

**LEASE  
FLOOD BUILDING  
870 MARKET STREET**

**BASIC LEASE INFORMATION**

**LANDLORD:** 870 Market Street Associates, L. P.  
A California Limited Partnership

**LANDLORD'S ADDRESS:** 870 Market Street, Room 1200  
San Francisco, CA 94102

**TENANT:** **THE REPUBLIC OF CHILE**

**TENANT'S ADDRESS:** 870 Market Street, Room 1058  
San Francisco, CA 94102

**TYPE OF BUSINESS:** Consulate

**LEASE REFERENCE DATE:** March 27, 2012

**PREMISES:** Rooms 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070 and a portion of 1072

**PREMISES RENTABLE AREA:** Landlord and Tenant hereby agree that the square  
footage of the premises is approximately 1,945.

**COMMENCEMENT DATE:** April 1, 2012

**TERMINATION DATE:** March 31, 2017

**TERM OF LEASE:** Five (5) years.

**MONTHLY RENT:** April 1, 2012 through March 31, 2013: Four Thousand Six Hundred Sixty Eight  
and no/100ths Dollars (\$4,668.00); April 1, 2013 through March 31, 2014:  
Four Thousand Eight Hundred Sixty Three and no/100ths Dollars (\$4,863.00);  
April 1, 2014 through March 31, 2015: Five Thousand Fifty Seven and  
no/100ths Dollars (\$5,057.00); April 1, 2015 through March 31, 2016: Five  
Thousand Two Hundred Fifty Two and no/100ths Dollars (\$5,252.00); April 1,  
2016 through March 31, 2017: Five Thousand Four Hundred Forty Six and  
no/100ths Dollars (\$5,446.00).

**SECURITY DEPOSIT:** Five Thousand Four Hundred Forty Six and no/100ths Dollars (\$5,446.00).  
(See Page 2, Paragraph 5)

**CONDITIONS OF PREMISES:** Shampoo carpet.

**REAL ESTATE BROKER:** Wilson Meany Sullivan, L. P.

The Basic Lease Information Page and Exhibit A and B are incorporated into and made a part of the Lease. In the event of any conflict between any Reference Page information and the Lease, the Lease shall control.

"Tenant"  
THE REPUBLIC OF CHILE  
(Consulate General of San Francisco)

"Landlord"  
870 Market Street Associates, L. P.,  
a California limited partnership

Wilson Meany Sullivan L.P.,  
a Delaware limited partnership  
as Agent for 870 Market Street Associates, L.P.

By: Wilson Meany Sullivan Inc.,  
a California corporation  
Its General Partner

By \_\_\_\_\_

By \_\_\_\_\_

## LEASE

1. **PARTIES.** This lease dated March 27, 2012 is made by and between Landlord and Tenant, as defined in the Basic Lease Information.

2. **PREMISES.** Landlord hereby leases to Tenant, and Tenant hereby leases from Landlord, upon the terms and subject to the conditions of this Lease, that certain office space shown on Exhibit B attached hereto and made a part hereof, the room(s) of the Building and containing the rentable area set forth in the Basic Lease Information above (the "Premises").

3. **TERM; POSSESSION.**

a. The Lease Term shall commence on the Commencement Date set forth in the Basic Lease Information above and, unless sooner terminated pursuant to the provisions of this Lease, shall expire on the Expiration Date specified in the Basic Lease Information above. ~~If Landlord, for any reason whatsoever, cannot deliver possession of the Premises to Tenant at the Commencement Date, this Lease shall not be void or voidable, nor shall Landlord be liable to Tenant for any loss or damage resulting therefrom, nor shall the Expiration Date be in any way extended, but in that event all rent shall be abated until the date on which Landlord delivers possession.~~

~~b. If Landlord permits Tenant to occupy the Premises prior to the Commencement Date, such occupancy shall be subject to all the provisions of this Lease as if the Commencement Date had occurred upon such early occupancy. Such early possession shall not advance the Expiration Date.~~

c. Although the prior lease ended June 30, 2011, Tenant remained in the premises on a month to month basis. This occupancy was done with the knowledge and agreement of the Landlord and rent was paid accordingly. Both Tenant and Landlord declare that there shall be no legal action regarding this matter.

4. **RENT.** Tenant agrees to pay to Landlord as rent for the Premises, without prior notice or demand, offset or deduction, the sum(s) set forth in the Basic Lease Information above, on the first day of each and every successive calendar month during the Lease Term, except that the first month's rent shall be paid upon the execution hereof. If the square footage is determined to be greater or less than the square footage set forth in the Basic Lease Information, the monthly rent amount shall not be adjusted. Rent for any period during the Lease Term which is for less than one (1) month shall be prorated based on a thirty (30) day month. Rent shall be paid in lawful money of the United States of America to Landlord at the Office of the Building, or to such other person or at such other place as Landlord may from time to time designate in writing. All amounts payable or reimbursable by Tenant to Landlord under this Lease, including amounts payable as late charges or interest, shall constitute rent and shall be payable and recoverable as rent in the manner provided in this Lease.

5. **SECURITY DEPOSIT.**

a. Four Thousand Eight Hundred Sixty Three and no/100ths Dollars (\$4,863.00) has been transferred from that certain lease dated June 21, 2006 between 870 MARKET STREET ASSOCIATES, L. P., as Landlord and THE REPUBLIC OF CHILE, as Tenant and covering Rooms 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070 and a portion of 1072 to serve as security deposit. Upon signature by Tenant and delivery of this agreement to Landlord, Tenant agrees to pay Landlord the additional sum of Five Hundred Eighty Three and no/100ths Dollars (\$583.00) to serve as adjusted security deposit for this lease dated March 27, 2012. The total amount on hand for security deposit will then be Five Thousand Four Hundred Forty Six and no/100ths Dollars (\$5,446.00).

b. Tenant has deposited with Landlord the sum set forth in the Basic Lease Information above, which shall be held by Landlord as security for the faithful performance by Tenant of all the terms, covenants and conditions of this Lease to be kept and performed by Tenant. If Tenant defaults with respect to any provision of this Lease, including but not limited to the provisions relating to the payment of rent, Landlord may (but shall not be required to) use, apply or retain all or any part of this security deposit for the payment of any rent or for the payment of any amount which Landlord may incur by reason of Tenant's default. If any portion of such deposit is so used or applied, Tenant shall, within five (5) days after demand therefor, deposit cash with Landlord in an amount sufficient to restore the security deposit to its original amount. Landlord shall not be required to keep this security deposit separate from its general funds, and Tenant shall not be entitled to interest on such deposit. If Tenant shall fully and faithfully perform every provision of this Lease to be performed by it, the security deposit or any balance thereof shall be returned to Tenant (or, at Landlord's option, to the last assignee of Tenant's interest hereunder) at the expiration of the Lease Term. Upon termination of Landlord's interest in the Building, whether by sale of the Building or otherwise, Landlord shall have no further obligation to Tenant with respect to the security deposit or any other sums due hereunder and prepaid by Tenant upon transfer of the security deposit to Landlord's successor in interest.

c. Should Tenant holdover, the security deposit shall be increased to equal the monthly holdover rent.

6. **USE AND COMPLIANCE WITH LAWS.**

a. The Premises shall be used for general office purposes and for no other business or purpose without the consent of Landlord.

b. Tenant shall not use the Premises or permit anything to be done in or about the Premises which will in any way conflict with any law, statute, ordinance or governmental rule or regulation now in force or which may hereafter be enacted or promulgated (collectively, "Legal Requirements"). Tenant shall, at its sole cost and expense, promptly comply with all Legal Requirements, and with the requirements of any board of fire insurance underwriters or other similar bodies now or hereafter constituted, relating to, or affecting the condition, use or occupancy of the Premises, excluding structural

the admission of Tenant in any action against Tenant, whether Landlord be a party thereto or not, that Tenant has violated any Legal Requirement, shall be conclusive of that fact as between Landlord and Tenant.

c. Tenant shall not do or permit anything to be done in or about the Premises nor bring or keep anything therein which will in any way increase the existing rate of or affect any fire or other insurance upon the Building or any of its contents, or cause cancellation of any insurance policy covering the Building or any part thereof or any of its contents. Tenant shall not do or permit anything to be done in or about the Premises which will in any way obstruct or interfere with the rights of other tenants or occupants of the Building or injure or annoy them, or use or allow the Premises to be used for any improper, immoral, unlawful or objectionable purpose, nor shall Tenant cause, maintain or permit any nuisance in, on or about the Premises. Tenant shall not commit or allow to be committed any waste in or upon the Premises.

d. No material or substance that is regulated as a hazardous or toxic waste, substance, pollutant or contaminant under any Legal Requirement (collectively, "Hazardous Materials") shall be used, handled, released or disposed of by Tenant or its employees, agents or representatives (collectively, "Representatives") or customers, visitors or invitees (collectively, "Visitors") at or about the Premises or Building without Landlord's prior consent, which consent may be granted, denied, or conditioned upon compliance with Landlord's requirements, all in Landlord's absolute discretion. Notwithstanding the foregoing, normal quantities and use of those Hazardous Materials customarily used in the conduct of general office activities, such as copier fluids and cleaning supplies, may be used and stored at the Premises without Landlord's prior consent. Tenant's activities at or about the Premises and Building with respect to Hazardous Materials shall comply at all times with all Legal Requirements. At the expiration or termination of the Lease, Tenant shall promptly remove from the Premises and Building all Hazardous Materials introduced by Tenant or its Representatives or Visitors at the Premises or the Building.

7. **ALTERATIONS.** Tenant shall not make or allow to be made any alterations, additions or improvements to the Premises or any part thereof without the consent of Landlord. Any alterations, additions or improvements to the Premises shall be made by Tenant at Tenant's sole cost and expense, and shall be made at such times and in such manner as Landlord may designate, only by such contractors or mechanics as are approved by Landlord, and subject to all other conditions which Landlord may in its discretion impose. Upon the expiration or sooner termination of the Lease Term, Tenant shall, at Tenant's sole cost and expense, upon thirty (30) days notice, remove any alterations, additions or improvements made by Tenant that Landlord requires be removed, and repair any damage to the Premises caused by such removal. Any alterations, additions or improvements to the Premises, including, but not limited to, wall covering, paneling and built-in cabinet work, but excepting furniture and trade fixtures, shall on the expiration or termination of this Lease become a part of the realty and belong to Landlord and shall be surrendered with the Premises.

8. **LIENS.** Tenant shall keep the Premises and the property on which the Premises are situated free from any liens arising out of any work performed, materials furnished or obligations incurred by Tenant. Landlord may require, at Landlord's sole option, that Tenant shall provide to Landlord, at Tenant's sole cost and expense, a payment and performance bond in an amount equal to one and one-half (1-1/2) times any and all estimated cost of any improvements, additions or alterations to the Premises, to insure Landlord against any liability for mechanics' and materialmen's liens and to insure completion of the work. If any such lien attaches to the Premises or the Building, and Tenant does not cause the same to be released by payment, bonding or otherwise within ten (10) days after the attachment thereof, Landlord shall have the right but not the obligation to cause the same to be released by such means as it shall deem proper, and any sums expended by Landlord in connection therewith shall be payable by Tenant on demand. Landlord shall have the right to post and keep posted on the Premises any notices that may be provided by law or which Landlord may deem to be proper for the protection of Landlord, the Premises and the Building from such liens.

9. **REPAIRS.**

a. By taking possession of the Premises, Tenant shall be deemed to have accepted the Premises as being in good order, condition and repair and accepts the Premises in their "as is" condition. During the Lease Term Tenant, at Tenant's sole cost and expense, shall keep the Premises and every part thereof, and upon the expiration or sooner termination of this Lease shall surrender the Premises to Landlord, in good condition and repair, damage thereto from causes beyond the reasonable control of Tenant and ordinary wear and tear excepted. Except as specifically provided in Paragraph 10(b) of this Lease or by addendum to this Lease, if any, Landlord shall have no obligation whatsoever to alter, remodel, improve, repair, decorate or paint the Premises or any part thereof. The parties hereto affirm that Landlord has made no representations to Tenant respecting the condition of the Premises or the Building.

b. Landlord shall repair and maintain the structural portions of the Building, and plumbing, heating and electrical systems installed or furnished by Landlord, unless such maintenance and repairs are necessitated in part or in whole by the act or omission of Tenant or its Representatives or Visitors, in which case Tenant shall pay to Landlord the reasonable cost of such maintenance and repairs. There shall be no abatement of rent and no liability of Landlord by reason of any injury to or interference with Tenant's business arising from the making of any repairs, alterations or improvements in or to any portion of the Building or the Premises or any fixtures, appurtenances and equipment therein. Tenant hereby waives the provisions of any applicable existing or future law, ordinance or regulation permitting Tenant to make repairs at Landlord's expense.

10. **ASSIGNMENT AND SUBLETTING.**

a. Tenant shall not either voluntarily or by operation of law, assign, transfer, mortgage, pledge, hypothecate or encumber this Lease or any interest therein, and shall not sublet the Premises or any part thereof, or any right or privilege appurtenant thereto, or allow any other person (the Representatives and Visitors of Tenant excepted) to occupy or use the

consent to a sublease or assignment, it shall be reasonable for Landlord to withhold its consent where (i) the assignee or subtenant (a "Transferee") does not itself occupy the entire portion of the Premises assigned or sublet, (ii) Landlord reasonably disapproves of the Transferee's reputation or creditworthiness or the character of the business to be conducted by the Transferee at the Premises, (iii) the Transferee is an existing tenant of the Building, (iv) the assignment or subletting would increase the burden on the Building services or the number of people occupying the Premises, (v) the rental and other consideration payable by the Transferee is less than that currently being paid by tenants under new leases of comparable space in the Building, or (vi) Landlord otherwise determines that the assignment or sublease would have the effect of decreasing the value of the Building or increasing the expenses associated with operating the Building. A consent to one assignment or sublease shall not be deemed to be a consent to any subsequent assignment or sublease. Any such assignment or sublease without such consent shall be void, and shall, at the option of Landlord, constitute a default under this Lease.

b. If Landlord consents to a sublease or assignment, then such consent shall be subject to and made upon the following terms: (i) any such sublease or assignment shall be subject to the terms of this Lease and the term thereof may not extend beyond the Lease Term; (ii) no subtenant shall have the right to further sublease its premises; (iii) no subletting or assignment shall release Tenant of Tenant's obligations or alter the primary liability of Tenant to pay rent and perform other obligations of Tenant under this Lease; and (iv) Tenant shall pay to Landlord any consideration or excess rent received in connection with such sublease or assignment.

c. Tenant shall pay Landlord's reasonable costs incurred in connection with Tenant's request to assign or sublet the Premises, whether or not Landlord consents to the proposed transfer.

11. **INDEMNIFICATION OF LANDLORD.** Tenant shall indemnify and hold Landlord harmless from and against any claims, liability, damages, costs or expenses, including reasonable attorneys' fees and costs incurred in defending against the same (collectively, "Claims"), arising from (a) the acts or omissions of Tenant or its Representatives or Visitors in or about the Building, or (b) any construction or other work undertaken by Tenant on the Premises, or (c) any breach or default under this Lease by Tenant, or (d) any accident, injury or damage, howsoever and by whomsoever caused, to any person or property, occurring in or about the Premises during the Lease Term; excepting only such Claims to the extent they are caused by the gross negligence or willful misconduct of Landlord or its authorized Representatives. The foregoing indemnity shall survive the expiration or termination of this Lease. Tenant hereby assumes all risk of loss, injury or other damage to any person or property (including, but not limited to, Tenant or Tenant's Personal Property) in or about the Premises or the Building from any cause (including, but not limited to: defects in the Building or in any equipment in the Building, fire, explosion or other casualty; bursting, rupture, leakage or overflow of any plumbing or other pipes or lines, sprinklers, tanks, drains, drinking fountains or washstands in, above, or about the Premises or the Building; or acts of other tenants in the Building), other than from Landlord's gross negligence or willful misconduct, and Tenant hereby waives all claims in respect thereof against Landlord. In no event shall Landlord or its Representatives be liable for any loss or damage to property by theft or otherwise, for any injury to or damage to property entrusted to employees of the Building, for interference with the light or other incorporeal hereditaments, for consequential or punitive damages or loss of business by Tenant, or for any latent defect in the Premises or in the Building. Tenant shall give prompt notice to Landlord in case of fire or accidents in the Premises or in the Building, or of defects therein or in the fixtures or equipment therein.

12. **LIABILITY INSURANCE.** Tenant shall, at Tenant's expense, obtain and keep in force during the Lease Term a policy of commercial general liability insurance, with a combined single limit of not less than \$1,000,000, insuring Landlord and Tenant against any liability arising out of the ownership, use, occupancy or maintenance of the Premises and all areas appurtenant thereto. The limit of such insurance shall not, however, limit the liability of Tenant hereunder. Tenant may carry such insurance under a blanket policy, provided that such policy has a landlord's protective liability endorsement attached thereto. The endorsement page must list the following additional insured: 870 Market Street Associates L.P., Wilson Meany Sullivan L.P., Wilson Meany Sullivan LLC, Wilson Meany Sullivan, Inc. If Tenant fails to procure and maintain such insurance, Landlord may, but shall not be obligated to, procure and maintain the same at the expense of Tenant. Prior to occupancy of the Premises, Tenant shall deliver to Landlord copies of policies of the insurance required herein or certificates evidencing the existence and amounts of such insurance with loss payable clauses satisfactory to Landlord. No policy shall be cancelable or subject to reduction of coverage except after thirty (30) days' prior notice to Landlord. To the extent permitted by their respective policies of insurance, Landlord and Tenant each hereby waive any right of recovery against the other and the authorized Representatives of the other for any loss or damage that is covered by any policy of insurance maintained by either party with respect to the Premises or the Building or any operation therein. If any policy of insurance relating to this Lease or to the Premises or the Building does not permit the foregoing waiver or if the coverage under any such policy would be invalidated as a result of such waiver, the party maintaining such policy shall, if possible, obtain from the insurer under such policy a waiver of all right of recovery by way of subrogation against either party in connection with any claim, loss or damage covered by such policy. If either party is not able to obtain such waiver, then such party shall have the other party named as an additional insured on all such policies of insurance.

13. **SERVICES AND UTILITIES.**

a. Landlord agrees to furnish to the Premises, during reasonable hours of generally recognized business days to be determined by Landlord at its sole discretion, and subject to the rules and regulations of the Building, "Building Standard" amounts of electricity, heat and janitorial service. Landlord shall also maintain and keep lighted the common stairs, common entries and toilet rooms in the Building. No interruption, failure or inability to provide any service or utility, regardless of its duration, shall constitute an eviction of Tenant, constructive or otherwise, or impose upon Landlord any liability whatsoever, including, but not limited to, liability for consequential damages or loss of business by Tenant or entities

b. Tenant shall not use any apparatus or device in the Premises which will in any way increase the amount of electricity usually furnished or supplied for the use of the Premises as general office space, nor connect with electric current any apparatus or device except through existing electrical outlets in the Premises. If Tenant's usage of electricity, water or any other utility exceeds the Building Standard use of such utility, then to the extent permitted by Legal Requirements, Landlord may determine the amount of such excess use by any reasonable means (including, but not limited to, the installation at Landlord's request but at Tenant's expense of a separate meter or other measuring device) and charge Tenant for the cost thereof.

c. If any governmental authority having jurisdiction over the Building promulgates or revises any Legal Requirement or imposes mandatory or voluntary controls or guidelines on Landlord or the Building relating to the use or conservation of energy or utilities or the reduction of automobile or other emissions (collectively "Controls") or if Landlord is required or elects to make alterations to the Building in order to comply with such mandatory or voluntary Controls, Landlord may, in its sole discretion, comply with such Controls or make such alterations to the Building related thereto. Such compliance and the making of such alterations shall not constitute an eviction of Tenant, constructive or otherwise, or impose upon Landlord any liability whatsoever, including, but not limited to, liability for consequential damages or loss of business by Tenant.

14. **TENANT'S TAXES.** Tenant shall pay, or cause to be paid, before delinquency, any and all taxes levied or assessed and which become payable during the Lease Term upon all Tenant's leasehold improvements that are above-Building Standard, and Tenant's equipment, furniture, fixtures and personal property located in the Premises (collectively, "Tenant's Building"). If any or all of Tenant's Building shall be assessed and taxed with the Building, Tenant shall pay to Landlord its share of such taxes within ten (10) days after delivery to Tenant by Landlord of a statement in writing setting forth the amount of such taxes applicable to Tenant's property.

15. **RULES AND REGULATIONS.** Tenant shall comply with the rules and regulations that Landlord shall from time to time promulgate with respect to the Building. Landlord reserves the right from time to time to make all reasonable modifications to such rules, which shall be binding upon Tenant upon delivery of a copy to Tenant. Landlord shall not be liable to Tenant for the nonperformance of any rules or regulations by any other tenants or occupants.

16. **HOLDING OVER.** If Tenant remains in possession of the Premises or any part thereof after the expiration or termination of this Lease, such possession shall be on the basis of a tenancy at the sufferance of Landlord, and Tenant shall continue to comply with or perform all the terms and obligations of Tenant under this Lease, except that the rent during Tenant's holding over shall be equal to the rent payable in the last month prior to such expiration or termination.

17. **ENTRY BY LANDLORD.** Landlord reserves and shall at any and all times have the right to enter the Premises, inspect the same, and supply janitorial service and any other service to be provided by Landlord to Tenant hereunder, to show the Premises to prospective purchasers or tenants, to post notices of non-responsibility, and to alter, improve or repair the Premises and any portion of the Building that Landlord may deem necessary or desirable, and may for that purpose erect scaffolding and other necessary structures where reasonably required by the character of the work to be performed; provided, however, that the entrance to the Premises shall not be blocked thereby, and provided further that Landlord shall use reasonable efforts to avoid any unreasonable interference with the business of Tenant. Landlord shall at all times have a key with which to unlock all of the doors in, upon and about the Premises (excluding Tenant's vaults, safes and files), for the foregoing purposes with twenty four hour notice. In addition, Landlord shall have the right, without liability to Tenant, to use any and all means which Landlord may deem proper to open such doors in an emergency, in order to obtain entry to the Premises. Any entry to the Premises obtained by Landlord by any of such means or otherwise shall not under any circumstances be construed or deemed to be a forcible or unlawful entry into, or a detainer of, the Premises, or an eviction from the Premises or any portion thereof, and Tenant hereby waives any claim for damages or for any injury or inconvenience to or interference with Tenant's business, any loss of occupancy or quiet enjoyment of the Premises, and any other loss occasioned thereby.

18. **DAMAGE AND DESTRUCTION.**

a. If the Premises or the Building is damaged by fire or other perils covered by insurance carried by Landlord, then unless Landlord is entitled to and elects to terminate this Lease as provided below, Landlord shall, at its expense, use reasonable efforts to repair and restore the Premises and/or the Building, as the case may be, to substantially their former condition to the extent permitted by the then applicable Legal Requirements and the insurance proceeds received by Landlord therefor, and this Lease shall remain in full force and effect, except that Tenant shall be entitled to a proportionate reduction of the rent while such repairs are being made, such proportionate reduction to be based upon the extent to which the making of such repairs shall materially interfere with the business carried on by Tenant in the Premises, as determined by Landlord in the exercise of its good faith reasonable judgment. If the damage is due to the negligence or willful misconduct of Tenant or its Representatives or Visitors, there shall be no abatement of rent.

b. Landlord may elect to terminate this Lease, effective as of the date on which the casualty occurred, under the following circumstances: (i) where, in the reasonable judgment of Landlord, the damage cannot be substantially repaired and restored under applicable Legal Requirements within one (1) year from the date of the casualty; (ii) where, in the reasonable judgment of Landlord, adequate proceeds are not, for any reason, made available to Landlord from Landlord's insurance (and/or from Landlord's funds made available for such purpose, at Landlord's sole option) to make the required repairs; or (iii) where the Building is damaged or destroyed to the extent that the cost to repair and restore the Building exceeds twenty-five percent (25%) of the full replacement cost of the Building whether or not the Premises are at all

twenty (120) days after the date of the casualty and in such notice Landlord must also advise Tenant whether Landlord has elected to terminate this Lease as of the date of the casualty.

~~c. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Article, Landlord shall have no obligation whatsoever to repair, reconstruct or restore the Premises or the Building when the damage resulting from any casualty covered under this Article occurs during the last twelve (12) months of the Lease Term or any extension thereof.~~

d. Landlord shall not be required to make any repairs or replacements of any panels, decoration, office fixtures, railings, floor covering, partitions, or any other property installed in the Premises by Tenant.

e. Tenant shall not be entitled to any compensation of damages from Landlord for loss of the use of the whole or any part of the Premises, Tenant's personal property or any inconvenience or annoyance occasioned by such damage or the repair, reconstruction or restoration thereof.

f. Tenant hereby waives the provisions of any applicable existing or future law, ordinance or regulation with respect to damage or destruction of leased premises or with respect to the termination of a lease agreement in the event of such damage or destruction.

19. **EMINENT DOMAIN.** If more than twenty-five percent (25%) of the Premises is taken or appropriated by any public or quasi-public authority under the power of eminent domain, either party hereto shall have the right, at its option, to terminate this Lease by notice to the other given within thirty (30) days after Landlord notifies Tenant of such taking, and Landlord shall be entitled to any and all income, rent, award, or any interest therein whatsoever which may be paid or made in connection with such public or quasi-public use or purpose, and Tenant shall have no claim against Landlord for the value of any unexpired term of this Lease. If either less than or more than twenty-five percent (25%) of the Premises is taken, and neither party elects to terminate as herein provided, the rental thereafter to be paid shall be equitably reduced, as determined by Landlord in its good faith business judgment. If any part of the Building other than the Premises is so taken or appropriated, Landlord shall have the right at its option to terminate this Lease and shall be entitled to the entire award as above provided.

20. **DEFAULT.** The occurrence of any one or more of the following events shall constitute an "Event of Default" under this Lease by Tenant:

a. The failure by Tenant to make any payment of rent within ~~five (5)~~ ten (10) days of its due date.

b. The failure by Tenant to observe or perform any of the covenants, conditions or provisions of this Lease to be observed or performed by Tenant, where such failure continues for a period of thirty (30) days after notice thereof by Landlord to Tenant; provided, however, that if the nature of Tenant's default is such that more than thirty (30) days are reasonably required for its cure, then Tenant shall not be deemed to be in default if Tenant commences such cure within such thirty (30) day period and thereafter diligently prosecutes such cure to completion.

c. The vacating or abandonment of the Premises by Tenant for a period of more than thirty (30) days.

d. The making by Tenant of any general assignment or general arrangement for the benefit of creditors; or the filing by or against Tenant of a petition to have Tenant adjudged bankrupt, or a petition or reorganization or arrangement under any law relating to bankruptcy (unless, in the case of a petition filed against Tenant, the same is dismissed within sixty (60) days); or the appointment of a trustee or a receiver to take possession of substantially all of Tenant's assets located at the Premises or of Tenant's interest in this Lease, where possession is not restored to Tenant within thirty (30) days; or the attachment, execution or other judicial seizure of substantially all of Tenant's assets located at the Premises or of Tenant's interest in this Lease, where such seizure is not discharged in thirty (30) days.

21. **REMEDIES.** Upon the occurrence of an Event of Default Landlord shall have the following remedies, which shall not be exclusive but shall be cumulative and shall be in addition to any other remedies now or hereafter allowed by law:

a. Landlord may terminate Tenant's right to possession of the Premises at any time by notice to Tenant. Tenant expressly acknowledges that in the absence of such notice from Landlord, no other act of Landlord, including, but not limited to, its re-entry into the Premises, its efforts to relet the Premises, its reletting of the Premises for Tenant's account, its storage of Tenant's personal property, its acceptance of keys to the Premises from Tenant or its exercise of any other rights and remedies, shall constitute an acceptance of Tenant's surrender of the Premises or constitute a termination of this Lease or of Tenant's right to possession of the Premises. Upon such termination in writing of Tenant's right to possession of the Premises as herein provided, this Lease shall terminate and Landlord shall be entitled to recover damages from Tenant as provided in California Civil Code Section 1951.2 or any other applicable existing or future law, ordinance or regulation providing for recovery of damages for such breach, including but not limited to the following: (1) the reasonable cost of recovering the Premises; plus (2) the reasonable cost of removing Tenant's Personal Property; plus (3) all unpaid rent due or earned hereunder prior to the date of termination, less the proceeds of any reletting or any rental received from subtenants prior to the date of termination applied as provided below; ~~together with interest at the "Interest Rate" (as defined in Section 26(j) below) on such sums from the date such rent is due and payable until the date of the award of damages;~~ plus (4) the amount by which the rent which would be payable by Tenant hereunder from the date of termination until the date of the award of damages exceeds the amount of such rental loss as Tenant proves could have been reasonably avoided ~~together with interest at the Interest Rate on such sums from the date such rent is due and payable until the date of the award of damages;~~ plus (5) the amount by which the rent which would be payable by Tenant hereunder for the remainder of the Lease Term after the date of the award of damages exceeds the amount of such rental loss as Tenant proves could have been reasonably avoided; ~~discounted at the discount rate published by the Federal Reserve Bank of San Francisco for member banks at the time of the award plus one percent (1%)~~ plus (6) such other amounts in addition to or in lieu of the foregoing as may be permitted from time to time by applicable law.

b. Landlord may continue this Lease in full force and effect and may enforce all its rights and remedies under

Tenant's account to any person, for such term (which may be a period beyond the remaining term of this Lease), at such rents and on such other terms and conditions as Landlord deems advisable. In the event of any such subletting, rents received by Landlord from such subletting shall be applied (i) first, to the payment of the costs of maintaining, preserving, altering and preparing the Premises for subletting and other costs of subletting, including but not limited to brokers' commissions, attorneys' fees and expenses of removal of Tenant's Personal Property; (ii) second, to the payment of rent then due and payable; (iii) third, to the payment of future rent as the same may become due and payable hereunder; and (iv) fourth, the balance, if any, shall be paid to Tenant upon (but not before) expiration of the Lease Term. If the rents received by Landlord from such subletting, after application as provided above, are insufficient in any month to pay the rent due and payable hereunder for such month, Tenant shall pay such deficiency to Landlord monthly upon demand. Notwithstanding any such subletting for Tenant's account without termination, Landlord may at any time thereafter, by notice to Tenant, elect to terminate this Lease by virtue of a previous Event of Default.

c. During the continuance of an Event of Default, Landlord may enter the Premises without terminating this Lease and remove all Tenant's Personal Property from the Premises. If Landlord removes such property from the Premises and stores it at Tenant's risk and expense, and if Tenant fails to pay the cost of such removal and storage after demand therefor and/or to pay any rent then due, after the property has been stored for a period of thirty (30) days or more Landlord may sell such property at public or private sale, in the manner and at such times and places as Landlord in its sole discretion deems commercially reasonable following reasonable notice to Tenant of the time and place of such sale. The proceeds of any such sale shall be applied first to the payment of the expenses for removal and storage of the property, preparation for and conducting such sale, and attorneys' fees and other legal expenses incurred by Landlord in connection therewith, and the balance shall be applied as provided above.

d. Tenant hereby waives all claims for damages that may be caused by Landlord's reentering and taking possession of the Premises or removing and storing Tenant's personal property pursuant to this Article, and Tenant shall hold Landlord harmless from and against any loss, cost or damage resulting from any such act. No reentry by Landlord shall constitute or be construed as a forcible entry by Landlord.

e. Landlord may cure the Event of Default at Tenant's expense. If Landlord pays any sum or incurs any expense in curing the Event of Default, Tenant shall reimburse Landlord upon demand for the amount of such payment or expense with interest at the Interest Rate the date the sum is paid or the expense is incurred until Landlord is reimbursed by Tenant.

22. **ESTOPPEL CERTIFICATES.** Tenant shall at any time and from time to time upon not less than ten (10) days' prior notice from Landlord execute, acknowledge and deliver to Landlord a statement in writing, (a) certifying that this Lease is unmodified and in full force and effect (or, if modified, stating the nature of such modification and certifying that this Lease as so modified, is in full force and effect), and the date to which the rental and other charges are paid in advance, if any, and (b) acknowledging that to Tenant's knowledge, there are no uncured defaults on the part of Landlord hereunder, or specifying such defaults if any are claimed. Any such statement may be relied upon by any prospective purchaser or encumbrancer of all or any portion of the real property of which the Premises are a part.

23. **AUTHORITY.** If Tenant is a corporation or a partnership, each of the persons executing this Lease on behalf of Tenant warrants and represents that Tenant is a duly organized and validly existing entity, that Tenant has full right and authority to enter into this Lease and that the persons signing on behalf of Tenant are authorized to do so and have the power to bind Tenant to this Lease. Upon request by Landlord, Tenant shall provide Landlord with evidence reasonably satisfactory to Landlord confirming the foregoing representations.

24. **GENERAL PROVISIONS.**

a. **Waiver.** The waiver by Landlord of any term, covenant or condition herein contained shall not be deemed to be a waiver of such term, covenant or condition on any subsequent breach of the same or any other term, covenant or condition herein contained. The subsequent acceptance of rent hereunder by Landlord shall not be deemed to be a waiver of any preceding breach by Tenant of any term, covenant or condition of this Lease, other than the failure of Tenant to pay the particular rent so accepted, regardless of Landlord's knowledge of such preceding breach at the time of the acceptance of such rent.

b. **Notices.** Any notice, demand, request, consent, approval or communication to be given by either party to the other hereunder must be in writing and shall be sent by United States mail, postage prepaid, and if to Tenant shall be addressed to Tenant at the Premises, or to such other place as Tenant may from time to time designate in a notice to Landlord, and if to Landlord, shall be addressed to Landlord at the Office of the Building, or to such other person or place as Landlord may from time to time designate in a notice to Tenant.

c. **Joint Obligation.** If Tenant consists of more than one entity, the obligations hereunder imposed upon Tenant shall be joint and several.

d. **Headings.** The headings and article titles contained in this Lease are for purposes of convenience only and are not to be used to interpret or construe this Lease.

e. **Time.** Time is of the essence of this Lease and each and all of its provisions.

f. **Successors and Assigns.** The covenants and conditions herein contained, subject to the provisions of Article 10 (Assignment and Subletting) and Section 24(m) (Landlord's Liability), shall inure to the benefit of and be binding upon the heirs, successors, executors, administrators and assigns of the parties hereto.

g. **Recordation.** Neither Landlord nor Tenant shall record this Lease.

h. **Quiet Possession.** Upon Tenant paying the rent reserved hereunder and observing and performing all of the covenants, conditions and provisions on Tenant's part to be observed and performed hereunder Tenant shall have quiet

i. **Late Charges and Interest.** Tenant hereby acknowledges that late payment by Tenant to Landlord of rent will cause Landlord to incur costs not contemplated by this Lease, the exact amount of which will be extremely difficult to ascertain. Such costs include, but are not limited to, processing and accounting charges, and late charges which may be imposed upon Landlord by terms of any mortgages or trust deed covering the Premises. Accordingly, if any installment of rent is not received by Landlord by the tenth day of the month, Tenant shall pay to Landlord a late charge equal to ten percent (10%) of such overdue amount. The parties hereby agree that such late charge represents a fair and reasonable estimate of the cost that Landlord will incur by such reason of the late payment by Tenant. Acceptance of any late charge by Landlord shall in no event constitute a waiver of Tenant's default with respect to such overdue amount, nor prevent Landlord from exercising any of the other rights and remedies granted hereunder. ~~In addition to the late charges referred to above, which are intended to defray Landlord's costs resulting from late payments, any late payment of rent shall, at Landlord's option, bear interest from the due date of any such payment to the date same is paid at a rate of eighteen percent (18%) per annum or the maximum lawful rate that Landlord may charge to Tenant under applicable laws, whichever is less (the "Interest Rate").~~

j. **Entire Agreement.** This Lease, including any exhibits or addenda attached hereto or documents referred to herein, constitutes the entire agreement between Landlord and Tenant with respect to the leasing of space by Tenant in the Building, and supersedes all prior or contemporaneous agreements, understandings, proposals and other representations by or between Landlord and Tenant, whether written or oral. Neither Landlord nor Landlord's agents have made any representations or warranties with respect to the Premises, the Building or this Lease except as expressly set forth herein, and no rights, easements or licenses shall be acquired by Tenant by implication or otherwise unless expressly set forth herein. The submission of this Lease for examination does not constitute an option for the Premises and this Lease shall become effective as a binding agreement only upon execution and delivery thereof by Landlord to Tenant. No provision of this Lease may be amended or added to except by an agreement in writing signed by the parties hereto.

k. **Inability to Perform.** This Lease and the obligations of Tenant hereunder shall not be affected or impaired because Landlord is unable to fulfill any of its obligations hereunder or is delayed in doing so, if such inability or delay is caused by reason of strike, labor troubles, act of God, or any other cause beyond the reasonable control of Landlord.

l. **Attorney's Fees.** If Tenant or Landlord brings any action for the enforcement or interpretation of this Lease, including any suit by Landlord for the recovery of rent or possession of the Premises, the losing party shall pay to the prevailing party a reasonable sum for attorneys' fees. The "prevailing party" will be determined by the court before whom the action was brought based upon an assessment of which party's major arguments or positions taken in the suit or proceeding could fairly be said to have prevailed over the other party's major arguments or positions on major disputed issues in the court's decision. Any attorneys' fees and other costs and expenses incurred by either party in enforcing a judgment in its favor under this Lease shall be recoverable separately from and in addition to any other amount included in such judgment, and such attorneys' fees obligation is intended to be severable from the other provisions hereof and to survive and not be merged in any such judgment.

m. **Landlord's Liability.** The term "Landlord," as used in this Lease, shall mean only the owner or owners of the Building at the time in question. Notwithstanding any other term or provision of this Lease, the liability of Landlord for its obligations under this Lease is limited solely to Landlord's interest in the Building as the same may from time to time be encumbered, and no personal liability shall at any time be asserted or enforceable against any other assets of Landlord or against Landlord's partners or their stockholders, directors, officers or partners on account of any of Landlord's obligations or actions under this Lease. In addition, in the event of any conveyance of title to the Building, then from and after the date of such conveyance, Landlord shall be relieved of all liability with respect to Landlord's obligations to be performed under this Lease after the date of such conveyance. Upon any conveyance of title to the Building or the Building, the grantee or transferee, by accepting such conveyance, shall be deemed to have assumed Landlord's obligations to be performed under this Lease from and after the date of transfer, subject to the limitations on liability set forth above in this paragraph.

n. **Subordination, Attornment.** This Lease is expressly made subject and subordinate to any mortgage, deed of trust, ground lease, underlying lease or like encumbrance affecting any part of the Building or any interest of Landlord therein which is now existing or hereafter executed or recorded ("Encumbrance"), and any memorandum of this Lease, whether or not recorded in the public records of the county in which the Building is located, shall so state; provided, however, that such subordination shall only be effective, as to future Encumbrances, if the holder of the Encumbrance agrees that this Lease shall survive the termination of the Encumbrance by lapse of time, foreclosure or otherwise so long as Tenant is not in default under this Lease. Provided the conditions of the preceding sentence are satisfied, Tenant covenants and agrees to execute and deliver, upon request by Landlord and in a form reasonably requested by Landlord, any additional documents evidencing the subordination of this Lease with respect to any such Encumbrance and the nondisturbance agreement of the holder of any such Encumbrance. If the interest of Landlord in the Building is transferred to any person ("Purchaser") pursuant to or in lieu of proceedings for enforcement of any Encumbrance, Tenant shall immediately and automatically attorn to the Purchaser, and this Lease shall continue in full force and effect as a direct lease between the Purchaser and Tenant on the terms and conditions set forth in this Lease.

o. **Mortgagee Protection.** Tenant agrees to give any holder of any Encumbrance covering any part of the Building ("Mortgagee"), by registered mail, a copy of any notice of default served upon Landlord, provided that prior to such notice Tenant has been notified in writing (by way of notice of assignment of rents and leases, or otherwise) of the address of such Mortgagee. If Landlord shall have failed to cure such default within thirty (30) days from the effective date of such notice of default, then the Mortgagee shall have an additional thirty (30) days within which to cure such default or if such default cannot be cured within that time, then such additional time as may be necessary to cure such default (including the time necessary to foreclose or otherwise terminate its Encumbrance, if necessary to effect such cure), and this Lease shall not be terminated so long as such remedies are being diligently pursued.

p. **Severability.** Any provision of this Lease which shall prove to be invalid, void or illegal shall in no way affect,



q. **Cumulative Remedies.** No remedy or election hereunder shall be deemed exclusive but shall, wherever possible, be cumulative with all other remedies at law or in equity.

r. **Choice of Law.** This Lease shall be governed by the laws of the State of California.

25. **LANDLORD'S AGENT.** It is understood and agreed that this Lease is executed by Wilson Meany Sullivan, L. P. solely in its capacity as Landlord's agent. Wilson Meany Sullivan, L. P. shall have no obligation to perform any of the terms, conditions or covenants to be performed by Landlord herein nor shall it in any other way be liable hereunder.

26. **BROKERS.** Tenant warrants that it has had no dealings with any real estate broker or agents in connection with the negotiation of this Lease other than Wilson Meany Sullivan, L. P., and it knows of no other real estate broker or agent who is entitled to a commission in connection with this Lease. Tenant agrees to indemnify and hold Landlord harmless from any Claims incurred by Landlord asserted by any other broker or finder for a fee or commission based upon any dealings with or statements made by Tenant or its Representatives.

27. **RELOCATION OF PREMISES.**

~~a. **Conditions.** Landlord shall have the right at any time during the term to relocate the Premises within the property, subject to the following conditions: (i) The rentable area of the new Premises must be of equal size to the existing Premises (subject to a variation of up to ten percent (10%)) and (ii) Landlord shall pay reasonable costs to the extent such costs are submitted in writing to Landlord and approved in writing by Landlord prior to such move, of moving Tenant's furniture, equipment and other personal property, door lettering, telephone relocation and 500 sheets of new stationery and envelopes.~~

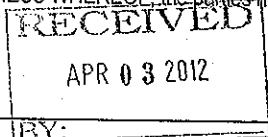
~~b. **Notice.** Landlord shall deliver to Tenant written notice of Landlord's election to relocate the Premises, forty-five (45) days prior to the date the relocation is to be effective. If the relocation of the Premises is not acceptable to Tenant, Tenant for a period of ten (10) days after receipt of Landlord's notice shall have the right (by delivering written notice to Landlord) to terminate this Lease. If Tenant so notifies Landlord, Landlord at its option may withdraw its relocation notice, in which event this Lease shall continue and Tenant shall not be relocated; or accept Tenant's termination notice, in which event this Lease shall terminate effective as of the date the relocation was to be effective.~~

28. **NOTICE TO VACATE PREMISES AT EXPIRATION OF LEASE.** Tenant is required to give Landlord sixty (60) days prior written notice of intention to vacate premises. If premises are more than one thousand (1,000) square feet, Tenant is required to give Landlord ninety (90) days prior written notice.

29. **DIPLOMATIC CLAUSE.** Should the government of Chile require the closure of its Consulate office in the Flood Building, San Francisco, California, with sufficient documentation from the government of Chile, the Consulate may close its office with sixty (60) days written notice. Rent shall continue to be paid through the end of the sixty (60) day period. The Landlord shall not have a right to compensation due to early contract termination. In the event that lease payments have been paid in advance, the Landlord shall reimburse Tenant for any rent paid beyond the sixty (60) day notice.

30. Both Tenant and Landlord declare that the paragraphs and lines that are strikethrough in this Lease were eliminated from the Lease and are not legally part of it.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have entered into this Lease as of the date first written above.


Date   
BY: \_\_\_\_\_  
"Tenant"

Date  4/13/12  
"Landlord"

THE REPUBLIC OF CHILE  
(Consulate General of San Francisco)

870 Market Street Associates, L. P.,  
a California limited partnership  
  
Wilson Meany Sullivan L.P.,  
a Delaware limited partnership  
as Agent for 870 Market Street Associates, L.P.

By: Wilson Meany Sullivan Inc.,  
a California corporation  
Its General Partner

By   
Name: Roberto Matus  
Title: Chargé d' Affaires

By   
Name: Paul Richards  
Title: Director of Property Management

## EXHIBIT A RULES AND REGULATIONS

1. No sign, placard, picture, advertisement, name or notice shall be inscribed, displayed or printed or affixed on or to any part of the outside or inside of the Building without the consent of Landlord first had and obtained and Landlord shall have the right to remove any such sign, placard, picture, advertisement, name or notice without notice to and at the expense of Tenant. All approved signs or lettering on doors shall be printed, painted, affixed or inscribed at the expense of Tenant by a person approved by Landlord. Tenant shall not place anything or allow anything to be placed near the glass of any window, door, partition or wall which may appear unsightly from outside the Premises; provided, however, that Landlord may furnish and install Building Standard window coverings at all exterior windows. Tenant shall not cover or otherwise sunscreen any window without Landlord's prior consent. Tenant shall not drape, hang or display anything out of the Building windows or affix anything to the exterior walls of the Building for any purpose.
2. The sidewalks, halls, passages, exits, entrances, elevators, and stairways shall not be obstructed by any of the tenants or used by them for any purpose other than for ingress and egress from their respective premises.
3. Tenant shall not alter any lock or install any new or additional locks or any bolts on any doors or windows of the Premises.
4. The toilet rooms, urinals, wash bowls and other apparatus shall not be used for any purpose other than that for which they were constructed; no foreign substance of any kind whatsoever shall be thrown therein; and the expense of any breakage, stoppage or damage resulting from the violation of this rule shall be borne by the tenant who, or whose Representative or Visitor, shall have caused it.
5. Tenant shall not overload the floor of the Premises or in any way deface the Premises or any part thereof.
6. No furniture, freight or equipment of any kind shall be brought into the Building without prior notice to Landlord and all moving of the same into or out of the Building shall be done at such time and in such manner as Landlord shall designate. Landlord shall have the right to prescribe the weight, size and position of all safes and other heavy equipment brought into the Building and the times and manner of moving the same in and out of the Building. Safes or other heavy objects shall, if considered necessary by Landlord, stand on supports of such thickness as is necessary to properly distribute the weight. Landlord will not be responsible for loss of or damage to any such safe or property from any cause, and all damage done to the Building by moving or maintaining any such safe or other property shall be repaired at the expense of Tenant.
7. Tenant shall not use, keep or permit to be used or kept any foul or noxious gas or substance in the Premises, or permit or allow the Premises to be occupied or used in a manner offensive or objectionable to Landlord or other occupants of the Building by reason of noise, odors and/or vibrations, or interfere in any way with other tenants or those having business therein, nor shall any birds or other animals be brought in or kept in or about the Premises or the Building.
8. No cooking shall be done or permitted by any Tenant on the Premises, nor shall the Premises be used for the storage of merchandise, for washing clothes, for lodging, or for any improper, objectionable or immoral purposes.
9. Tenant shall not use or keep in the Premises or the Building any kerosene, gasoline or inflammable or combustible fluid or material, or use any method of heating or air conditioning other than that supplied by Landlord.
10. Landlord will direct electricians as to where and how telephone and telegraph wires are to be introduced. No boring or cutting for wires will be allowed without the consent of Landlord. The location of telephone, call boxes and other office equipment affixed to the Premises shall be subject to the approval of Landlord.
11. If Tenant requires access to the Premises during business hours due to lack of a key, a \$5.00 lock-out fee will be charged at the time of entry. After 5:00 P.M., a \$25.00 lock-out fee will be charged. Landlord shall in no case be liable for damages for any error with regard to the admission to or exclusion from the Building of any person. In case of invasion, mob, riot, public excitement, or other commotion, Landlord reserves the right to prevent access to the Building during the continuance of the same by closing of the doors or otherwise, for the safety of the tenants and protection of property in the Building and the Building.
12. Landlord reserves the right to exclude or expel from the Building any person who, in the judgment of Landlord, is intoxicated or under the influence of liquor or drugs, or who shall in any manner do any act in violation of any of the rules and regulations of the Building.
13. No vending machine or machines of any description shall be installed, maintained or operated upon the Premises without the consent of Landlord.
14. Landlord shall have the right, exercisable without notice and without liability to Tenant, to change the name and street address of the Building.
15. Tenant shall not disturb, solicit, or canvass any occupant of the Building and shall cooperate to prevent the same. Tenant shall not conduct any auction in the Premises.
16. Without the consent of Landlord, Tenant shall not use the name of the Building in connection with or in promoting or advertising the business of Tenant except as Tenant's address.
17. Landlord shall have the right to control and operate the public portions of the Building, and the public facilities, and heating, as well as facilities furnished for the common use of the tenants, in such manner as it deems best for the benefit of the tenants generally, including, without limitation.
18. All entrance doors in the Premises shall be left locked when the Premises are not in use, and all doors opening to public corridors shall be kept closed except for normal ingress and egress from the Premises.
19. Smoking is not permitted in any areas of the Building other than within premises leased to tenants, and there only if permitted by and in accordance with applicable ordinances of the City of San Francisco.
20. Landlord has an exclusive agreement with Home Communications to manage the Building's telephone riser system. Any work required, other than within Tenant's suite, must be performed by Home Communications.
21. No more than three (3) phone lines per room shall be installed without advance written approval from Landlord.
22. The freight elevator is available Monday through Friday, 8:00am to 5:00pm. There is an additional charge to use the elevator after hours and on weekends. Contact the Building Management Office if you need to make special arrangements for your move. The dimensions of the elevator are 5' 9" wide by 6' 1" deep by 8' high. The doorway is 42" wide on the outside (Ellis Street) and 38" wide on the inside (hallway). Please remember that furniture and flat bed trucks are not allowed in the passenger elevators at any time. Please do not park in the retail loading zone; you may get towed away without warning.

# CONTRATO DE ARRIENDO FLOOD BUILDING 870 MARKET STREET

## INFORMACIÓN BÁSICA DEL ARRIENDO

**ARRENDADOR:** 870 Market Street Associates, L. P.  
Sociedad Limitada de California

**DIRECCION DEL ARRENDADOR:** 870 Market Street, Room 1200  
San Francisco, CA 94102

**ARRENDATARIO:** LA REPÚBLICA DE CHILE

**DIRECCIÓN DEL ARRENDATARIO:** 870 Market Street, Room 1058  
San Francisco, CA 94102

**TIPO DE NEGOCIO:** Consulado

**FECHA DE REFERENCIA DEL ARRIENDO:** 27 de marzo de 2012

**INMUEBLE:** Oficinas 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070 y una parte de 1072

**AREA RENTABLE DEL INMUEBLE:** Por medio de ésta, el arrendador y el arrendatario concuerdan en que la medida total es de aproximadamente 1,945 pies cuadrados. = 180,6.  
mts<sup>2</sup>.

**FECHA DE COMIENZO:** 1º de abril del 2012

**FECHA FINAL:** 31 de marzo del 2017

**PLAZO DEL ARRIENDO:** Cinco (5) años

**ARRIENDO MENSUAL:** 1º de abril, 2012, hasta el 31 de marzo, 2013: cuatro mil seiscientos sesenta y ocho y 00/100 dólares (\$4,668.00); 1º de abril, 2013, hasta el 31 de marzo, 2014: cuatro mil ochocientos sesenta y tres y 00/100 dólares (\$4,863.00); 1º de abril, 2014, hasta el 31 de marzo, 2015: cinco mil cincuenta y siete y 00/100 dólares (\$5,057.00); 1º de abril, 2015 hasta el 31 de marzo, 2016: cinco mil doscientos cincuenta y dos y 00/100 dólares (\$5,252.00); 1º de abril, 2016, hasta el 31 de marzo, 2017: cinco mil cuatrocientos cuarenta y seis y 00/100 dólares (\$5,446.00).

**DEPÓSITO DE SEGURIDAD:** Cinco mil cuatrocientos cuarenta y seis y 00/100 dólares (\$5,446.00).  
(Ver Página 2, Párrafo 5)

**CONDICIONES DEL INMUEBLE:** Lavado de alfombras.

**AGENTE DE BIENES RAÍCES:** Wilson Meany Sullivan, L. P.

La Página y prueba A y B de información básica del arriendo se ha incorporado y se ha hecho parte de el Arriendo. En caso de algún conflicto entre cualquier información de una Página de Referencia y el Arriendo, el Arriendo predominará.

"Arrendatario"  
LA REPÚBLICA DE CHILE  
(Consulado General de San Francisco)

"Arrendador"  
870 Market Street Associates, L. P.,  
Sociedad Limitada de California

Wilson Meany Sullivan L.P.,  
Sociedad Limitada de Delaware, como  
Agente de 870 Market Street Associates, L.P.

By: Wilson Meany Sullivan Inc.,  
Corporación de California  
Socio General

Por \_\_\_\_\_  
Nombre: Roberto Matus  
Título: Encargado de Negocios a.i.  
Embajada de Chile

Por \_\_\_\_\_  
Nombre: Paul Richards  
Título: Director de Administración de Propiedades

## CONTRATO DE ARRIENDO

1. **LAS PARTES.** Este arriendo, fechado el 27 de marzo, 2012, se lleva a cabo entre el Arrendador y el Arrendatario, como ha sido definido en la Información Básica de Arriendos.
2. **INMUEBLE.** Por medio de éste el Arrendador le arrienda al Arrendatario y el Arrendatario arrienda del Arrendador, bajo los términos y sujeto a las condiciones de este Contrato de Arriendo, cierto espacio de oficinas como se establece en Prueba B, la cual se adjunta y se hace parte de ésta, las oficinas del Edificio que contienen el área rentable establecida en la Información Básica del Arriendo de arriba (Inmueble).
3. **PLAZO Y POSESIÓN.**
  - a. El Plazo del Arriendo comenzará en la fecha de comienzo expresada en la Información Básica del Arriendo de arriba y, a menos que se termine antes, bajo las provisiones de este Contrato de Arriendo, finalizará en la Fecha de Vencimiento especificada en la Información Básica del Arriendo de arriba. ~~Si el Arrendador por alguna razón no puede entregarle posesión del Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Comienzo, este Contrato de Arriendo no se anulará ni será anulable, y el Arrendador no tendrá responsabilidad con respecto al Arrendatario por cualquier pérdida o daño que de ello resulte, ni será extendida en ninguna forma la Fecha de Vencimiento; pero frente a tal evento todo alquiler cesará hasta la fecha en la cual el Arrendador entregue posesión.~~
  - ~~b. Si el Arrendador le permite al Arrendatario ocupar el Inmueble antes de la Fecha de Comienzo, tal ocupación se verá sujeta a todas las provisiones de este Contrato de Arriendo como si la Fecha de Comienzo hubiera ocurrido al momento de la ocupación adelantada. Tal ocupación por adelantado no extenderá la Fecha de Vencimiento.~~
  - c. No obstante que el anterior Contrato de Arriendo terminó el 30 de junio de 2011, el Arrendatario continuó ocupando el inmueble mes a mes. Esta ocupación fue hecha con el conocimiento y el acuerdo del Arrendador y los arriendos mensuales fueron pagados correctamente. Tanto el Arrendatario como el Arrendador declaran que no habrán acciones legales en relación a este tema.
4. **ARRIENDO.** El Arrendatario está de acuerdo en pagarle al Arrendador como alquiler del Inmueble, sin aviso previo o demanda, compensación o deducción, la(s) suma(s) expresadas en la Información Básica del Arriendo de arriba, en el primer día de cada mes sucesivo del calendario durante el Término del Arriendo, excepto que el alquiler del primer mes deberá pagarse al firmarse la presente. Si se determina que los pies cuadrados son más o menos que la superficie establecida en la Información Básica del Arriendo, la suma del alquiler mensual no será ajustada. El alquiler de cualquier

periodo durante el Término del Arriendo que sea menos de un (1) mes será prorrateado en base a un mes de treinta (30) días. El alquiler deberá ser pagado en moneda legal de los Estados Unidos de América al Arrendador, en la Oficina del Edificio, o a cualquier otra persona o cualquier otro lugar que el Arrendador pueda, de vez en cuando, designar por escrito. Todas las sumas pagaderas o reembolsables por el Arrendador al Arrendatario bajo este contrato de Arriendo, incluyendo cargos pagaderos como cargos por mora o intereses se considerarán como pagos de intereses y serán pagaderos y recuperables como alquiler en la manera provista en este Contrato de Arriendo.

## **5. DEPÓSITO DE SEGURIDAD.**

a. Cuatro mil ocho cientos sesenta y tres y 00/100 dólares (\$4,863.00) han sido transferidos de cierto contrato de arriendo fechado 21 de junio, 2006, entre 870 MARKET STREET ASSOCIATES, L. P., como Arrendador y LA REPÚBLICA DE CHILE, como Arrendatario, la cual cubre Oficinas 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070 y una parte de 1072, para ser utilizado como depósito de seguridad. Una vez que el Arrendatario firme y entregue este contrato al Arrendador, el Arrendatario concuerda en pagarle al Arrendador la suma adicional de quinientos ochenta y tres y 00/100 dólares (\$583.00) en carácter de ajuste del depósito de seguridad de este Contrato de Arriendo fechado 27 de marzo, 2012. La suma total del depósito de seguridad será entonces cinco mil cuatrocientos cuarenta y seis y 00/100 dólares (\$5,446.00).

b. El Arrendatario ha depositado con el Arrendador la suma establecida en la Información Básica del Arriendo de arriba, la cual será mantenida por el Arrendador como seguridad del fiel cumplimiento del Arrendatario de todos los términos, pactos y condiciones de este Contrato de Arriendo que el Arrendatario debe mantener y desempeñar. Si el Arrendatario no cumpliera con respecto a cualquiera de las provisiones de este Contrato de Arriendo, incluyendo pero no limitándose a las provisiones con respecto al pago del alquiler, el Arrendador podrá (pero no se requerirá que lo haga) usar, aplicar o retener todo o parte de este depósito de seguridad para el pago de cualquier alquiler o para el pago de cualquier suma que pueda incurrir el Arrendador como resultado del incumplimiento del Arrendatario. Si cualquier porción del depósito se aplicara o usara de esta manera, el Arrendatario, dentro de los cinco (5) días después de la demanda con este efecto, depositará una suma en efectivo con el Arrendador en una cantidad suficiente que permita restaurar el depósito de seguridad a su monto original. No deberá exigirse que el Arrendador mantenga este depósito de seguridad separado de sus fondos generales, y el Arrendatario no tendrá derecho a recibir interés sobre tal depósito. Si el Arrendatario cumple con cada una de las provisiones de este Contrato de Arriendo fiel y completamente, le será devuelto al Arrendatario el depósito de seguridad o cualquier balance del mismo (o, como opción del Arrendador, a la última persona asignada a éste, quien esté a cargo de los intereses del Arrendatario) cuando se venza el Plazo del Contrato. Al terminarse el interés del Arrendador en el Edificio, sea por venta del Edificio o por cualquier otra razón, el Arrendador no tendrá ninguna obligación más hacia el Arrendatario con respecto al depósito de seguridad u otras sumas debidas bajo el presente y pagadas por adelantado por el Arrendatario, al transferir el depósito de seguridad al sucesor en intereses del Arrendador.

c. Si el arrendatario retuviera posesión después del vencimiento del contrato, el depósito de seguridad será aumentado para que su monto sea igual al alquiler mensual de retención de posesión.

## **6. USO Y CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES.**

a. Los Inmuebles deberán ser usados para propósitos generales de oficina y no para ningún otro negocio o propósito sin el consentimiento del Arrendador.

b. El Arrendatario no usará los Inmuebles ni permitirá que se haga algo en o acerca de los Inmuebles que pueda estar en conflicto con cualquier ley, estatuto, decreto, regla o reglamento gubernamental que esté en efecto o que en lo sucesivo sea promulgada o aprobada (colectivamente, "Requisitos Legales"). El Arrendatario deberá, cubriendo los costos y gastos, cumplir prontamente con todos los Requisitos Legales, y con los requisitos de cualquier panel de seguros de incendio u otros cuerpos similares que se constituyan ahora o en el futuro, relacionados con, o afectando la condición, uso u ocupación de los Inmuebles, excluyendo cambios estructurales no relacionados o afectados por las mejoras o actos del Arrendatario. La sentencia de cualquier tribunal de jurisdicción competente o la admisión del Arrendatario en cualquier acción en contra del Arrendador, sea el Arrendador parte de la misma o no, de que el Arrendatario ha violado cualquier Requisito Legal será conclusivo de ese hecho entre Arrendador y Arrendatario.

c. El Arrendatario no hará ni permitirá que en los Inmuebles o alrededor de los mismos ni tendrá o traerá nada a los mismos que en cualquier forma aumente la tasa actual de o afecte cualquier seguro contra incendios u otro seguro del Edificio o de cualquiera de sus contenidos, o que cause la cancelación de una póliza de seguro que cubra el

Edificio o cualquier parte del mismo o cualquiera de sus de sus contenidos. El Arrendatario no hará ni permitirá que se haga algo en el Inmueble que de alguna manera obstruya o interfiera con los derechos de otros arrendatarios u ocupantes del Edificio o los lesione o los moleste, o use o permita que el Inmueble se usen para cualquier propósito que se considere inapropiado, inmoral, ilegal u objetable, ni causará, mantendrá o permitirá ningún estorbo en o alrededor del Inmueble. El Arrendatario no causará desperdicios ni los permitirá en o alrededor del Inmueble.

d. El Arrendatario, sus empleados, agentes o representantes (colectivamente: "Representantes") o clientes, visitantes o invitados (colectivamente: "Visitantes") en o alrededor del Inmueble o del Edificio, sin previo consentimiento del Arrendador no deberán usar, manejar, emitir o descartar ninguna sustancia o material que esté catalogado como basura peligrosa o tóxica, sustancia contaminante o contaminantes bajo cualquier Requisito Legal (colectivamente: "Materiales Peligrosos"). Tal consentimiento podrá ser concedido, negado o bajo el cumplimiento de ciertas condiciones de los requisitos del Arrendador y a discreción absoluta del mismo. A pesar de lo dicho, cantidades normales y uso de Materiales Peligrosos que habitualmente se usan durante las actividades normales de oficina, tales como fluidos para copadoras y líquidos de limpieza podrán ser usados y guardados en el Inmueble sin el consentimiento previo del Arrendador. Las actividades del Arrendatario en o alrededor del Inmueble y del Edificio con respecto a Materiales Peligrosos deberá cumplir todo el tiempo con todos los Requisitos Legales. Al vencimiento o terminación del Contrato de Arriendo, el Arrendatario deberá rápidamente retirar del Inmueble y del Edificio todos los Materiales Peligrosos que hayan traído el Arrendatario o sus Representantes o Visitantes al Inmueble o al Edificio.

7. **ALTERACIONES.** El Arrendatario no hará ni permitirá que se hagan alteraciones, adiciones o mejoras al Inmueble o a cualquier parte del mismo sin el consentimiento del Arrendador. Cualquier alteración, adición o mejoras al establecimiento deberá ser efectuado por el Arrendatario pagadero exclusivamente por el Arrendatario, y deberá efectuarse en los periodos de tiempo y manera que determine el Arrendador, sólo por contratistas o mecánicos aprobados por el Arrendador y sujetos a todas las otras condiciones que el Arrendador desee imponer a su discreción. En el momento del vencimiento del Término del Arriendo, el Arrendatario, cubriendo en su totalidad los costos y gastos, a los treinta (30) días de aviso deberá quitar todas las alteraciones, adiciones o mejoras hechas por el Arrendatario que el Arrendador requiera que se quiten, y repare todo daño al Inmueble causado por tal remoción. Toda alteración adición o mejora hecha al Inmueble, incluyendo pero sin limitarse a revestimientos de paredes, paneles y gabinetes empotrados, exceptuando muebles y accesorios de comercio, al vencimiento o terminación de este Contrato de Arriendo se volverán parte de los bienes raíces y les pertenecerán al Arrendador y deberán entregarse con el Inmueble.

8. **GRAVÁMENES.** El Arrendatario deberá mantener el Inmueble y la propiedad en la cual está ubicado el inmueble libre de todo gravamen que se origine en cualquier trabajo desempeñado, materiales suministrados u obligaciones provocadas por el Arrendatario. El Arrendador tendrá la opción de requerir que el Arrendatario le suministre al Arrendador, cubriendo en su totalidad todos los costos y gastos, una fianza de cumplimiento y pago en una suma igual a una vez y media (1-1/2) el costo calculado de toda las mejoras, adiciones o alteraciones del Inmueble, para asegurar al Arrendador contra cualquier responsabilidad con respecto a gravámenes de mecánicos y proveedores de materiales y para asegurarse del completamiento del trabajo. Si alguno de tales gravámenes se adscribe al Inmueble o al Edificio, y si el Arrendatario no causa su descarga por medio de pago, fianza u otro medio dentro de los diez (10) días después de la adscripción a los mismos, el Arrendador tendrá el derecho pero no la obligación de causar que el mismo sea descargado por los medios que considere apropiados, y cualquier suma pagada por el Arrendador en conexión con ello será pagadera a la vista por el Arrendatario. El Arrendador tendrá el derecho de publicar y mantener a la vista en el Inmueble cualquier notificación provista por la ley o que el Arrendador considere apropiada para la protección del Arrendador, el Inmueble y el Edificio de tales gravámenes.

9. **REPARACIONES.**

a. Al tomar posesión del Inmueble, se considerará que el Arrendatario ha aceptado que el Inmueble está en buen estado, condición y reparación y acepta al Inmueble en su condición "como está". Durante el término del Contrato de Arriendo, el Arrendatario cubrirá en su totalidad todos los costos y gastos, procederá a mantener el Inmueble y cada parte del mismo, y cuando se venza o antes de la terminación de este Contrato, entregará el Inmueble al Arrendador en buen estado, condición y reparación, con excepción del daño al mismo producido por causas que están más allá de un control razonable por parte del Arrendatario y por el desgaste y deterioro normal. Excepto como está específicamente provisto en

Párrafo 10 (b) de este Contrato de Arriendo o como adición a este Contrato de Arriendo, si es que existiera, el Arrendador no tendrá ningún tipo de obligación de alterar, remodelar, mejorar, reparar, decorar o pintar el Inmueble ni ninguna parte del mismo. Las partes de este Contrato afirman que el Arrendador no le ha hecho al Arrendatario ninguna manifestación con respecto a la condición del Inmueble o del Edificio.

b. El Arrendador reparará y mantendrá las porciones estructurales del Edificio, y los sistemas de plomería, de calefacción y eléctricos instalados o suministrados por el Arrendador, a menos que tales mantenimiento y reparaciones sean necesarias parcialmente o en su totalidad por una acción u omisión del Arrendatario o sus Representantes o Visitantes, en cuyo caso el Arrendatario deberá pagar al Arrendador por el costo razonable de tal mantenimiento y reparaciones. No habrá reducción del alquiler ni responsabilidad del Arrendador por motivo de cualquier lesión o interferencia con el negocio del Arrendatario generado por efectuar reparaciones, alteraciones o mejoras del o de cualquier porción del Edificio o del Inmueble o cualquier accesorio, pertenencia y/o equipo en el mismo. Por medio de ésta, el Arrendatario renuncia a las provisiones de toda ley existente y aplicable o futura, decreto o reglamento que le permita al Arrendatario hacer reparaciones a expensa del Arrendador.

#### 10. ASIGNACIÓN Y SUBARRENDAMIENTO.

a. El Arrendatario no deberá, sea voluntariamente o por ejercicio de la ley, asignar, transferir, hipotecar, prometer o cargar este Contrato de Arriendo o cualquier interés en el mismo, y no subarrendará el Inmueble o ninguna parte del mismo, o ningún derecho o privilegio perteneciente al mismo, ni permitirá que cualquier otra persona (excepto los Representantes y Visitantes del Arrendatario) ocupe o use el Inmueble o cualquier porción del mismo, sin el consentimiento previo del Arrendador, el que no será razonablemente retenido. Arrendatario y Arrendador están de acuerdo y reconocen que entre otras circunstancias por las cuales el Arrendador podría retener razonablemente el consentimiento para el subarriendo o asignación, se consideraría razonable que el Arrendador retuviera su consentimiento cuando (i) el asignado o subarrendatario (un "Cesionario") no ocupa él mismo la porción completa del Inmueble asignado o subarrendado, (ii) El Arrendador razonablemente desapruueba acerca de la reputación o historia crediticia o del carácter del negocio a ser conducido por el Cesionario en el Inmueble, (iii) el Cesionario es en el presente un arrendatario del edificio, (iv) la asignación o subarrendamiento aumentaría la carga de los servicios del Edificio o el número de personas que ocupan el Inmueble, el arriendo y otras consideraciones pagables por el Cesionario es menor de lo que en el presente pagan los arrendatarios bajo contratos de arriendo nuevos en espacios comparables del Edificio, o (vi) el Arrendador determina que la asignación o subarrendamiento tendría como efecto la reducción del valor del Edificio o aumentar los gastos asociados con la operación del Edificio. El consentir a una asignación o subarrendamiento no se deberá considerar como un consentimiento con respecto a cualquier asignación o subarrendamiento subsiguiente. Tal asignación o subarrendamiento sin consentimiento será nulo, y, a opción del Arrendador, se considerará un incumplimiento bajo este Contrato de Arriendo.

b. Si el Arrendador consiente en caso de un subarrendamiento o asignación, entonces tal consentimiento estará sujeto a y será efectuado bajo los siguientes términos: (i) todo subarrendamiento o asignación se verá sujeto a los términos de este Contrato de Arriendo y el plazo del mismo no podrá extenderse más allá del Plazo del Contrato de Arriendo; (ii) ningún subarrendatario tendrá derecho a subarrendar su inmueble; (iii) Ningún subarrendamiento o asignación liberará al Arrendatario de sus obligaciones de Arrendatario o alterará la responsabilidad principal del Arrendatario de pagar su alquiler y desempeñar otras obligaciones de Arrendatario bajo este Contrato de Arriendo; y (iv) el Arrendatario le pagará al Arrendador cualquier remuneración o exceso de arriendo recibido en conexión con tal subarrendamiento o asignación.

c. El Arrendatario deberá pagarle al Arrendador por costos razonables incurridos en conexión con el pedido del Arrendatario de asignar o subarrendar el Inmueble, sin importar que el Arrendador consienta o no a la transferencia propuesta.

11. **INDEMNIFICACIÓN DEL ARRENDADOR.** El Arrendatario deberá indemnizar y eximir de toda responsabilidad al Arrendador de, y contra cualquier reclamo, responsabilidad, daños, costos de gastos, incluyendo los honorarios razonables de abogados y costos incurridos defendiéndose contra los mismos (colectivamente, "Reclamos"), que se originen en (a) los actos u omisiones del Arrendatario o sus Representantes o Visitantes en o alrededor del Edificio, o (b) cualquier construcción u otro trabajo realizado por el Arrendatario en el Inmueble, o (c) cualquier incumplimiento o infracción del Arrendatario bajo este Contrato de Arriendo, o (d) cualquier accidente, lesión o daño, como quiera que sea causado por quienquiera que sea, a cualquier persona o propiedad, ocurriendo el mismo en o alrededor del Inmueble durante el Término del Contrato de Arriendo; exceptuando solo los Reclamos que hayan sido causados por la negligencia grave o mala

conducta deliberada del Arrendador o sus Representantes autorizados. La precedente indemnidad sobrevivirá el vencimiento o terminación de este Contrato de Arriendo. Por medio de la presente el Arrendatario asume todos los riesgos de pérdida, lesión u otros daños causados a cualquier persona o propiedad (incluyendo, pero no limitándose al Arrendatario o a la Propiedad Personal del mismo) en o alrededor del Inmueble o del Edificio por cualquier causa (incluyendo pero no limitándose a: defectos en el Edificio o en cualquier equipo del Edificio, fuego, explosiones u otro accidente; rupturas, estallidos, pérdidas o inundaciones de cualquier plomería u otras tuberías o líneas, aspersores, tanques, desagües, bebederos o lavabos en, arriba o alrededor del Inmueble o del Edificio; o actos de otros arrendatarios en el Edificio), que no sea por la negligencia grave del Arrendador o mala conducta deliberada, y el Arrendatario renuncia a todo reclamo en contra del Arrendador con respecto a esto. Bajo ninguna circunstancia el Arrendador o sus Representantes serán responsables por cualquier pérdida o daño a la propiedad por robo u otro; por cualquier lesión o daño a la propiedad encomendada a los empleados del Edificio, por interferencias con la luz u otras heredades incorpóreas, por daños consiguientes o punitivos o por la pérdida del negocio del Arrendatario, o por cualquier otro defecto latente en el Inmueble o en el Edificio. El Arrendatario deberá avisar rápidamente al Arrendador en caso de fuego o accidentes en el Inmueble o en el Edificio o acerca de defectos en el mismo o en los accesorios o equipos del mismo.

**12. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** El Arrendatario deberá, cubriendo los costos y gastos, obtener y mantener vigente durante el Plazo del Contrato de Arriendo, una póliza de seguro de responsabilidad comercial general, con un límite único combinado de no menos de \$1,000,000.00 asegurando al Arrendador y Arrendatario en contra de cualquier responsabilidad producida por la posesión, uso, ocupación o mantenimiento del Inmueble y de todas las áreas pertenecientes al mismo. El límite de tal seguro, sin embargo, no limitará la responsabilidad del Arrendatario bajo el presente documento. El Arrendatario puede tener tal seguro bajo una póliza general, siempre y cuando esta póliza tenga una garantía de protección al Arrendador adjunta a la misma. La página de garantía deberá listar el siguiente asegurado adicional: 870 Market Street Associates L.P., Wilson Meany Sullivan, L.P., Wilson Meany Sullivan, LLC, Wilson Meany Sullivan, Inc. Si el Arrendatario falla en procurar y mantener tal seguro, el Arrendador podrá, pero no estará obligado a procurar y mantener el mismo a costas del Arrendatario. Antes de ocupar el Inmueble, el Arrendatario entregará al Arrendador copias de las pólizas de seguro requeridas en ésta o certificados como evidencia de la existencia y de los montos de tales seguros con cláusulas de pérdidas pagables que el Arrendador considere satisfactorias. Ninguna póliza será cancelable o sujeta a reducción de cobertura excepto después de treinta (30) días de la notificación previa al Arrendador. En la medida permitida por sus respectivas pólizas de seguro, el Arrendador y el Arrendatario, cada uno, renuncia a cualquier derecho de recuperación en contra del otro y los Representantes autorizados del otro por cualquier pérdida o daño que esté cubierto por una póliza de seguro mantenida por cualquiera de las partes con respecto al Inmueble o al Edificio y todas las operaciones de los mismos. Si alguna póliza de seguros relacionada a este Contrato de Arriendo o al Inmueble o al Edificio no permite la renuncia precedente o si la cobertura bajo tal póliza se vería invalidada como resultado de tal renuncia, la parte que mantiene tal póliza deberá, si es posible, obtener del asegurador bajo tal póliza una renuncia de todo derecho a recuperación basado en subrogación en contra de cualquiera de las partes en conexión con cualquier reclamo, pérdida o daño cubierto por tal póliza. Si alguna de las partes no puede obtener tal renuncia, entonces, esa parte hará que la otra parte sea nombrada como un asegurado adicional en todas estas pólizas de seguro.

**13. SERVICIOS Y UTILIDADES.**

a. El Arrendador está de acuerdo en suministrarle al Inmueble, durante horas razonables de días generalmente reconocidos como días hábiles a ser determinados por el Arrendador, a su sola discreción y sujetos a las reglas y reglamentos del Edificio, "Normas del Edificio", electricidad, calefacción y servicio de limpieza. El Arrendador también mantendrá limpias e iluminadas las escaleras comunes, entradas y salas de baño comunes del Edificio. Ninguna interrupción, falla o inhabilidad de suministrar cualquier servicio o utilidad, sin importar su duración, constituirá un desalojo del Arrendatario, constructivo u otro, ni impondrá al Arrendador ninguna responsabilidad en ningún caso, incluyendo, pero no limitándose a responsabilidad por daños indirectos o pérdidas en el negocio del Arrendatario, o autorizando al Arrendatario a rebajas en el alquiler o a terminar este Contrato de Arriendo, y el Arrendatario a través de ésta renuncia a cualquier ley aplicable existente o futura, ordenanza o reglamento gubernamental que le permita la terminación de este Contrato de Arriendo debido a tal interrupción, falla o inhabilidad.



b. El Arrendatario no usará ningún aparato o dispositivo en el Inmueble que de alguna manera aumente la cantidad de electricidad que usualmente se suministra para el uso del Inmueble como espacio general de oficina, ni tampoco conectar a la corriente eléctrica ningún aparato o dispositivo excepto a través de los enchufes de electricidad existentes en el Inmueble. Si el uso de corriente eléctrica, agua u otra utilidad del Arrendatario excede la Norma del Edificio con respecto al uso de tal utilidad, entonces, en la medida permitida por los Requisitos Legales, el Arrendador podrá determinar la cantidad de tal exceso de uso en cualquier forma razonable (incluyendo, pero no limitándose a la instalación de un medidor separado u otro aparato de medición) a pedido del Arrendador pero pagadero por el Arrendatario, y cobrarle al Arrendatario por el costo del mismo.

c. Si cualquier autoridad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Edificio promulga o revisa cualquier Requisito Legal o impone controles o directrices voluntarios u obligatorios sobre el Arrendador o en el Edificio relacionado con el uso o conservación de energía o utilidades, o la reducción de emisiones de automóviles u otras emisiones (colectivamente: "Controles"), o si se requiere del Arrendador o si el mismo elige hacerle alteraciones al Edificio para cumplir con tales Controles voluntarios u obligatorios, el Arrendador podrá, a su discreción, cumplir con tales Controles o hacerle tales alteraciones al Edificio para cumplir con estos Controles obligatorios o voluntarios. Tal cumplimiento y el hacer tales alteraciones no se considerará una evicción constructiva del Arrendatario u otra, ni impondrá ninguna responsabilidad en absoluto sobre el Arrendador, incluyendo, pero no limitándose a responsabilidad por daños consiguientes o por pérdida en los negocios del Arrendatario.

14. **IMPUESTOS DEL ARRENDATARIO.** El Arrendatario pagará o hará que se paguen, antes de que se considere moroso, cualquier y todo impuesto evaluado o recaudado que sea pagable durante el Plazo del Contrato de Arriendo por todas las mejoras que estén por encima del Standard del Edificio, y el equipo, muebles, accesorios y propiedad personal localizada en el Inmueble (colectivamente, "Edificio del Arrendatario"). Si cualquiera o todos los Inmuebles de Arrendatarios se deben valorar y deben pagar impuestos con el Edificio, el Arrendatario deberá pagarle al Arrendador su parte de tales impuestos dentro de los diez (10) días después que el Arrendador le entregue al Arrendatario una declaración por escrito estableciendo las sumas de tales impuestos aplicables a la propiedad del Arrendatario.

15. **REGLAS Y REGLAMENTOS.** El Arrendatario cumplirá con las reglas y reglamentos que el Arrendador promulgue de tanto en tanto con respecto al Edificio. El Arrendador se reserva el derecho, de tanto en tanto, a hacerles solo modificaciones razonables a tales reglas, las cuales serán obligatorias al entregarle una copia al Arrendatario. El Arrendador no será responsable por la falta de cumplimiento de otros ocupantes o arrendatarios de esas reglas o reglamentos.

16. **RETENIENDO POSESIÓN.** Si el Arrendatario permanece en posesión del Inmueble o parte del mismo después del vencimiento o terminación de este Contrato de Arriendo, tal posesión será efectuada en base a la tolerancia del Arrendador, y el Arrendatario continuará cumpliendo con, o desempeñando todos los términos y obligaciones del Arrendatario bajo este Contrato de Arriendo, excepto que el alquiler durante el período de retención de posesión del Arrendatario será igual al alquiler pagable en el último mes, previo al vencimiento o terminación.

17. **ENTRADA DEL ARRENDADOR.** El Arrendador se reserva y en cualquiera y en todo momento tiene el derecho de entrar al Inmueble, inspeccionar al mismo y suministrar servicios de limpieza y cualquier otro servicio que el Arrendador suministre al Arrendatario bajo ésta, a mostrar el Inmueble a posibles compradores o inquilinos, a poner notificaciones de no-responsabilidad y a alterar, mejorar o reparar el Inmueble y cualquier porción del Edificio que el Arrendador pueda considerar necesaria o deseable, y podrá, con ese propósito, erigir andamios y otras estructuras necesarias donde sean razonablemente requeridas debido al carácter del trabajo que se debe llevar a cabo; siempre y cuando la entrada del Inmueble no se vea bloqueada y más aún provee que el Arrendador deberá usar todo los esfuerzos razonables para evitar cualquier interferencia en los negocios conducidos por el Arrendatario.

El Arrendador en todo momento tendrá una llave con la cual abrirá todas las puertas del Inmueble y alrededor del mismo (excluyendo bóvedas, cajas fuertes y expedientes del Arrendatario) con los propósitos ante mencionados con veinticuatro horas de aviso. Además, el Arrendador tendrá el derecho, sin obligación hacia el Arrendatario, de usar cualquiera y todos los medios que considere apropiados para abrir tales puertas en caso de emergencia y así obtener entrada al Inmueble.

Toda entrada al Inmueble efectuada por el Arrendador por cualquiera de estos medios u otros bajo ninguna circunstancia deberá interpretarse o ser considerada como una entrada forzosa o ilegal o una retención del Inmueble o un desalojo del Inmueble o de cualquier porción del mismo, y el Arrendatario por medio de ésta renuncia a cualquier reclamo por daños y perjuicios o por lesión o inconveniencia o interferencia con el negocio del Arrendatario, pérdida de tenencia o del goce pacífico del Inmueble y cualquier otra pérdida ocasionada por ello.

## 18. DAÑO Y DESTRUCCIÓN.

a. Si el Inmueble o el Edificio es dañado por el fuego u otros peligros cubiertos por el seguro del Arrendador, entonces a menos que el Arrendador tenga derecho y decida terminar este Contrato de Arriendo como se manifiesta abajo, el Arrendador, cubriendo los costos, deberá usar esfuerzos razonables para reparar y restaurar el Inmueble y/ o el Edificio, como sea el caso, considerablemente a su condición anterior al alcance permitido por los Requisitos Legales aplicables en ese momento y los fondos recibidos del seguro del Arrendador para ello y este Contrato de Arriendo permanecerá en plena vigencia, excepto que el Arrendatario tendrá derecho a una reducción proporcional del alquiler mientras las reparaciones se llevan a cabo; tal reducción proporcional deberá basarse en el grado en el cual estas reparaciones interferirán con los negocios desempeñados por el Arrendatario en el Inmueble, como lo determine el Arrendador en el ejercicio de su juicio razonable en buena fe. Si el daño se debe a la negligencia o mala conducta deliberada del Arrendatario o sus Representantes o Visitantes no habrá deducción del alquiler.

b. El Arrendador podrá decidir terminar este Contrato de Arriendo, haciéndolo efectivo a partir de la fecha en que ocurrió el accidente o siniestro, bajo las siguientes circunstancias: (i) donde, a juicio razonable del Arrendador, el daño no puede ser considerablemente reparado y restaurado bajo los Requisitos Legales aplicables dentro de un (1) año a partir de la fecha del accidente; (ii) donde, basado en el juicio razonable del Arrendador, el seguro del Arrendador, (y/o los fondos del Arrendador puestos a disposición para tales propósitos, a opción del Arrendador) por cualquier razón, no ponen a disposición del arrendador los fondos necesarios para hacer la reparación requerida; o (iii) donde el Edificio está dañado o destruido a tal grado que el costo de reparar y restaurar el Edificio excede el veinticinco (25%) del costo de reemplazo completo del Edificio, aunque el Inmueble esté o no dañado o destruido. Si se presentaran alguna de las circunstancias mencionadas, el Arrendador le notificará esto al Arrendatario dentro de los ciento veinte (120) días después de la fecha de la pérdida y en tal notificación el Arrendador también le debe avisar al Arrendatario si el Arrendador ha decidido terminar con su Contrato de Arriendo a partir de la fecha del siniestro.

c. ~~A pesar de cualquier cosa contraria al contenido de este Artículo, el Arrendador no tendrá ninguna obligación en absoluto de reparar, reconstruir o restaurar el Inmueble o el Edificio cuando el daño resultante de cualquier siniestro cubierto por este artículo ocurre durante los últimos doce (12) meses del Plazo del Contrato de Arriendo o durante alguna extensión del mismo.~~

d. No se requerirá que el Arrendador efectúe ninguna reparación o reemplazo de ningún panel, decoración, accesorio, recubrimientos de pisos, particiones u otra propiedad instalada en el Inmueble por el Arrendatario.

e. El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna compensación por daños o perjuicios del Arrendador por la pérdida del uso de todo o parte del Inmueble; la propiedad personal del Arrendatario o cualquier inconveniente o molestia ocasionada por tales daños y perjuicios o por la reparación, reconstrucción o restauración del mismo.

f. Por medio de la presente el Arrendatario renuncia a las provisiones de cualquier ley, ordenanza o reglamento aplicable, existente o futuro con respecto al daño o destrucción del Inmueble arrendado o con respecto a la terminación del Contrato de Arriendo en caso de tal daño o destrucción.

19. **DOMINIO EMINENTE.** Si más del veinticinco por ciento (25%) del Inmueble resulta tomado o apropiado por una autoridad pública o casi-pública bajo el poder de dominio eminente, cada una de las partes del mismo tendrá derecho, a su propia opción, de terminar este Contrato de Arriendo dando un aviso a la otra parte dentro de los treinta (30) días después que el Arrendador le notifique al Arrendatario de tal expropiación, y el Arrendador tendrá derecho a todos los y cada uno de los ingresos, arriendo, adjudicación o a cualquier interés que sea que pueda pagarse o hacerse en conexión con tal uso o propósito público o casi-público, y el Arrendatario no tendrá ningún reclamo en contra del Arrendador por el valor de

cualquier plazo de arriendo no vencido de este Contrato de Arriendo. Si se apropian de más o menos que el veinticinco por ciento (25%) del Inmueble y ninguna de las partes decide terminar como se aquí se dispone, el arriendo que deba pagarse de ahí en adelante será reducido justamente, como lo determine el Arrendador usando su criterio comercial en buena fe. Si parte del Edificio que no incluya el Inmueble es tomada o expropiada de esta manera, el Arrendador tendrá el derecho, a su propia opción, de terminar este Contrato de Arriendo y tendrá derecho a la adjudicación completa como se provee arriba.

**20. INCUMPLIMIENTO.** La ocurrencia de uno o más de los siguientes eventos se considerará como un "Evento de Incumplimiento" del Arrendatario bajo este Contrato de Arriendo:

a. La falla por parte del Arrendatario del pago del arriendo dentro de los cinco ~~(5)~~ diez (10) días de su fecha de vencimiento.

b. La falla por parte del Arrendatario de observar o desempeñar cualquier parte del convenio, condiciones o previsiones de este Contrato de Arriendo, los que deban ser observados o desempeñados por el Arrendatario, y cuando tal falla continúe por un período de treinta (30) días después de la notificación de los mismos del Arrendador al Arrendatario; considerando, sin embargo, que si la naturaleza del incumplimiento del Arrendatario se debe a que es razonablemente necesario tener más que treinta (30) días para su resolución, entonces, en tal caso al Arrendatario no se le considerará que está cometiendo incumplimiento, si el Arrendatario comienza el proceso de resolución dentro de tal período de treinta (30) días y luego, con diligencia continúa tal proceso de resolución hasta su completamiento.

c. La desocupación o abandono del Inmueble por el Arrendatario por un período de más de 30 días.

d. Que el Arrendatario haga una cesión general o arreglo general a favor de los acreedores; o la presentación de una petición del o en contra del Arrendatario de declararse en quiebra, o una petición de reorganización o arreglo bajo cualquier ley relacionada con la quiebra (a menos, en el caso de una petición presentada en contra del Arrendatario, que la misma sea desestimada dentro de los sesenta (60) días; o el nombramiento de un fideicomisario o receptor para tomar posesión de considerablemente todas las posesiones del Arrendatario localizadas en el Inmueble o del interés del Arrendatario en este Contrato de Arriendo, donde las posesiones no le son restauradas al Arrendatario dentro de los treinta (30) días; o el embargo, ejecución u otra confiscación judicial de substancialmente todas las posesiones del Arrendatario localizadas en el Inmueble o de los intereses del Arrendatario en este Contrato de Arriendo, donde tal confiscación no es descargada en treinta (30) días.

**21. RECURSOS.** Al ocurrir un Evento de Incumplimiento, el Arrendador tendrá los siguientes recursos, los cuales no serán exclusivos sino que serán acumulativos y en adición a otros remedios que ahora y en lo sucesivo permita la ley:

a. El Arrendador podrá terminar el derecho de posesión del Inmueble del Arrendatario en cualquier momento a través de una notificación mandada al Arrendatario. El Arrendatario reconoce expresamente que en ausencia de tal notificación del Arrendador, ninguna otra acción del Arrendador, incluyendo pero no limitándose a su re-entrada en el Inmueble, sus esfuerzos para realquilar el Inmueble, el realquilar el Inmueble para la cuenta del Arrendatario, el almacenaje de la propiedad personal del Arrendatario, su aceptación de las llaves del Inmueble entregadas por el Arrendatario o el ejercicio de cualquier otros derechos y recursos, constituirá por parte del Arrendatario una aceptación de la entrega del Inmueble por parte del Arrendatario o constituirá la terminación de su Contrato de Arriendo o del derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble. Una vez terminado por escrito los derechos del Arrendatario de posesión del Inmueble como aquí se dispone, se terminará este Contrato de Arriendo y el Arrendador tendrá derecho a recuperar daños y perjuicios del Arrendatario como se dispone en el Código Civil de California, Artículo 1951.2 o cualquier otra ley, ordenanza o reglamento aplicable, existente o futura, que dispone la recuperación de daños por tal incumplimiento, incluyendo pero no limitándose a lo siguiente: (1) el costo razonable de la recuperación del Inmueble; más (2) el costo razonable de la eliminación de la Propiedad Personal del Arrendatario; mas (3) todos los alquileres debidos o ganados bajo este contrato antes de la fecha de la terminación, menos los ingresos de cualquier re-alquiler o cualquier alquiler recibido de subarrendatarios bajo este contrato antes de la fecha de terminación aplicada como se manifiesta abajo, ~~junto con interés con la "Tasa de Interés" (como se define en Artículo 26 (j) abajo) en sumas que van desde la fecha en que el alquiler es debido y pagable hasta la fecha de la indemnización por daños; más (4) la suma pagable por el Arrendatario de acuerdo al presente documento desde la fecha de la terminación hasta la fecha de la indemnización por daños excede la suma de tal pérdida de alquiler al probar el Arrendatario que podría haber sido razonablemente evitado ~~junto con interés con la Tasa de Interés sobre las sumas que van desde la fecha en que comienza esa deuda de alquiler y es pagable hasta la fecha en que se efectúa la indemnización de daños; mas (5) la suma de alquiler pagable por el Arrendatario en el presente documento por el resto del Plazo de~~~~

Arriendo después de la fecha de la indemnización por daños excede el monto de esa pérdida de alquiler pues el Arrendatario prueba que hubiera podido ser razonablemente evitado, ~~descontado con la tasa de descuento publicada por el Banco de Reserva Federal de San Francisco para bancos que son miembros en el momento de la indemnización más uno por ciento (1%);~~ mas (6) otras sumas adicionales o en lugar de las precedentes, como de tanto en tanto pueda ser permitido por la ley aplicable.

b. El Arrendador podrá continuar con este Contrato de Arriendo en pleno vigor y efecto y puede aplicar todos sus derechos y recursos bajo el mismo incluyendo, pero no limitándose al derecho de recuperar un alquiler cuando llega su fecha de pago. Durante el aplazamiento de un Evento de Incumplimiento, el Arrendador podrá entrar al Inmueble sin terminar el Contrato de Arriendo y subarrendar todo o cualquier parte del Inmueble de la cuenta del Arrendatario a cualquier persona, por el plazo (que puede extenderse más allá del plazo que aún queda de este Contrato de Arriendo), con alquileres y con los términos y condiciones que el Arrendador considere conveniente. En el caso que tal subalquiler se lleve a cabo, los alquileres recibidos por el Arrendador de tales subalquileres se aplicarán (i) primero, al pago de los costos para mantener, preservar, alterar y preparar el Inmueble para el subalquiler y otros costos del subalquiler, incluyendo pero no limitándose a comisiones de agentes, honorarios de abogados y gastos de eliminación de la Propiedad Personal del Arrendatario; (ii) segundo, al pago de arriendos que entonces estén vencidos y pagaderos; (iii) tercero, al pago de futuros arriendos cuando estén vencidos y sean pagaderos de acuerdo a este documento; y (iv) cuarto, el balance, si lo hubiere, deberá serle pagado al Arrendatario al (no antes) vencimiento del Plazo del Contrato de Arriendo. Si los alquileres recibidos por el Arrendador de este subalquiler, después de efectuar lo que se detalla arriba son insuficientes en cualquier mes para pagar el arriendo debido y pagadero bajo este contrato en cierto mes, el Arrendatario deberá pagarle la deficiencia al Arrendador mensualmente, cuando sea exigido. A pesar de este subalquiler de la cuenta del Arrendatario sin terminación, el Arrendador podrá en cualquier momento después, a través de una notificación al Arrendatario, elegir la terminación de su Contrato de Arriendo a raíz de un previo Evento de Incumplimiento.

c. Durante el aplazamiento de un Evento de Incumplimiento, el Arrendador puede entrar al Inmueble sin terminar este Contrato de Arriendo y sacar toda la Propiedad Personal del Arrendatario del Inmueble. Si el Arrendador saca tal propiedad del Inmueble y la guarda al riesgo y costo del Arrendatario, y si el Arrendatario falla en pagar el costo de tal traslado y almacenamiento después de habérselo exigido y/o de pagar el arriendo que deba hasta entonces, después que la propiedad haya sido almacenada por un período de treinta (30) días o más, el Arrendador podrá vender tal propiedad en una venta pública o privada, en la manera y lugares que el Arrendador a su exclusivo criterio considere comercialmente razonable, entregándole un aviso razonable al Arrendatario de la hora y lugar de la venta. El ingreso obtenido de tal venta se aplicará primero al pago de gastos de traslado y almacenamiento, preparación para y la conducción de la venta, y honorarios de abogados y otros gastos legales incurridos por el Arrendador en conexión con los mismos, y el balance se aplicará como está provisto arriba.

d. El Arrendatario, por medio de ésta, renuncia a todo reclamo por daños y perjuicios que pudieran ser causados por la re-entrada y toma de posesión del Inmueble por parte del Arrendador o por sacar y almacenar la propiedad personal del Arrendatario conforme a este Artículo, y el Arrendatario deberá considerar indemne al Arrendador contra cualquier pérdida, costo o daño resultante de tal acción. Ninguna re-entrada del Arrendador constituirá o se interpretará como una entrada forzosa del Arrendador.

e. El Arrendador podrá remediar el Evento de Incumplimiento a expensas del Arrendatario. Si el Arrendador paga cualquier suma o incurre en cualquier gasto al remediar el Evento de Incumplimiento, el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador cuando así se le exija por la cantidad de tal pago o gasto con intereses, con la Tasa de Interés de la fecha en que se pagó la suma o se incurrió en el gasto hasta que el Arrendador es reembolsado por el Arrendatario.

**22. CERTIFICADOS DE EXCLUSIÓN.** EL Arrendatario en cualquier momento y cada tanto y con no menos de diez (10) días de aviso previo del Arrendador podrá firmar, reconocer y enviar una declaración por escrito, (a) certificando que este Contrato de Arriendo no ha sido modificado y está en pleno vigor y efecto (o, si ha sido modificado, explicando la naturaleza de tal modificación y certificando que este Contrato de Arriendo, así modificado está en pleno vigor y efecto), y la fecha en la que el arriendo y otros cargos se pagan por adelantado, si los hay, y (b) reconociendo que de acuerdo al conocimiento del Arrendatario, no existen incumplimientos no remediados de parte del Arrendador en ésta, o especificando tales incumplimientos si es que se reclama alguno. Posibles compradores o acreedores hipotecarios de toda o cualquier porción de los bienes inmuebles de los cuales el Inmueble es una parte podrán invocar tal declaración.

**23. AUTORIDAD.** Si el Arrendatario es una corporación o sociedad, cada una de las personas que ejecute este Contrato de Arriendo en nombre del Arrendatario garantiza y declara que el Arrendatario es una entidad debidamente organizada y válidamente existente, que el Arrendatario tiene derecho completo y la autoridad de entrar en este Contrato de Arriendo y que las personas que firman en representación del Arrendatario están autorizadas para hacerlo y tienen el poder de vincular al Arrendatario a este Contrato de Arriendo. A pedido del Arrendador, el Arrendatario deberá suministrar al Arrendador pruebas razonablemente satisfactorias que confirmen las manifestaciones anteriores.

**24. DISPOSICIONES GENERALES.**

**a. Renuncia.** La renuncia del Arrendador a cualquier término, convenio o condición no deberá considerarse como una renuncia a tal término, convenio o condición en cualquier otro incumplimiento de los mismos o de cualquier otro término, convenio o condición contenido en éste. La subsiguiente aceptación de arriendo por el Arrendador no deberá considerarse como una renuncia a cualquier incumplimiento pasado del Arrendatario de cualquier término, convenio o condición de este Contrato de Arriendo, sino como la falla del Arrendatario en pagar este arriendo así aceptado, sin tener en consideración el conocimiento del Arrendador de tal incumplimiento pasado en el momento de aceptar este pago de arriendo.

**b. Notificaciones.** Cualquier notificación, exigencia, pedido, consentimiento, aprobación o comunicación que cualquiera de las partes le dé a la otra en este documento deberá ser presentado por escrito y enviado por el correo de los Estados Unidos, con estampillado pagado por adelantado, y si va al Arrendatario, deberá ser dirigida al Arrendatario en el Inmueble, o a cualquier otro lugar que el Arrendatario pueda designar en una notificación al Arrendador, y si va al Arrendador, deberá estar dirigida a la dirección del Arrendador en la Oficina del Edificio, o a tal otra persona o lugar que el Arrendador pueda de vez en cuando designar en una notificación enviada al Arrendatario.

**c. Obligación Conjunta.** Si el Arrendatario consiste en más de una entidad, las obligaciones del Arrendatario impuestas en este documento serán conjuntas y varias.

**d. Encabezamientos.** Los encabezamientos y títulos de artículos contenidos en este Contrato de Arriendo solo tienen como propósito la conveniencia, y no deberán ser usados para interpretar o explicar este Contrato de Arriendo.

**e. Tiempo.** El tiempo es esencial en este Contrato de Arriendo y en cada una y todas sus disposiciones.

**f. Sucesores y Cesionarios.** Los convenios y condiciones contenidos en este documento están sujetos a las disposiciones de Artículo 10 (Cesiones y Subarriendos) y Sección 24(m) (Responsabilidad del Arrendador), tendrán efecto y tendrán carácter obligatorio para el beneficio de los herederos, sucesores, ejecutores, administradores y cesionarios de las partes del presente.

**g. Inscripción.** Ni el Arrendador ni el Arrendatario deberán inscribir este Contrato de Arriendo.

**h. Posesión Pacífica.** Al pagar el Arrendatario el arriendo reservado bajo este documento y al observar y desempeñar todos los convenios, condiciones y disposiciones, que deban ser cumplidas y desempeñadas por el mismo bajo este documento, el Arrendatario tomará posesión pacífica del Inmueble por el plazo completo del presente documento, sujeto a todas las disposiciones de este Contrato de Arriendo.

**i. Cargos por Atrasos e Intereses.** Por medio de ésta, el Arrendatario reconoce que pagarle el arriendo tarde al Arrendador le causará al mismo incurrir en costos no contemplados en este Contrato de Arriendo, la cantidad exacta de los mismos sería extremadamente difícil de estimar. Tales costos incluyen, pero no se limitan a cargos de procesamiento y contaduría y cargos de tardanza que puedan ser impuestos al Arrendador en los términos de cualquier hipoteca o contrato de fideicomiso que cobra al Inmueble. De acuerdo a esto, si el Arrendador no recibe algún pago de arriendo en el décimo día del mes, el Arrendatario deberá pagarle al Arrendador un cargo por atraso equivalente al diez por ciento (10%) de la suma atrasada. Por lo tanto, las partes en este contrato están de acuerdo en que el cargo por atraso representa una estimación justa y razonable del costo en que el Arrendador incurrirá a raíz del pago atrasado del Arrendatario. La aceptación del Arrendador de cualquier cargo por atraso no deberá constituirse en ninguna forma como una renuncia del incumplimiento del Arrendatario con respecto a ese monto atrasado, ni impedirá que el Arrendador ejercite cualquiera de los otros derechos y remedios garantizados en el presente documento. ~~En adición a los cargos por atraso a los que nos referimos arriba, los cuales tienen la intención de costear los gastos del Arrendador resultantes de pagos atrasados, cualquier pago atrasado del arriendo, a opción del Arrendador, acumulará interés con una tasa del dieciocho por ciento (18%) por año o la tasa legal máxima que el Arrendador le cobre al Arrendatario bajo las leyes aplicables, el que sea menor ("Tasa de Interés"), a partir de la fecha en que tal arriendo es pagable hasta la fecha en que el mismo se pague.~~

**j. Acuerdo Completo.** Este Contrato de Arriendo, incluyendo pruebas o adiciones adjuntos al mismo o documentos a los que se haga referencia en el mismo constituye el acuerdo completo entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto al arriendo de espacio por parte del Arrendatario en el Edificio, y reemplaza todo acuerdo anterior o contemporáneo, entendimientos, propuestas y otras manifestaciones de o entre el Arrendador y el Arrendatario, así sean por escrito u orales. Ni el Arrendador ni los agentes del mismo han hecho ninguna manifestación o garantía con respecto al Inmueble, el Edificio o este Contrato de Arriendo, excepto por lo que se ha establecido expresamente en el presente, y el Arrendatario no adquirirá ningún derecho, servidumbre o licencia como consecuencia o de otra manera a menos que se establezca expresamente en este documento. La presentación de este Contrato de Arriendo para su examen no se considera una opción para el Inmueble, y este Contrato de Arriendo se hará efectivo como acuerdo vinculante solo cuando se firme y el mismo sea entregado por el Arrendador al Arrendatario. Ninguna de las disposiciones de este Contrato de Arriendo podrá ser modificada o agregada excepto por medio de un acuerdo escrito firmado por las partes del mismo.

**k. Imposibilidad de Desempeñarse.** Este contrato de Arriendo y las obligaciones del Arrendatario bajo el mismo no se verán afectadas o alteradas porque el Arrendatario no puede cumplir con ninguna de sus obligaciones de este documento o se atrase en hacerlo, si tal imposibilidad o atraso está causado por huelgas, problemas laborales, actos fortuitos o cualquier otra causa que esté más allá del control razonable del Arrendador.

**l. Attorney's Fees.** Si el Arrendatario o el Arrendador inicia alguna acción legal para el cumplimiento o interpretación de este Contrato de Arriendo, incluyendo cualquier demanda del Arrendatario para la recuperación de pagos de arriendo o posesiones del Inmueble, la parte que pierda le pagará a la parte que predomina una suma razonable como honorarios de abogados. La "parte predominante" será determinada por el tribunal frente a la cual se presentó la acción basada en una evaluación del mayor argumento o posición tomada por cada una de las partes en la demanda podría decirse con justicia que ha predominado sobre el argumento o posición de la otra parte sobre los asuntos mayores o posiciones en disputa en la decisión del tribunal. Todos los honorarios de abogados y otros costos y gastos incurridos por cualquiera de las partes en la ejecución de un fallo a su favor bajo este Contrato de Arriendo será recuperable separadamente de y en adición a cualquier otra cantidad incluida en tal fallo, y esa obligación hacia los honorarios del abogado deberá ser separable de las otras disposiciones del presente y sobrevivir y no fusionarse en tales fallos.

**m. Responsabilidad del Arrendador.** El término "Arrendador" como se usa en este Contrato de Arriendo, significará solo el dueño o dueños del Edificio en el momento en cuestión. No obstante cualquier otro término o disposición de este Contrato de Arriendo, la responsabilidad del Arrendador hacia sus obligaciones bajo este Contrato está limitada solamente a los intereses del Arrendador en el Edificio, pues los mismos cada tanto podrán ser gravados, y ninguna responsabilidad personal deberá en ningún momento ser afirmada o ejecutable en contra de otros bienes del Arrendador o en contra de los socios del Arrendador o sus accionistas, directores, funcionarios o asociados en base a las obligaciones o acciones del Arrendador bajo este Contrato de Arriendo. Además, en el evento de cualquier transmisión de título del Edificio, entonces, desde y después de la fecha de tal transmisión, el Arrendador quedará exento de toda responsabilidad con respecto a las obligaciones del Arrendador a ser desempeñadas bajo este Contrato de Arriendo, a partir de, y después de la fecha de la transferencia, sujeto a las limitaciones de responsabilidad establecidas en este párrafo arriba.

**n. Subordinación, Reconocimiento del Arrendatario de los Derechos del Nuevo Propietario.** Este Contrato de Arriendo se sujeta y subordina expresamente a toda hipoteca, escritura de fideicomiso, arriendo de terreno, contrato subyacente o un gravamen similar que afecte cualquier parte del Edificio o cualquier interés del Arrendador del mismo el cual existe ahora o sea ejecutado o registrado ("Gravamen"), y todo memorándum de este Contrato de Arriendo, haya sido registrado o no en los registros públicos del condado en el que el Edificio está localizado dirá lo mismo, siempre y cuando tal subordinación será efectiva solamente con respecto a Gravámenes futuros, si el titular del Gravamen está de acuerdo en que este Contrato de Arriendo sobrevivirá la terminación del Gravamen por un lapso de tiempo, juicio hipotecario, u otro, solo en caso que el Arrendatario no esté en incumplimiento bajo este Contrato de Arriendo. Siempre y cuando las condiciones de la frase precedente se cumplan, el Arrendatario conviene y acuerda en ejecutar y entregar, a pedido del Arrendador y en un formulario razonablemente pedido por el Arrendador, cualquier documento adicional como prueba de la subordinación de este Contrato de Alquiler con respecto a este gravamen y el acuerdo de no perturbar del tenedor de tal Gravamen. Si los intereses del Arrendador en el Edificio son transferidos a otra persona ("Comprador") conforme a o en lugar de un proceso para la ejecución de cualquier Gravamen, el Arrendatario inmediatamente será transferido al Comprador, y este Contrato de Arriendo continuará en pleno vigor y efecto como un contrato de arriendo directo entre el Comprador y el Arrendatario bajo los términos y condiciones establecidos en este Contrato de Arriendo.

**o. Protección del Acreedor Hipotecario.** El Arrendatario acuerda en enviarle a cualquier tenedor de cualquier Gravamen que cubra parte o todo el Edificio ("Acreedor Hipotecario"), por correspondencia registrada, una copia de toda notificación de incumplimiento enviada al Arrendador, a condición de que antes de tal notificación al Arrendatario se le haya notificado por escrito (por medio de notificación de asignación de alquileres y arriendos, o de otra forma) de la dirección de este Acreedor Hipotecario. Si el Arrendador fallara en remediar tal incumplimiento dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha efectiva de tal notificación de incumplimiento, entonces el Acreedor Hipotecario tendrá treinta (30) días adicionales dentro de los cuales remediar tal incumplimiento o si este incumplimiento no puede ser remediado dentro de ese lapso, entonces lapsos de tiempo adicionales podrán necesitarse para remediar tal incumplimiento (incluyendo el tiempo necesario para completar el juicio hipotecario o terminar su Gravamen, si fuera necesario efectuar tal cura), y este Contrato de Arriendo no será terminado siempre y cuando estos remedios se continúen procesando diligentemente.

**p. Separabilidad.** Cualquier disposición de este Contrato de Arriendo que pruebe ser inválido, nulo o ilegal de ninguna manera afectará, perjudicará o invalidará cualquier otra disposición presente y estas otras disposiciones continuarán en pleno vigor y efecto.

**q. Remedios Acumulativos.** Ninguno de los remedios o elecciones del presente documento se considerarán exclusivos sino que, en lo posible, serán acumulativos con todos los otros recursos o remedios en la ley o de la justicia.

**r. Elección de Ley.** Este Contrato de Arriendo estará gobernado por las leyes del Estado de California.

**25. AGENTE DEL ARRENDADOR.** Se comprende y acuerda que este Contrato de Arriendo está siendo ejecutado por Wilson Meany Sullivan, L.P. solamente en su capacidad de agentes del Arrendador. Wilson Meany Sullivan, L.P. no tendrán ninguna obligación de desempeñar ninguno de los términos, condiciones o convenios, lo cuales serán desempeñados por el Arrendador en este documento ni serán responsables aquí de ninguna otra manera.

**26. AGENTES.** El Arrendatario garantiza que no tiene negociaciones con ningún agente de bienes raíces o agentes en conexión con la negociación de este Contrato de Arriendo además de Wilson Meany Sullivan, L.P. y no sabe de ningún otro agente de bienes raíces o agente quien tenga derecho a una comisión en conexión con este Contrato de Arriendo. El Arrendatario está de acuerdo en indemnizar y mantener al Arrendador indemne de cualquier Reclamo incurrido por el Arrendador y afirmado por cualquier otro agente por honorarios o comisión basada en cualquier transacción con o manifestación hecha por el Arrendatario o cualquiera de sus Representantes.

**27. REUBICACIÓN DEL INMUEBLE.**

**a. Condiciones.** El Arrendador tendrá derecho en cualquier momento durante el término de reubicar el inmueble dentro de la propiedad, sujeto a las siguientes condiciones: (i) El área rentable del nuevo Inmueble debe ser de igual tamaño al Inmueble existente (sujeto a una variación de hasta un diez por ciento (10%) y (ii) El Arrendador pagará por costos razonables siempre y cuando estos costos se presenten por escrito al Arrendador y el Arrendador lo apruebe por escrito antes de tal mudanza, de la mudanza de muebles del Arrendatario, equipo y otras posesiones personales, letras de puertas, reubicación del teléfono y 500 hojas de papel y sobres nuevos.

**b. Notificación.** El Arrendador le entregará al Arrendatario una notificación escrita de la elección del Arrendador de reubicar el Inmueble, cuarenta y cinco (45) días antes de que se haga efectiva la fecha de reubicación. Si la reubicación del Inmueble no le es aceptable al Arrendatario, el Arrendatario, por un periodo de diez (10) días después de haber recibido la notificación del Arrendador tendrá el derecho de terminar este Contrato de Arriendo. Si el Arrendatario le notificara esto al Arrendador, el Arrendador tendrá la opción de retirar su notificación de reubicación, y en tal evento este Contrato de Arriendo continuará y el Arrendatario no será reubicado, o aceptará la notificación de terminación del Arrendatario, en cuyo caso este Contrato de Arriendo se terminará en la fecha efectiva en que la reubicación iba a efectuarse.

**28. NOTIFICACIÓN DE DESOCUPAR EL INMUEBLE AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRIENDO.** El Arrendatario tiene que darle al Arrendador sesenta (60) días de aviso previo por escrito de su intención de desocupar el inmueble. Si el inmueble tiene más que mil (1,000) pies cuadrados, se requiere que el Arrendatario le dé al Arrendador noventa (90) días de aviso previo por escrito.

29. **CLAUSULA DIPLOMÁTICA.** Si el gobierno de Chile requiriera el cierre de la oficina del Consulado en el Edificio Flood, San Francisco, California, con suficiente documentación por parte del gobierno de Chile, el Consulado podrá cerrar su oficina con notificación escrita dentro de un período de los sesenta (60) días. El alquiler deberá continuar pagándose hasta el fin del período de los sesenta (60) días. El Arrendador no tendrá derecho a compensación debido al cese anticipado del contrato. Si existieran alquileres pagados por adelantado, el Arrendador deberá reembolsar al Arrendatario cualquier alquiler que se haya pagado por un período que exceda los sesenta (60) días de notificación.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes del mismo han entrado en este Contrato de Arriendo a partir de la fecha escrita primero arriba.

Fecha \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

"Arrendatario"

"Arrendador"

LA REPÚBLICA DE CHILE  
(Consulado General de San Francisco)

870 Market Street Associates, L. P.,  
una Sociedad Limitada de California

Wilson Meany Sullivan L.P.,  
a Delaware limited partnership  
como Agente de 870 Market Street Associates, L.P.

Por: Wilson Meany Sullivan Inc.,  
una Corporación de California  
su asociado General

Por \_\_\_\_\_

Nombre: Roberto Matus  
Título: Encargado de Negocios a.i.  
Embajada de Chile

Por \_\_\_\_\_

Nombre: Paul Richards  
Título: Director de Administración de Propiedades



## PRUEBA A REGLAS Y REGLAMENTOS

1. Ningún cartel, letrero, fotografía, propaganda, nombre o notificación deberá inscribirse, ser exhibida o impresa o pegada a cualquier parte de afuera o adentro del Edificio sin primero tener el consentimiento del Arrendador y el Arrendador tendrá el derecho de desechar tal cartel, letrero, fotografía, propaganda, nombre o notificación sin aviso al y a expensas del Arrendatario. Todos los carteles o letras en puertas aprobadas deberán ser imprimidos, pintados, asegurados o inscriptos a expensas del Arrendatario por una persona aprobada por el Arrendador. El Arrendatario no deberá poner nada ni permitir que nada se ponga cerca del vidrio de cualquier ventana, puerta, partición o pared lo cual pueda parecer desagradable desde afuera del Inmueble; siempre y cuando el Arrendador pueda proporcionar e instalar Cortinas Estándar del Edificio en todas las ventanas exteriores. El Arrendatario no cubrirá o pondrá pantallas de sol en ninguna ventana sin el consentimiento por adelantado del Arrendador. El Arrendatario no deberá colgar, cubrir o mostrar nada fuera de las ventanas del Edificio o fijar nada a las paredes exteriores del Edificio con ningún propósito.
2. Las aceras, halls, pasajes, salidas, entradas, ascensores y escaleras no deberán ser obstruidas por ninguno de los arrendatarios ni ser usadas por ellos para cualquier otro propósito además de entrada y salida de sus respectivos inmuebles.
3. El Arrendatario no deberá alterar ninguna cerradura o instalar ninguna cerradura nueva o adicional o ningún cerrojo en las puertas o ventanas del Inmueble.
4. Los baños, urinales, lavamanos y otros aparatos no deberán ser usados con ningún otro propósito que no sea para el que fueron construidos; ninguna substancia extraña deberá echarse en los mismos, y los gastos de cualquier rotura, obstrucción o daño resultante de la violación de esta regla correrán a cargo del arrendatario quien, o cuyo Representante o Visitante lo haya causado.
5. El Arrendatario no deberá sobrecargar el piso del Inmueble o de ninguna forma desfigurar el Inmueble o cualquier parte del mismo.
6. No deberán traerse al Edificio ningunos muebles, carga o equipo de ninguna clase sin aviso previo al Arrendador y todo movimiento del mismo de entrada o salida del edificio deberá llevarse a cabo a la hora y en la manera designada por el Arrendador. El Arrendador tendrá derecho a prescribir el peso, tamaño y posición de todas las cajas fuertes y otro equipo pesado que entre al Edificio y la manera de mover los mismos de entrada y salida del Edificio. Las cajas fuertes u otros objetos pesados deberán, si el Arrendador lo considera necesario, ser colocados sobre apoyos del grosor que sea necesario para distribuir adecuadamente el peso. El Arrendador no será responsable por pérdida o daños a tales cajas fuertes u otra propiedad por ninguna causa, y todo el daño causado al Edificio al mover o mantener esta caja fuerte o otra propiedad será reparado a expensas del Arrendatario.
7. El Arrendatario no deberá usar, mantener o permitir que se use toda substancia gaseosa fétida o nociva en el Inmueble, ni permitirá que el Inmueble sea ocupado o usado de una manera ofensiva u objetable para el Arrendador u otros ocupantes del Edificio por razones de ruido, olores y/o vibraciones, o que interfieran de algún modo con otros arrendatarios o aquellos que conduzcan negocios allí, ni se permitirán pájaros u otros animales en el Inmueble o en o alrededor del Edificio.
8. No deberá cocinarse o permitir que algún Arrendatario lo haga en el Inmueble, ni se usará el Inmueble para el guardado de mercadería, para lavar ropas, para alojamiento o para cualquier propósito impropio, inmoral u objetable.
9. Tenant shall not use or keep in the Premises or the Building any kerosene, gasoline or inflammable or combustible fluid or material, or use any method of heating or air conditioning other than that supplied by Landlord.
10. El Arrendador dirigirá a los electricistas con respecto a donde y como se deben introducir los cables de telégrafo y teléfono. No se harán perforaciones o cortes para cables sin el consentimiento del Arrendador. La ubicación del teléfono, cabinas telefónicas y otro equipo de oficina instalado en el Inmueble estará sujeto a la aprobación del Arrendador.
11. Si el Arrendatario requiere acceso al Inmueble durante horas hábiles debido a falta de llave, se le cobrará un cargo de \$5.00 dólares como cargo por quedarse afuera. El cargo será de \$25.00 dólares después de las 5:00 PM. El Arrendador no será de ningún modo responsable por daños por cualquier error con respecto a la admisión o exclusión de alguna persona del Edificio. En caso de invasión, turba, disturbios o agitación pública u otra conmoción, el Arrendador se reserva el derecho de impedir el acceso al Edificio durante la continuación de los mismos, cerrando las puertas o de otra forma, para la seguridad de los arrendatarios y protección de la propiedad dentro del Edificio y del Edificio.
12. el Arrendador se reserve el derecho de excluir o expulsar del Edificio a cualquier persona que, a juicio del Arrendador, esté intoxicada o bajo la influencia de alcohol o drogas o quien de alguna manera cometa un acto de violación de cualquiera de las reglas y reglamentos del Edificio.

13. No deberá instalarse ninguna máquina expendedora y ninguna máquina de ningún tipo ni ser mantenida ni operada en el Inmueble sin el consentimiento del Arrendador.
14. El Arrendador tendrá derecho, ejercitable sin aviso y sin responsabilidad con respecto al Arrendatario, a cambiar el nombre y dirección de la calle del Edificio.
15. El Arrendatario no deberá perturbar, abordar o sondear a ningún ocupante del Edificio y deberá cooperar para impedir lo mismo. El Arrendador no conducirá ninguna subasta en el Inmueble.
16. Sin el consentimiento del Arrendador, el Arrendatario no deberá usar el nombre del Edificio en conexión con la promoción o publicidad del negocio del Arrendatario excepto como dirección del Arrendatario.
17. El Arrendador tendrá el derecho de controlar y operar las porciones públicas del Edificio, y las instalaciones públicas y calefacción, así como instalaciones provistas para el uso común de los arrendatarios, de la mejor manera posible para el beneficio de los arrendadores en general incluyendo sin limitación.
18. Todas las puertas de entrada del Inmueble deberán dejarse cerradas con llave cuando el Inmueble no esté en uso, y todas las puertas que abran hacia corredores públicos deberán mantenerse cerradas excepto por las entradas y salidas normales al Inmueble.
19. No se permite fumar en ninguna de las áreas del Edificio excepto en el Inmueble arrendado a los arrendatarios, y allí sólo si está permitido por y en acuerdo con las ordenanzas de la Ciudad de San Francisco.
20. El Arrendador tiene un contrato exclusivo con Home Communications para el mantenimiento del sistema de canalización vertical del teléfono. Todo trabajo requerido, además que se lleve a cabo dentro de las oficinas del Arrendatario deberá ser desempeñado por Home Communications.
21. No se instalarán más que tres (3) líneas telefónicas por oficina sin aprobación escrita por adelantado por parte del Arrendatario.
22. El ascensor de carga está disponible de lunes a viernes, de 8:00 AM hasta las 5:00 PM. Hay un cargo adicional para usar el ascensor después de esas horas y durante el fin de semana. Póngase en contacto con la Oficina de Administración del Edificio si necesita hacer un arreglo especial para su mudanza. Las dimensiones del ascensor son 5' 9" de ancho por 6' 1" de profundidad por 8" de altura. La puerta tiene 42" de ancho afuera (Ellis Street) y 38" de ancho por dentro (en el pasillo). Por favor recuerde que los muebles y los camiones de techo plano no se permiten en los ascensores de pasajeros en ningún momento. Por favor no estacione en el área de carga de minoristas; la grúa podrá llevarse su vehículo sin previo aviso.