, care and cleanliness of the Building, the operation thereof, the preservation of good order therein and the protection and comfort of the tenants and their agents, employees, and invitees, which rules and regulations, when made and written notice thereof is given to a tenant, shall be binding upon it in like manner as if originally herein prescribed.

EXHIBIT "D"

PARKING LEASE AND AGREEMENT

Parking Lease and Agreement dated M₂₄ 5, 1992, by and between LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, A TEXAS JOINT VENTURE, as Landlord and CONSULADO GENERAL DE CHILE, as Tenant.

Landlord agrees to provide, and Tenant obligates itself to rent, for the Term [as defined in the Lease ("Lease") to which this Exhibit is attached] zero (0) reserved spaces and three (3) unreserved spaces for the parking of automobiles in the garage ("Garage") serving the [redacted] at [redacted]

[redacted] Harris County, Texas, as set forth in this Exhibit. Subject to availability, Tenant shall rent such spaces for the entire Term unless Landlord and Tenant should agree otherwise. Notwithstanding anything else herein contained to the contrary, this Parking Lease and all rights of Tenant hereunder shall terminate or expire simultaneously with the termination or expiration, for whatever reason, of the Lease.

The rent for parking spaces leased by Tenant hereunder shall initially be at the rate of Seventy & no/100th Dollars (\$ 70.00) per reserved parking space per month ("Base Reserved Parking Rent"), and at the rate of Thirty-five & no/100th Dollars (\$ 35.00) per unreserved parking space per month ("Base Unreserved Parking Rent"), hereinafter referred to together as "Base Parking Rents". Accordingly, the initial aggregate Base Parking Rents due each month from Tenant are One Hundred Five & no/100th

Dollars (\$ 105.00).* The Base Reserved Parking Rent and the Base Unreserved Parking Rent shall be adjusted by Landlord from time to time hereafter to the then prevailing rates being charged by Landlord for reserved and unreserved parking spaces in the Garage. Tenant shall pay all monthly installments of Base Parking Rent for each space rented hereunder on or before the first day of each calendar month to Landlord, or to the operator of the Garage, whichever Landlord may from time-to-time specify. In the event the Commencement Date (as defined in the Lease) is other than the first day of a calendar month, or the Expiration Date of the Term is other than the last day of a calendar month, Tenant shall pay a pro rata portion of the monthly Base Parking Rent then in effect for the first partial calendar month, the last partial calendar month, or both as the case may be.

In the case of unreserved parking spaces, no specific spaces in the Garage are to be assigned to Tenant, but Landlord will issue to Tenant parking stickers, each of which will authorize the parking in the Garage of a vehicle on which the sticker is displayed, or Landlord will provide a reasonable alternative means of identifying and controlling vehicles authorized to be parked in the Garage.

Tenant shall comply and shall cause all persons using the parking spaces subject hereto to comply with all traffic, security, safety, and other rules and regulations promulgated from time-to-time by Landlord or by the operator of the Garage and with all laws, statutes, ordinances, and other governmental rules, regulations or requirements now or hereafter in force with respect to any use or occupancy of the Garage. Tenant shall indemnify and hold harmless Landlord, the operator of the Garage, and the owner of the Garage and their respective personnel, agents, employees, contractors and representatives from and against all claims, losses, liabilities, damages, costs and expenses (including, but not limited to, attorneys' fees and court costs) arising or alleged to arise out of Tenant's use of any such parking spaces or their use by Tenant's personnel, agents, employees, contractors, guests or invitees.

* However, Landlord will not charge Tenant Base Parking Rents for three (3) unreserved parking spaces for the first sixty (60) months of the initial Lease Term.

Visitor parking, not to exceed a reasonable number of spaces, shall be provided free of charge during the initial Term. Spaces provided for visitors shall not be used by Tenant's employees working in the Building.

INITIALS

All rights and obligations of Tenant and Landlord under this Exhibit shall be upon and subject to all of the provisions of the Lease, and any default by Tenant hereunder shall constitute an Act of Default under the Lease. Without limiting the foregoing, Tenant's obligation to pay the Base Parking Rent provided above for each space rented hereunder shall be considered an obligation to pay Rent under the Lease, and default in payment of any such Base Parking Rent shall be deemed a default in payment of Rent under the Lease. If Tenant shall be in default under this Parking Lease and Agreement or under the Lease, Landlord shall have, with respect to Tenant and the parking spaces subject hereto, all the rights set forth in Section 33 of the Lease with respect to Tenant and the Premises. Upon the expiration or earlier termination of this Parking Lease and Agreement or the Lease, then with respect to the parking spaces subject hereto, and in addition to such other rights and obligations as may be available under or imposed by law, equity, the Lease or otherwise, Landlord shall have the rights and Tenant shall have the obligations set forth in Sections 34 and 35 of the Lease with respect to the Premises. Tenant may not assign this Parking Lease and Agreement nor sublet the parking spaces or any part thereof leased hereunder without the express written consent of Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld.

The term "automobile", in addition to its usual and customary meaning, shall be deemed to include pick-up trucks, station wagons, vans and similar vehicles used primarily for passengers and of no greater height than six feet seven inches (6'7") and of no greater width than American full-size passenger automobiles. Expressly excluded from the term "automobile" shall be recreational vehicles such as campers and trucks with cabs or cabins which exceed six feet eight inches (6'8") in height and eight feet (8') in width.

IN WITNESS WHEREOF, this Parking Lease and Agreement is executed as of the date set forth on Page 1 of this Agreement.

LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE, A TEXAS JOINT VENTURE ("LANDLORD")

BY: LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES, A TEXAS JOINT VENTURE, MANAGING VENTURER OF LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE JOINT VENTURE

BY: U.S. INVESTOR'S SERVICES, INC., A TEXAS CORPORATION, MANAGING AGENT OF LEHNDORFF FOUR OAKS PLACE ASSOCIATES

BY: Kathy M Hannon
KATHY M. HANNON, SENIOR VICE PRESIDENT

CONSULADO GENERAL DE CHILE ("TENANT")
BY: Pedro Aguirre
Pedro Aguirre, General Consul of Chile
[Name & Title]

Signature page for Parking Lease and Agreement dated May 5, 1992, covering zero (0) reserved spaces and three (3) unreserved spaces for the parking of automobiles in the Garage serving the _____ a _____

EXHIBIT "E"

PROHIBITED USES

1. All aspects of retail and commercial banking operations.
2. Real estate title insurance agency issuing real estate title policies directly to the public.
3. Operating a full dental office.

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES			
DEPTO TRADUCCIONES			
NO. 1-042/13			
	ENTRADA	FECHA	AÑO
		11 FEB 2013	
	TRAMITE	NOY ESP	
	SALIDA	27 MAY 2013	