



APRUEBA CONTRATO ARRIENDO DE INMUEBLE EN CIUDAD DE MIAMI, ESTADOS UNIDOS.

Santiago, 13 de febrero de 2017.

RESOLUCIÓN EXENTA N° J – 0129

VISTOS:

La Ley N° 20.981 de Presupuestos del Sector Público para el año 2017; los artículos 2°, 3° y 6°, literales d), h) y o) del D.F.L. del Ministerio de Relaciones Exteriores N° 53, de 1979; el Decreto Ley N° 2.349 de 1978 del Ministerio de Hacienda; los Decretos Supremos N° 1.009 de 1978 y N° 1403 de 2016, ambos del Ministerio de Hacienda; las Resoluciones Exentas de la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales N° J-1089 de 2011 y sus modificaciones; los Oficios Públicos N° 4193 de 2016 y N°363 de 2017, ambos de la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales; los ORD N° 1700 de 2016 y N° 0057 de 2017 ambos de la Dirección de Presupuestos; y, la Resolución de la Contraloría General de la República N° 1600, de 2008.

CONSIDERANDO:

1. Que la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores (DIRECON), a través de su Dirección de Promoción de Exportaciones, en adelante "PROCHILE", tiene como misión - entre otras - realizar una labor permanente de difusión en el mercado internacional de los productos nacionales para crear, extender o intensificar su demanda en las mejores condiciones; apoyar el desarrollo exportador; la internacionalización de las empresas chilenas y el fortalecimiento de la imagen país en el exterior;
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, DIRECON requiere contar con una red de oficinas en el exterior, integrada, entre otros, por Representaciones Comerciales, Representaciones Económicas, Oficinas Agrícolas, Oficinas Comerciales y Misiones Diplomáticas y Consulares de Chile en los distintos países y ciudades;
3. Que, en este contexto, la DIRECON, a través de su Oficio N° 4193 de 11 de octubre de 2016, solicitó la autorización del Ministerio de Hacienda para celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Departamento Económico del Consulado General de Chile en Estados Unidos, Miami. Mediante ORD. N° 1700 de 16 de noviembre de 2016, de la Dirección de Presupuestos de ese Ministerio, se otorgó autorización por un costo de arriendo mensual de US\$5.967,57.- y por un plazo de 5 años;
4. Que, la anterior autorización no corresponde a las condiciones del Contrato, por lo que se solicitó su modificación mediante Oficio Publico N° 363, de 10 de enero de 2017, de esta Dirección General en las condiciones acordadas con el arrendador. Y se autorizaron dichas condiciones por ORD. N° 0057, de 13 de enero de 2017, del Ministerio de Hacienda, dejando nula la ORD. N°1700.
5. Que, atendido lo anterior es necesario dictar el correspondiente acto administrativo aprobatorio del referido contrato de arriendo.

RESUELVO:

I. APRUEBANSE el contrato de arrendamiento suscrito, en idioma inglés, entre la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, en adelante, "EL ARRENDATARIO" y RAR2-800 BRICKELL, LLC, en adelante "EL ARRENDADOR" cuyo texto principal, traducido al idioma español es el siguiente:



SEGUNDA ENMIENDA AL ACUERDO DE ARRIENDO

ESTA SEGUNDA ENMIENDA AL ACUERDO DE ARRIENDO ("Enmienda") se lleva a cabo en la Fecha de Enmienda (tal como se define en este acuerdo) por y entre RAR2 – 800 BRICKELL, LLC, una compañía de responsabilidad limitada registrada en Delaware ("Propietario") y la DIRECCION GENERAL DE RELACIONES INTERNACIONALES DEL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE CHILE, una subdivisión política del gobierno de Chile ("Inquilino").

DEJAN CONSTANCIA:

VISTO QUE, el Arrendador (como un sucesor en interés de GRE 800 Brickell, L.P.) y el Arrendatario son partes del Acuerdo de Arrendamiento con fecha 22 de Marzo, 2005, enmendado por la Primera Enmienda al Arriendo de Oficina Estándar fechado 19 de Septiembre, 2011 (de aquí en adelante referido colectivamente como el "Acuerdo") para las oficinas ubicadas en la ciudad de Miami, Condado de Miami-Dade, Estado de Florida, comúnmente conocido como 800 Brickell Avenue, Suite 900, Miami, Florida 33131 (el "Local"); y

VISTO QUE, el Propietario y el Inquilino desean enmendar el Acuerdo conforme a las condiciones expuestas más abajo.

AHORA, POR LO TANTO, en consideración a las condiciones y compromisos mutuos contenidos aquí y en otras consideraciones buenas y valiosas, el recibo y suficiencia de los cuales aquí es reconocido, las partes acuerdan lo siguiente:

1. Definiciones. A menos que se especifique lo contrario, todo los términos en mayúsculas indicados aquí tendrán el mismo significado expuesto en el Acuerdo. Para propósitos del Acuerdo, y de esta enmienda, los siguiente términos significarán lo siguiente:

"Entidades del Propietario" significarán el propietario, el gerente de inversiones del propietario, fideicomisarios, consejo de directores, oficiales, socios generales, beneficiarios, accionistas, empleados y los agentes de cada uno de ellos.

1. Términos. La fecha de expiración de los Términos de Acuerdo es por la presente extendida por un periodo de sesenta y dos (62) meses hasta el 31 de Enero, 2022.



Firma y timbre Departamento Jurídico
Legal 02/36716535v1

2. **Renta.**

(a) A menos que se especifique lo contrario en este Acuerdo, comenzando el 1º. de Diciembre del 2016, (la "Fecha Efectiva"), el Alquiler Básico deberá ser pagado conforme a los términos del Acuerdo que estipula el siguiente programa:

Periodo		Superficie Arrendable	Renta Anual Por pie cuadrado	Base de Arriendo Anual	Pagos de Arriendo Mensual
desde	hasta	Pies cuadrado			
12/1/16	1/31/17	1,649	N/A	N/A	\$0.00
2/1/17	11/30/17	1,649	\$40.00	\$65,960.04 (anualizado)	\$5,496.67
12/1/17	11/30/18	1,649	\$41.20	\$67,940.04	\$5,661.57
12/1/18	11/30/19	1,649	\$42.44	\$69,983.52	\$5,831.96
12/1/19	11/30/20	1,649	\$43.71	\$72,077.76	\$6,006.48
12/1/20	11/30/21	1,649	\$45.02	\$74,238.00	\$6,186.50
12/1/21	1/31/22	1,649	\$46.37	\$76,464.12 (anualizado)	\$6,372.01

(b) A menos que se especifique lo contrario en este acuerdo, todos los pagos por arriendo bajo el Acuerdo (junto con cualquier impuesto a la venta que se aplique al arriendo en el Estado de Florida o cualquier otra unidad de gobierno local) deberán ser efectuados en conformidad a lo siguiente:

Via ACH/Transferencia: JP Morgan Chase
ABA No.: 021000021
Acreditar a: 800 Brickell
a Property of RAR2 - 800 Brickell, LLC
Cuenta No.: [REDACTED]

Via Lockbox: RAR2 - 800 Brickell, LLC
P.O. Box 209254
Austin, TX 78720-9254

3. **Gastos de Operación.** Comenzando en la Fecha Efectiva, la Base Anual para calcular los Gastos de Operación deberán ser cambiados al año calendario 2016.

4. **Mejoras/Asignación.**

(a) El Inquilino acepta las Oficinas en su condición de "tal y como está" y reconoce y acuerda que el Propietario no tendrá obligación de proporcionar, hacer o proveer algún trabajo, mano de obra, materiales, muebles, accesorios, equipos,

Firma y timbre Departamento Jurídico
Legal 02/36716535v1



decoraciones u otro elemento para hacer que el Local estén listas o disponibles para que el Inquilino pueda continuar ocupándolas.

(b) A menos que se especifique lo contrario en este Acuerdo, una vez que esta Enmienda se ejecute, tanto por el Propietario como por el Inquilino, el Propietario otorgará una asignación (la "Asignación") al Inquilino en la cantidad de \$16,490.00 (\$10.00 por pie cuadrado rentable) para ser utilizado para mejoras del Local (las "Mejoras"). El Propietario deberá notificar por escrito al Inquilino respecto a las remodelaciones que el Inquilino quiera hacer al Local en conexión con las Mejoras. A contar de dicho momento, el Propietario deberá usar una velocidad y diligencia razonable para sustancialmente completar las Mejoras en base a los planes y especificaciones mutuamente acordadas para las remodelaciones. El Inquilino expresamente reconoce y acuerda que el Inquilino será responsable por todos y cada uno de los costos en exceso a la Asignación que resulten por las Mejoras. En el caso de que a continuación de la aprobación final de los planes y especificaciones para las Mejoras, el Propietario razonablemente determina que llevar a cabo las Mejoras generará un costo en exceso a la cantidad de la Asignación, entonces el Propietario notificará por escrito al Inquilino de tal situación, esta notificación especificará la cantidad del costo en exceso de las Mejoras respecto a la cantidad de la Asignación. El Inquilino acuerda entregar dicha cantidad al Propietario dentro de un periodo de diez (10) días siguientes a contar del recibo de dicha notificación. En caso que el Inquilino no cumpla con esta obligación hacia el Propietario será causal de incumplimiento del Acuerdo. Cuando los costos finales de la Mejoras hayan sido determinados e incurridos, tanto el Propietario como el Inquilino acuerdan repagar o devolver las cantidades adeudadas a la otra parte. El costo de las Mejoras deberán incluir, sin limitaciones, todos los costos razonables y habituales y los gastos incurridos por el Propietario relacionados con las Mejoras, todos los costos y gastos resultantes como parte de la preparación de los planes para las Mejoras, y un pago al Propietario por la administración de la construcción en la cantidad de tres por ciento (3%) del costo total de las Mejoras.

(c) A menos que no se especifique lo contrario en este Acuerdo, el Inquilino puede elegir por escrito que el Propietario utilice hasta un máximo de \$8,245.00 (\$5.00 por pie cuadrado arrendable) de la porción no-utilizada de la Asignación para devolver al Inquilino el costo de los muebles, accesorios y equipos que serán usados en el Local (colectivamente, "Costos de FF&E" – Furniture, Fixtures & Equipment); siempre que, sin embargo, el Inquilino reconozca y acuerde que en el caso de que la cantidad completa de la Asignación no sea aplicada para cubrir el costo de las Mejoras y/o utilizada para devolver al Inquilino por los costos de FF&E en o antes del 30 de Noviembre del 2017, entonces la porción no-utilizada de la Asignación será considerada perdida por el Inquilino. En el caso que el Inquilino elija recibir la devolución de dichos Costos FF&E de conformidad a los términos de este Acuerdo, la notificación por escrita otorgada al Propietario debe incluir facturas, recibos y otras evidencias razonablemente solicitada por el Propietario para justificar los Costos FF&E y el pago realizado por el Inquilino.



5. **Estacionamiento.** El párrafo 2(b) del Acuerdo es borrado en su totalidad y sustituido como sigue:

“2(b) **Estacionamiento.** Durante el Término del Acuerdo, el Inquilino conviene en alquilar del Propietario y el Propietario acuerda alquilar al Inquilino (4) cuatro espacios de estacionamiento en el Área de Estacionamiento. Este derecho para estacionar en el Área de Estacionamiento será no-reservado, no-exclusivo, con disponibilidad en base a orden de llegada, para automóviles de tamaño para pasajeros y estará sujeto a los siguientes términos y condiciones:

(i) El Inquilino pagará al Propietario, o al operador de estacionamiento designado por el Propietario, los cargos mensuales vigentes en el edificio (además de cualquier impuesto a la venta que se aplique a estos cargos en el Estado de Florida o en cualquier otra unidad de gobierno), sin deducción o compensación, el primer día de cada mes durante la Duración de este Acuerdo. El Propietario notificará al Inquilino con no menos de treinta (30) días de anticipación respecto a cualquier aumento en los cargos mensuales de estacionamiento, antes de facturar al Inquilino cualquier aumento. No se hará ninguna deducción del cargo mensual por los días en los cuales el Área de Estacionamiento no es utilizada por el Inquilino.

(ii) El Inquilino deberá acatar en todo momento las reglas y regulaciones (“Reglas”) que establece el Propietario o el operador del estacionamiento nombrado por el Propietario, para el uso del Área de Estacionamiento. Esta obligación se hace extensiva a todos los empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, concesionarios, contratistas, cesionarios y sub-arrendatarios del Inquilino (colectivamente llamados “Partes de los Inquilinos”). Por otra parte, el Inquilino acuerda utilizar el Área de Estacionamiento de una manera legal y segura. El Propietario se reserva el derecho de adoptar, modificar y hacer cumplir las Reglas que regulan el uso del Área de Estacionamiento de vez en cuando, incluyendo las tarjetas, etiquetas adhesivas u otra identificación o sistema de ingreso, y las horas de operación. El Propietario puede denegar el permiso a cualquier persona que viole tales Reglas al ocupar el Área de Estacionamiento, y cualquier violación de estas Reglas expondrá al vehículo a ser retirado del Área de Estacionamiento. El Propietario puede, a su discreción, establecer programas de estacionamiento preferencial para vehículos de combustible de alternativa híbrida.

(iii) A menos que se especifique lo contrario, los espacios de estacionamiento aquí referenciados serán provistos sobre la base de no-designado y por orden de llegada. El Propietario se reserva el derecho de asignar espacios específicos, y de reservar espacios para visitantes, vehículos pequeños, personas con discapacidad o para otros inquilinos o visitas, y el Inquilino ni las Partes del Inquilinos podrán utilizar dichos estacionamientos asignados o reservados. El Inquilino puede validar estacionamientos para visitas por los métodos que el Propietario apruebe, a las tarifas de validación por hora que generalmente se aplican a estacionamiento de visitantes. El Inquilino reconoce que el Área de Estacionamiento puede ser cerrada total o parcialmente con el objeto de hacer reparaciones o de efectuar servicios de

Firma y timbre Departamento Jurídico
Legal 02/36716535v1



mantenimiento, o para alterar, modificar, delinear el piso o renovar el Área de Estacionamiento, o si se requiere por accidentes, por huelgas, convicciones, actos de Dios, leyes gubernamentales o requerimientos u otra razón fuera del control razonable del operador.

(iv) El Inquilino reconoce que hasta el extremo máximo dispuesto por la ley, el Propietario no será responsable por cualquier daño a la propiedad o a otros artículos localizados en las áreas de estacionamiento del edificio (incluyendo sin limitación, cualquier pérdida o daño al automóvil del inquilino o sus contenidos como resultado de un robo, vandalismo o accidente), ni por cualquier lesión personal o muerte resultante por el uso del Área de Estacionamiento por el inquilino o las Partes del Inquilino, sea o no dichas pérdidas o daños el resultado de negligencia activa o por omisión del Propietario. El límite de la responsabilidad del Propietario bajo la frase precedente no aplicará, sin embargo, a pérdidas o daños resultantes directamente de una mala conducta intencional del Propietario. Sin perjuicio de lo anterior, si el propietario establece que las áreas de estacionamiento serán operadas por un contratista independiente no afiliado con el Propietario, el Inquilino reconoce que el Propietario no tendrá responsabilidad para efectos de reclamos que se generen producto de actos o emisiones de tal contratista independiente. El Inquilino y las Partes del Inquilino, cada uno presente voluntariamente libera, dispensa, renuncia y abandona cualquier y toda acción y causa de acción por daño personal o a la propiedad ocurrido al Inquilino o a cualquiera de las Partes del Inquilino como consecuencia de estacionarse en el Área de Estacionamiento, o cualquier actividad imprevista que se presente, donde sea y como sea esta pueda ocurrir, y aún más allá, el Inquilino acuerda que no procesará legalmente ningún reclamo por daños personales o a la propiedad, contra el Propietario o a cualquiera de sus oficiales, agentes, sirvientes o empleados, por cualquiera de dichas causas de acción, y en todos los eventos, el Inquilino acuerda involucrar primero a su compañía de seguro y requerir que las Partes del Inquilino involucren primero sus respectivas compañías de seguro para pagos relacionados con cualquier pérdida sufrida en conexión con cualquier uso del Área de Estacionamiento. El Inquilino mediante este acuerdo renuncia a nombre de sus compañías de seguro, a todos los derechos de subrogación contra el Propietario o los agentes del Propietario.

(v) Los derechos del Inquilino a estacionarse, tal como se describe en este Párrafo y en el Acuerdo, es exclusiva para el Inquilino y no debe traspasarse a cualquier cesionario o subarrendatario sin el expreso consentimiento escrito del Propietario. Tal autorización es discreción única del Propietario.

(vi) En el caso de que cualquier autoridad gubernamental relacionada con el estacionamiento imponga un sobrecargo o un cobro regulatorio, el Inquilino pagará (comenzando dos (2) semanas después de la notificación) al Propietario este sobrecargo o cobro regulatorio por cada pase de estacionamiento, por avanzado en el primer día de cada mes calendario junto con el pago mensual del alquiler indicado en este Acuerdo. El Propietario hará cumplir cualquier sobrecargo o cobro de una manera equitativa entre los inquilinos del Edificio.

Firma y timbre Departamento Jurídico
Legal 07/36716535v1



(vii) Si el Inquilino viola alguno de los términos y condiciones de este Párrafo, el operador del Área de Estacionamiento tendrá el derecho de remover desde el Área de Estacionamiento cualquier vehículo aquí especificado que esté involucrado o que sean de propiedad o manejados por personas involucradas en causar tal violación, sin ninguna responsabilidad posterior. Además, el Propietario tendrá el derecho de cancelar el derecho del Inquilino de utilizar el Área de Estacionamiento de conformidad con este Párrafo mediante una notificación por escrita con diez (10) días de anticipación, a menos que en dicho periodo de diez (10) días el Inquilino corrija tales faltas. Tales derechos de cancelación deberán ser acumulativas y en adición a cualquier otros derechos o recursos disponibles para el Propietario bajo la ley o equidad, o entregados bajo este Acuerdo.”

6. **Seguro.** El Párrafo 21 del Acuerdo es borrado en su totalidad y se sustituye por lo siguiente:

“21. **Seguro.**

(a) El Inquilino mantendrá vigente a través del Término del Acuerdo:
(a) Una póliza de seguro de Responsabilidad General Comercial o pólizas para proteger las Entidades del Propietario contra cualquier responsabilidad hacia el público o cualquier invitado del Inquilino o por un imprevisto de la Entidad del Propietario relacionado con el uso de o resultante de algún accidente que ocurra en o sobre el Local, con un límite no mayor de \$1,000,000 por ocurrencia y no menor de \$2,000,000 acumulado anual, o una cantidad mayor que el Propietario pueda prudentemente solicitar de vez en cuando, cubriendo daños corporales y de responsabilidad de daños a la propiedad y \$1,000,000 acumulado para productos y operaciones completadas; (b) Responsabilidad Civil para Automóvil de Negocio con cobertura para vehículos propios, no-propios y vehículos contratados con un límite no menor de \$1,000,000 por accidente; (c) Seguros de Compensación para Trabajadores con los límites requeridos por la ley con Responsabilidad para Empleados y límites de \$500,000 por cada accidente, \$500,000 limite por póliza por enfermedad, \$500,000 de enfermedad por cada empleado; (d) Todo Riesgo o Cobertura de Formulario Especial protegiendo al Inquilino contra pérdida de o daño a las alteraciones, adiciones, mejoras, alfombra, cubre-pisos, paneles, decoraciones, accesorios, inventario y otras propiedades personales relacionados con el negocio del Inquilino, ubicadas en o cerca del Local, hasta un valor de remplazo total de la propiedad asegurada; y (e) Seguro de Interrupción del Negocio con límite de responsabilidad que represente una pérdida de aproximadamente seis (6) meses de ingreso.

(b) Las pólizas anteriormente nombradas deberán (a) ser obtenidas como gasto del Inquilino; (b) nombrar las Entidades del Propietario como asegurados adicionales (Responsabilidad Civil General) y en caso de siniestro (Propiedad – Formulario Especial); (c) ser otorgadas por una compañía de seguros con una clasificación mínima de “A-:VII” durante el Término del Acuerdo; y (d) asegurar que dichas pólizas no serán canceladas a lo menos treinta (30) días antes de la notificación por escrito (diez días para no pago del Premium) sea dada al Propietario; un certificado de seguro de

Firma y timbre Departamento Jurídico
Legal/02/36716535v1



Responsabilidad Civil en el formulario ACORD 25 y un certificado de seguro de Propiedad en el formulario ACORD 27 deberá ser entregado al Propietario por el Inquilino al momento de la Fecha de Inicio a lo menos treinta (30) días antes de la renovación de cada seguro.

(c) Para cuando el Inquilino decida efectuar alguna alteración, adición, o mejora al Local ("Trabajo") las protecciones a los seguros mencionados anteriormente deben extenderse a e incluir lesiones y daños a propiedad relacionados con dicho trabajo, sin limitación incluyendo responsabilidad civil bajo cualquier acto de trabajo estructural, y cualquier otro seguro que el Propietario requiera; y las pólizas de o certificados evidenciando tales seguros, deben ser entregados al Propietario antes del inicio de dichos trabajos.

(d) En la medida que los aseguradores respectivos lo permitan, el Inquilino y el Propietario acuerdan ceder sus derechos respectivos de recuperar uno contra el otro por cualquier pérdida asegurada por fuego, cobertura extendida, Todo Riesgo u otro seguro ahora o en lo sucesivo, que exista para el beneficio de la parte respectiva pero solo en la medida del beneficio neto del seguro que sea pagadero bajo tales pólizas. Cada parte obtendrá deberá obtener de sus aseguradores las aprobaciones especiales requeridas para demostrar el cumplimiento de la cesión de derechos anteriormente mencionada."

7. Asignación y Subarrendamiento. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario del Párrafo 36 del Acuerdo, será considerado razonable para el Propietario retener su consentimiento a cualquier asignación de este Acuerdo o del subarriendo de cualquier porción del Local si al momento de la notificación del Inquilino sobre la asignación propuesta o de la fecha de inicio propuesta, exista algún defecto sin resolver de parte del Inquilino o algún tema pendiente que pudiese transformarse en una falta de parte del Inquilino si es que no se resuelve, o si el asignado o subarrendador propuesto es una entidad: (a) con el cual el Propietario ya se encuentra en negociación; (b) este ya ocupando un local en el Edificio a menos que el Propietario este imposibilitado de proveer la cantidad de espacio requerido por dicho ocupante; (c) sea una agencia gubernamental; (d) sea incompatible con el carácter de los ocupantes del Edificio; (e) con la cual el pago por el subarriendo o la asignación esté determinada en su totalidad o parcialmente por el ingreso neto o por sus utilidades; o (f) expondrá el Local a un uso que podría: (i) aumentar el personal o desgastar el Edificio; (ii) violar algún derecho exclusivo otorgado a otro inquilino del Edificio; (iii) requerir alguna adición o modificación del Local o del Edificio para poder cumplir con los códigos de construcción u otro requerimiento gubernamental; (iv) involucrar una violación del Párrafo 51 del Acuerdo; o (v) ocasionar, de acuerdo la opinión razonable del Propietario; que el Edificio o alguna parte de el, quede en incumplimiento con las prácticas de sostenibilidad del Propietario y/o cualquier certificación o clasificación de "edificio verde" que haya obtenido, o que esté en proceso de obtener el Propietario para el edificio; si es que aplica. El Inquilino expresamente acuerda que para propósitos de cualquier requerimiento estatutario o de otro tipo donde se requiera razonabilidad de parte del Propietario; la negación de parte del Propietario a



una Asignación o Subarriendo por cualquiera de las razones anteriormente expuestas se considerará conclusivamente razonable.

8. Opciones de Renovación. Todas las opciones de renovación y de extensión que se enuncian en este Acuerdo son eliminadas completamente y perderán toda fuerza y efecto. Sin perjuicio de lo anterior desde y después de la Fecha de Enmienda, el Inquilino; siempre y cuando el Acuerdo esté vigente y válido y que el Inquilino no esté en falta en ninguno de los términos y condiciones del Acuerdo al momento de la notificación o a su comienzo; tendrá una (1) opción de renovación este Acuerdo por un término de cinco (5) años, por la porción del Local que está siendo alquilada por el Inquilino en la fecha en que el periodo de renovación comenzará, bajo los mismos términos y condiciones establecidas en el Acuerdo, excepto como sea modificado por los términos, convenios y condiciones que se establecen más abajo:

(a) Si el Inquilino elige ejercer dicha opción, entonces el Inquilino notificará por escrito al Propietario no antes de quince (15) meses respecto a la fecha de expiración del actual Acuerdo, pero no más tarde de doce (12) meses antes de la fecha de expiración del actual Acuerdo. Si el Inquilino no provee tal notificación, el Inquilino no tendrá mayores derechos para extender o renovar los términos del Acuerdo.

(b) La Renta Base en efecto al momento de la expiración de los actuales Términos del Acuerdo, será aumentada para reflejar un justo nivel de alquiler de mercado para espacios comparable en el Edificio y en otros edificios similares en el mismo mercado de alquileres en la fecha en que los términos de renovación comiencen, tomando en consideración las provisiones específicas del Acuerdo que permanecerá constante. El Propietario notificará al Inquilino de la nueva Renta Base para el Local no más tarde que treinta (30) días después de recibido el requerimiento por escrito del Inquilino. Dicha solicitud no deberá hacerse antes de treinta (30) días antes de la primera fecha en la cual el Inquilino podría ejercer su opción. La notificación de la nueva Renta Base puede incluir una provisión para un posible aumento considerando que podrían presentarse cambios en el mercado justo de alquileres entre las fechas de notificación y la fecha de inicio del término de renovación. En ningún caso la Renta Base para cualquier periodo debiera ser menor que la Renta Base del periodo precedente. El Inquilino notificará por escrito sobre cualquier objeción a la determinación del Propietario respecto a la nueva Renta Base para el Local dentro de los diez (10) días después que el Inquilino reciba la notificación del Propietario. Si el Inquilino objeta oportunamente, el Propietario y el Inquilino deberán comenzar a la brevedad las negociaciones en buena fe para intentar llegar a un acuerdo sobre el mercado justo de alquileres dentro de treinta (30) días después que el propietario reciba la notificación de objeción de parte del Inquilino. Si las partes no pueden llegar a acuerdo, cada una obrando de buena fe pero sin la obligación de llegar a acuerdo, entonces el Inquilino será notificado por escrito dentro de diez (10) días después del término del periodo de los treinta (30) días ya sea (a) para aceptar la determinación del Propietario respecto al mercado justo de alquiler para que constituya la Renta Base durante el periodo a renovar, o (b) para abandonar la elección del Inquilino de ejercer la opción de renovación otorgada en este Acuerdo y elegir que el Término del Acuerdo



expire de acuerdo a la fecha de expiración del Término del Acuerdo. Si el Inquilino falla en notificar al Propietario, entonces se asume que el Inquilino ha elegido la opción (b), y la opción otorgada al Inquilino será eliminada y declarada nula y vacante, y el Inquilino deberá hacer entrega del Local al Propietario de acuerdo con las provisiones del Acuerdo en la fecha de expiración del Término del Acuerdo.

(c) Esta opción no es transferible; las partes reconocen y acuerdan que la intención es que las opciones anteriormente mencionadas para renovar este Acuerdo será "personal" al Inquilino, tal como se indica más arriba, y que en ningún caso los asignados o subarrendatarios tendrán algún derecho para ejecutar la opción de renovar.

9. Dirección Para Notificar al propietario: Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Acuerdo, de conformidad al Párrafo 42 del Acuerdo, desde y después de la Fecha de Enmienda, la dirección para notificar al Propietario será:

Dirección del Propietario:

RAR2 – 800 BRICKELL, LLC
c/o Deutsche Asset & Wealth Management
RREEF Management L.L.C.
345 Park Avenue
Piso 24
New York, NY, 10154-0004
Atención: Portfolio Manager

Con copia a:

RAR2 – 800 BRICKELL, LLC
c/o Deutsche Asset & Wealth Management
RREEF Management L.L.C.
3414 Peachtree Road, NE
Oficina 950
Atlanta, Georgia 30326
Atención: Asset Manager

10. Prácticas de Edificio Verde. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Acuerdo, los Gastos Operacionales incluirán los costos necesarios para obtener y mantener la certificación de los estándares de "edificio verde" y los costos de reciclaje. El Propietario puede instalar y tendrá acceso al Local para monitorear un medidor independiente (o sub-medidor) para determinar el uso real de cualquier servicio público en el Local o en cualquier área común compartida y publicar y compartir datos reales de todo el proyecto de uso de energía y de agua, en la medida que sea necesario para mantener la certificación "edificio verde" del Edificio, si es pertinente. El Inquilino se compromete y acuerda en (a) cumplir con la ley pertinente relacionada con la recolección, selección, separación, y reciclaje de la basura, productos de deshecho, desperdicios y

Firma y timbre Departamento Jurídico
Legal 02/36716535v1



otros inservibles en el Edificio (colectivamente, "Basura") y (b) seleccionar y separar su basura en contenedores de reciclaje separados como lo exige la ley, o aportados por el Propietario y ubicados en el Local de conformidad a las políticas de reciclaje del propietario para el Edificio, si es pertinente. El Propietario se reserva el derecho de no recolectar o aceptar del Inquilino cualquier basura que no esté separada o seleccionada como lo requiere la ley, o que no se ajuste a las políticas de reciclaje del Propietario, y requerir al Inquilino que coordine tal recolección a costo del Inquilino, utilizando un contratista razonablemente satisfactorio para el Propietario. El Inquilino pagara todos los costos, gastos, multas, penalidades o daños que puedan imponerse al Propietario o al Inquilino por la falencia de cumplir con las provisiones de este Párrafo. La operación "Edificio Verde" y las prácticas de mantención están adjuntas a este Acuerdo como Anexo A y mediante esta referencia se hace parte de este Acuerdo.

11. Estados Financieros y Reportes de Crédito. Por requerimiento del Propietario, el Inquilino entregará al Propietario una copia, certificada por un Oficial del Inquilino como verdadera y correcta, de los más recientes estados financieros auditados, o si no están auditados, certificados por el Director Financiero del Inquilino respecto la veracidad y corrección en todos los aspectos materiales. El Inquilino mediante este Acuerdo autoriza al Propietario a obtener uno o más reportes de crédito sobre el Inquilino en cualquier momento, y ejecutará aquellas autorizaciones que el Propietario razonablemente requiera con el objeto de obtener un reporte de crédito.

12. Remodelación. El Inquilino mediante este Acuerdo reconoce y acuerda que el Propietario tendrá el derecho para terminar este Acuerdo en cualquier momento después del 1 de Enero del 2025 en el caso que el Propietario elija demoler y/o remodelar el Edificio y las propiedades que le rodean (colectivamente, la "Remodelación"). En el caso de que el Propietario desee proceder con la Remodelación, el Propietario proveerá una notificación por escrita al Inquilino (la "Notificación de Remodelación") a lo menos doce (12) meses antes del comienzo de la Remodelación. La Notificación de Remodelación contendrá la fecha en la cual este Acuerdo terminará. El Inquilino expresamente reconoce y acuerda que una vez recibida la Notificación de Remodelación de parte del Propietario, el Inquilino no tendrá derecho a extender el Término del Acuerdo de conformidad a cualquier otra opción entonces existente o de otra manera y que, no obstante a cualquier otra cosa en contrario en el Acuerdo, este Acuerdo terminará en la fecha establecida en la Notificación de Remodelación y las obligaciones de las partes terminarán en dicha fecha, excepto por aquellas obligaciones que permanecerán vigentes debido a sus términos expresos.

13. Limitación de la Responsabilidad Civil del Propietario. No obstante cualquier cosa en contrario en el Acuerdo, compensaciones por cualquier reclamo contra el Propietario bajo esta Enmienda y el Acuerdo, estarán limitadas a y ejecutables en su contra solamente en lo relacionado con el interés del Propietario en el Edificio. Las obligaciones del Propietario bajo esta Enmienda y Acuerdo no tienen la intención ni serán personalmente vinculantes, como tampoco afectarán sus propiedades privadas ni las de cualquiera de



sus administradores de inversiones, directores, oficiales, socios, beneficiarios, miembros, accionistas, empleados, o agentes, y en ningún caso el Propietario será responsable ante el Inquilino por cualquier pérdida de utilidades, daño al negocio, o cualquier forma de daños especiales, indirectos o consecuenciales.

14. Autoridad del Inquilino.

(a) Si el Inquilino firma como una corporación, sociedad, fideicomiso u otra entidad legal, cada una de las personas firmando esta Enmienda a nombre del Inquilino representa y garantiza que el Inquilino ha sido y está calificado para conducir negocios en el Estado en el cual el Edificio es localizado, que la entidad tiene todos los derechos y autoridad para acordar esta Enmienda, y que todas las personas firmantes en nombre de la entidad están autorizadas a hacerlo mediante las acciones apropiadas. El Inquilino acuerda entregar al Propietario, junto con la entrega de esta Enmienda, una resolución corporativa, prueba de la debida autorización de los socios, opinión de un consejero legal u otra documentación razonablemente apropiada al Propietario, mostrando evidencia de la debida autorización del Inquilino para acordar legalmente esta Enmienda.

(b) El Inquilino mediante este Acuerdo representa y garantiza que el Inquilino ni ninguna persona o entidad que tenga una relación legal o interés de beneficio en el Inquilino, son (i) el blanco de cualquier programa de sanciones establecido por Orden Ejecutiva del Presidente o publicada por la Oficina de Control de Activos Extranjeros, el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos ("OFAC"); (ii) designado por el Presidente o la OFAC como relacionado con el Acto de Intercambio Comercial con el Enemigo, 50 U.S.C. App. & 5, el Acto de Poderes Económicos para Emergencias Internacionales, 50 U.S.C. && 1701-06, el Acto Patriótico, Ley Pública 107-06, Orden Ejecutiva 13224 (23 de Septiembre del 2001) o cualquier otra Orden Ejecutiva del Presidente emanada en relación con tales documentos legales; o (iii) nombrado en la lista que es publicada por OFAC: "Lista de Nacionales Designados Especialmente y Personas Bloqueadas". Si la representación precedente no es verdadera en cualquier momento durante la Duración del Acuerdo, se considerará que un Hecho de Falla ha ocurrido, sin necesidad de notificar al Inquilino.

15. Misceláneos.

(a) Excepto como expresamente se ha establecido en este Acuerdo, ninguna renta gratis, subvención para mudanza, subvención para mejoras del inquilino u otra concesión financiera contenida en el Acuerdo aplicará al Término del Acuerdo que aquí se extiende. El Inquilino acepta el Local en su condición "tal-como-está".

(b) Excepto como se ha enmendado aquí, el Acuerdo deberá estar y permanecer en plena vigencia y efecto y sin modificaciones. Como se ha enmendado aquí, el Acuerdo es ratificado y confirmado por el Propietario y el Inquilino. EN aquellos casos donde los términos de este documento son inconsistentes con los términos del Acuerdo, los términos de esta Enmienda prevalecerán.



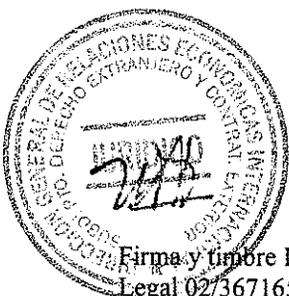
(c) Para propósitos de esta Enmienda, el término "Fecha de Enmienda" significará la fecha en la cual esta Enmienda es firmada por el Propietario o el Inquilino, cualquiera firme último.

(d) El Propietario y el Inquilino reconocen que Jones Sang LaSalle Brokerage, Inc. ha actuado como agente para el Propietario en la negociación y obtención de esta Enmienda. El Inquilino representa y garantiza que ha sido representado por The Easton Group en relación con la negociación y obtención de esta Enmienda y acuerda indemnizar al Propietario contra cualquier tercera parte fuera del The Easton Group reclamando un cargo o comisión a través del Inquilino.

(e) Cualquier indemnización o seguro del propietario en el Acuerdo o en esta Enmienda aplicará y redundará en el beneficio de todas la Entidades del Propietario.

(f) Esta Enmienda puede ser firmada en múltiples duplicados, siendo cada uno de ellos considerado e interpretado como un original, y siendo todos ellos considerados e interpretados como un único documento. Entrega de un duplicado en pdf u otra forma electrónica de esta Enmienda firmada por el Propietario será considerada como la entrega de un original firmado por el Propietario.

(Firmas en la siguiente página)



EN FE DE LO CUAL, el Propietario y el Inquilino han ejecutado la Enmienda en el día y año que se indica junto a sus firmas.

PROPIETARIO:

RAR2 – 800 BRICKELL, LLC,
una compañía de responsabilidad
limitada de Delaware

INQUILINO:

**DIRECCION GENERAL DE
RELACIONES
INTERNACIONALES
ECONOMICAS DEL MINISTERIO
DE RELACIONES EXTERIORES,**
una subdivisión política del Gobierno
de Chile

Timbre
Depto. Administrativo

Por: ____ (hay una firma)_____

Por: ____ (hay una firma)_____

Nombre: ____ BS BODIN_____

Nombre: _____

Título: ____ VP_____

Título: _____

Fecha: ____ 01/30/17_____

Fecha: _____

Testigo: ____ (hay una firma)_____

Testigo: _____

Nombre: ____ B CAROL KNAGGS_____

Nombre: _____

Testigo: ____ (hay una firma)_____

Testigo: _____

Nombre: ____ JANE BENEFIELD_____

Nombre: _____



ANEXO A – PRACTICAS DE EDIFICIO VERDE

De vez en cuando el Edificio puede iniciar o emplear diversas operaciones y prácticas de mantenimiento de edificio verde.

I. ENERGY STAR® Productos Etiquetados

El Propietario recomienda el uso e instalación en el Local de equipos de línea blanca (refrigeradores, lavaplatos, lavadoras, etc.) y equipos de servicio de alimentos comerciales, con la etiqueta ENERGY STAR®. Estos equipos son grandes consumidores de energía. Para encontrar estos, visitar www.energystar.gov/products.

a. No clorofluorocarbonos (CFCs)

El Edificio puede prohibir a los inquilinos la instalación de equipos de calentadores, ventilación, aire acondicionado y refrigeración (HVAC&R) que usan refrigerantes en base a CFC. Los equipos que contienen menos de 0.5 libras de refrigerante están exentos. Adicionalmente, el Propietario incentiva el uso de equipos de HVAC&R que utilicen refrigerantes que tienen los niveles más bajos posible de potencial de agotamiento del Ozono (ODP) y los potenciales más bajos de calentamiento global (GWP).

b. Luz Eléctrica

Si es factible, donde sea posible, el Inquilino deberá usar ampolletas de LED o similares, y tubos de luz fluorescentes para iluminar el Local, y reemplazar aquella ampolletas de luz indirectas por nueva tecnología y que consumen menos energía.

II. Eficiencia de Agua

El Edificio incentiva a los inquilinos para utilizar accesorios y artefactos con alta-eficiencia en agua.

III. Programas de Reciclaje

Si es posible, el Edificio tiene, o a discreción del Propietario puede implementar un programa de reciclaje que incluye la recolección y selección de baterías tipo celdas-secas utilizadas en los equipos de oficinas y elementos de consumo diario, como el papel, cartón, metales, plásticos, vidrios, etc. El éxito del programa de reciclaje depende principalmente en la participación de los inquilinos del Edificio.

IV. Alteraciones y Mejoras de los Inquilinos

Si es posible, reducir, el impacto de la calidad del aire externo utilizado en las instalaciones de los inquilinos, el Propietario recomienda el uso de productos que cumplan con los siguientes criterios:

- Bajo en VOC (compuestos volátiles orgánicos) adhesivos y sellantes definidos de tener contenido de VOC menor que los contenidos límites actuales para edificios sustentables.
- Pinturas y barnices con bajo VOC que cumplan con Estándares Green Seal GS-11
- Piso terminado sin alfombra que tengan certificación FloorScore
- Alfombra de piso - Cárpete – que cumpla con el programa de pruebas CRI Green Label Plus que es 100% reciclable. Preferentemente el cárpete debe contener material reciclable
- Amortiguador de Cárpete que cumplan con el programa de pruebas CRI Green Label Plus que es 100% reciclable.
- Paneles compuestos y productos de agro fibra, tales como tableros de partículas, tableros de fibra orientada (OSB), tableros de fibra de media-densidad (MDF), etc. Que contengan resinas sin urea-formaldehído.



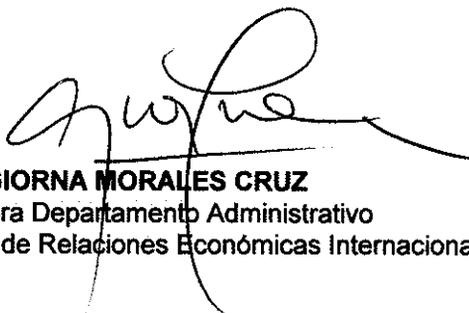


II. **IMPÚTESE** el gasto que demande la presente Resolución al Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002 del presupuesto en moneda extranjera de la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales, vigente para el año 2017.

III. **DÉJASE** establecido, para efectos de control interno, lo siguiente:

Código dcto. obligación : J - 0129
Cuenta Número : 121.22.09.002

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GIORNA MORALES CRUZ
Directora Departamento Administrativo
Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales

CSQ

Distribución

1. DEPARTAMENTO ECONÓMICO CONSULADO DE CHILE EN MIAMI
2. SUBDEPARTAMENTO DE RED EXTERNA
3. DEPARTAMENTO AMÉRICA DEL NORTE, PROCHILE
4. DEPARTAMENTO JURÍDICO
5. ARCHIVO

