



TESTIMONIO

INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO VEINTIOCHO (28).

PROTOCOLO NÚMERO CINCO (V). CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO. En la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las cuatro y dieciocho minutos de la tarde del día uno de octubre del año dos mil diecinueve, Ante mí, **MARCELO ENRIQUE RUIZ LUGO**, abogado y notario público, del domicilio de la ciudad de Granada y de tránsito por esta ciudad, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de esta República, para ejercer la profesión del notariado, durante el quinquenio que finalizará el día trece de abril del año dos mil veinte, comparecen los señores **DONALDO ÁLVARO DOMÍNGUEZ RAMOS**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, nicaragüense, del domicilio de la ciudad de Managua, departamento de Managua, titular de la cédula de identidad número [REDACTED]

[REDACTED] y **MARISOL CECILIA AMPARO PÉREZ CARRANZA**, conocida socialmente como **MARISOL PÉREZ CARRANZA**, mayor de edad, soltera, abogada y diplomática, chilena, del domicilio de la ciudad de Managua, departamento de Managua, titular de pasaporte diplomático emitido por la República de Chile número [REDACTED]

[REDACTED] y carnet diplomático [REDACTED] emitido por el Ministerio de Gobernación de la República de Nicaragua.-

Doy fe de que los comparecientes se me han identificado debidamente, así como de que éstos a mi juicio tienen la capacidad legal para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto.- El señor **DONALDO ÁLVARO DOMÍNGUEZ RAMOS** actúa en nombre y representación y en su carácter de Apoderado General de Administración con facultades suficientes de la sociedad denominada **COMERCIAL Y BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la cual es una sociedad debidamente constituida y organizada de conformidad con las Leyes de la República de Nicaragua, con domicilio legal en la ciudad de Managua, según consta en: **a)** Testimonio de Escritura Pública Número Doce, Constitución de una Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día tres de febrero del año mil novecientos setenta y siete, por el Notario Público Danilo Manzanares Enríquez e inscrita bajo Número [REDACTED]

1 [REDACTED]
2 [REDACTED]
3 Segundo de Sociedades y bajo Número [REDACTED]
4 [REDACTED]; ambos
5 del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua;
6 **b)** Certificación emitida por el Abogado y Notario Público Orlando José Muñoz Moreira,
7 el día quince de marzo del año mil novecientos noventa y tres, del Acta Número Uno de
8 Primera Sesión de la Junta General de Accionistas, que corre de la página número [REDACTED]
9 [REDACTED] del Libro de Actas de la sociedad en mención, celebrada en la ciudad
10 de Managua, a las dos de la tarde del día tres de febrero del año mil novecientos setenta
11 y siete, en virtud de la cual fueron aprobados los Estatutos de la sociedad; inscrita bajo
12 Número [REDACTED]
13 Tomo [REDACTED] Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de la
14 Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **c)** Testimonio de
15 Escritura Pública Número [REDACTED] Protocolización de Aumento de
16 Capital de COBIRSA, autorizada en la ciudad de Managua, a las once de la mañana del
17 día tres de noviembre del año mil novecientos noventa y dos, por el Notario Público
18 Orlando José Muñoz Moreira, en la que consta un aumento al capital social de la
19 sociedad en mención; inscrita bajo Número [REDACTED]
20 [REDACTED] Páginas [REDACTED]
21 Tomo [REDACTED] Libro Segundo de Sociedades y
22 bajo Número [REDACTED] Páginas
23 [REDACTED] Tomo [REDACTED]
24 [REDACTED] Libro de Personas; ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil
25 del Departamento de Managua; **d)** Testimonio de Escritura Pública Número [REDACTED]
26 [REDACTED] Protocolización de Aumento de Capital, autorizada en la ciudad
27 de Managua, a las nueve de la mañana del día catorce de junio del año dos mil seis, por
28 el Notario Público Francisco Antonio Lezama Zelaya, en la que consta un aumento al
29 capital social de la sociedad en mención; inscrita bajo Número [REDACTED]
30 [REDACTED] Páginas [REDACTED]



[REDACTED] Tomo novecientos [REDACTED]

guion [REDACTED] Libro Segundo de Sociedades y bajo

Número [REDACTED]

Páginas [REDACTED] Tomo [REDACTED] Libro de

Personas; ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del

Departamento de Managua; y e) Ejecutoria de la Sentencia dictada por la Jueza

Francisca Zorayda Sánchez Padilla, del Juzgado Sexto Distrito Civil Oral Circunscripción

Managua, el treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve a las nueve de la mañana,

extendida por Loanmy María Rodríguez Torres, Secretaria Judicial, e inscrita bajo

Número [REDACTED]

Páginas [REDACTED], Tomo [REDACTED]

[REDACTED], del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de la Propiedad

Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua.- El señor **DONALDO ÁLVARO**

DOMÍNGUEZ RAMOS acredita su representación y facultades en virtud de Poder General

de Administración contenido en: a) Testimonio de Escritura Pública Número Tres (3),

Poder General de Administración, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho y

treinta minutos de la mañana del día diez de enero del año dos mil diecisiete, por la

Notaria Pública Luz Marina Urbina e inscrito bajo Número [REDACTED]

[REDACTED] Páginas [REDACTED]

[REDACTED], Tomo [REDACTED] Libro Tercero de Poderes del Registro

Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; y b)

Testimonio de Escritura Pública Número Veintiséis (26), Aclaración, autorizada en la

ciudad de Managua, a las nueve y veinte minutos de la mañana del día tres de marzo del

año dos mil diecisiete, por la Notaria Pública Luz Marina Urbina e inscrito bajo Número

[REDACTED], Páginas [REDACTED]

[REDACTED], Tomo [REDACTED],

Libro Tercero de Poderes del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del

Departamento de Managua.- Doy fe de haber leído y tenido a la vista los documentos

antes relacionados, los cuales fueron extendidos en forma legal y de que confieren al

señor **DONALDO ÁLVARO DOMÍNGUEZ RAMOS** las facultades suficientes para el

1 otorgamiento del presente acto en el carácter en que actúa, por no existir en ellos
2 restricciones o limitaciones a su personería.- La señora **MARISOL CECILIA AMPARO**
3 **PÉREZ CARRANZA** actúa en nombre y representación y en su carácter de Embajadora
4 Extraordinaria y Plenipotenciaria de Chile en Nicaragua, y como tal máxima
5 representante de la **EMBAJADA DE CHILE EN NICARAGUA**, con Cédula de Registro
6 Único de Contribuyente número [REDACTED]
7 [REDACTED].- La señora **MARISOL CECILIA AMPARO**
8 **PÉREZ CARRANZA** acredita su representación y facultades en virtud de: a) Acuerdo
9 Presidencial número ciento cincuenta y seis, guion, dos mil diecisiete (156-2017),
10 publicado en La Gaceta, Diario Oficial Número ciento noventa y ocho (198) del dieciocho
11 de octubre del año dos mil diecisiete; y b) Constancia del Ministerio de Relaciones
12 Exteriores que íntegra y literalmente dice: “[Escudo de la República Nicaragua]”
13 MINISTERIO” DE” RELACIONES EXTERIORES” MANAGUA, NICARAGUA” A QUIEN
14 CONCIERNE” CONSTANCIA” [REDACTED]” EL MINISTERIO DE
15 RELACIONES EXTERIORES DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, hace constar que la
16 Señora Marisol Pérez Carranza, se encuentra debidamente acreditada ante este
17 Ministerio, como Embajadora Extraordinaria y Plenipotenciaria de la República de Chile
18 ante la República de Nicaragua.” Se extiende la presente constancia, a solicitud de la
19 parte interesada. Dada en la ciudad de Managua, a los 09 días del mes de Septiembre
20 de 2019. [firma ilegible] Arlette Marengo Meza” Viceministra General [Sello del Ministerio
21 de Relaciones Exteriores]” CC. ARCHIVO”.- Doy fe de haber leído y tenido a la vista los
22 documentos antes relacionados, los cuales fueron extendidos en forma legal y de que
23 confieren a la señora **MARISOL CECILIA AMPARO PÉREZ CARRANZA** las facultades
24 suficientes para el otorgamiento del presente acto en el carácter en que actúa, por no
25 existir en ellos restricciones o limitaciones a su personería.- Hablan los señores
26 **DONALDO ÁLVARO DOMÍNGUEZ RAMOS**, quien actúa en nombre y representación de
27 la sociedad **COMERCIAL Y BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante
28 denominada la “**ARRENDADORA**”; y **MARISOL CECILIA AMPARO PÉREZ CARRANZA**,
29 quien actúa en nombre y representación de la **EMBAJADA DE CHILE EN NICARAGUA**,
30 en adelante denominada la “**ARRENDATARIA**”; en adelante aludidos como la “*parte*” o las



1 "partes", y conjuntamente exponen que han convenido en

2 suscribir el presente Contrato de Arrendamiento, en adelante

3 denominado simplemente como el "Contrato", que se sujetará a

4 las cláusulas establecidas a continuación, y dicen: **PRIMERA (RELACIÓN DE DOMINIO**

5 **Y DESCRIPCIÓN DE ÁREA PARA ARRIENDO):** La ARRENDADORA es dueña en

6 dominio y posesión de una propiedad inmueble ubicada a la altura del kilómetro seis y

7 medio sobre la carretera que conduce de Managua a Masaya, con una extensión de doce

8 mil varas cuadradas (12,000 Vrs²), equivalentes a ocho mil cuatrocientos sesenta metros

9 cuadrados con ciento cuarenta milésimas de metro cuadrado (8,460.140 m²),

10 comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Norte: Terreno de la

11 gasolinera Esso, perteneciente a Comercial y Bienes Raíces, Sociedad Anónima

12 (COBIRSA); Sur: Lote de terreno propiedad de Comercial y Bienes Raíces, Sociedad

13 Anónima (COBIRSA); Este: Propiedad de Comercial y Bienes Raíces, Sociedad Anónima

14 (COBIRSA); y Oeste: Camino viejo a Santo Domingo de por medio, propiedad de Mario

15 Cardenal, y sobre la cual se constituyó un Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo

16 la edificación construida sobre dicha propiedad, conocido como COBIRSA DOS (II), en

17 adelante denominada el "Edificio", compuesta de un edificio de siete (7) niveles, de los

18 cuales seis (6) son destinados para oficinas y uno (1) es el sótano. Constan los derechos

19 de la ARRENDADORA sobre dicho bien en: **a)** Testimonio de Escritura Pública Número

20 Noventa y Dos (92), Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, autorizada en la

21 ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día cuatro de septiembre del año dos

22 mil catorce, ante los oficios notariales de Yalí Molina Palacios e inscrita bajo Número

23 [REDACTED] Asiento 1°, Columna de Inscripciones,

24 Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedad Horizontal del Registro Público de la

25 Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; y **b)** Testimonio de

26 Escritura Pública Número [REDACTED] Rectificación a Constitución de Régimen de

27 Propiedad Horizontal, autorizada en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día

28 ocho de junio del año dos mil quince, por la Notario Público Soraya Montoya Herrera e

29 inscrita bajo Número [REDACTED] Asiento 2°, Columna de

30 Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedad Horizontal del Registro

Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua. En el sexto piso del Edificio existe un área denominada Lote o Módulo Dos F (2F), dentro de la cual se encuentra disponible un área de 285m², en adelante denominado el "Inmueble", identificada según planos. - **SEGUNDA (ARRIENDO):** El Inmueble es tomado en arriendo por la ARRENDATARIA, quien lo utilizará exclusivamente para las actividades propias de sus oficinas, y no podrá darle un uso distinto al ya establecido, aunque sea temporal, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la ARRENDADORA. - **TERCERA (USO DE ESPACIOS ADICIONALES):** La ARRENDATARIA también tendrá derecho al uso de: **a)** las áreas comunes del Edificio, tales como recepción, pasillos, elevadores y escaleras; **b)** los servicios sanitarios del piso donde se encuentra el Inmueble; **c)** las áreas exteriores del Edificio, tales como jardines, andenes y calles de acceso o circulación interna; y **d)** cuatro (4) espacios de parqueo ubicados en el parqueo externo del Edificio y un (1) espacio de parqueo ubicado en el sótano del Edificio los cuales son asignados por la ARRENDADORA y podrán ser rotulados por cuenta de la ARRENDATARIA. - **CUARTA (PLAZO):** El plazo de vigencia de este Contrato será de cinco (5) años, comenzando el día uno de octubre del año dos mil diecinueve y finalizando el día treinta de septiembre del año dos mil veinticuatro. Con el consentimiento previo de ambas partes, este Contrato podrá renovarse por un periodo de tiempo adicional. Para tales efectos las partes deberán suscribir un Adendum que pasará a formar parte integrante del presente Contrato. En caso de que alguna de las partes no desee renovar el Contrato, deberá comunicar por escrito dicha intención con, a lo menos, cuatro (4) meses de anticipación al vencimiento del plazo original del Contrato o de su renovación. Excepcionalmente, la ARRENDATARIA podrá dar el aviso referido en el párrafo anterior en un plazo distinto al allí estipulado, cuando el motivo para la no renovación se deba a que la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda de la República de Chile no otorgó la autorización exigida en el artículo catorce de la Ley número veinte mil ciento veintiocho (N° 20128), Sobre Responsabilidad Fiscal, de la República de Chile, debiendo notificar a la ARRENDADORA de ello por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al día en que la ARRENDATARIA ha tomado conocimiento de tal decisión. - **QUINTA (RENTA):** La ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA por concepto de



renta de arrendamiento del Inmueble, por cada mes calendario,
la suma total de CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE
LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,300.00). Por estar

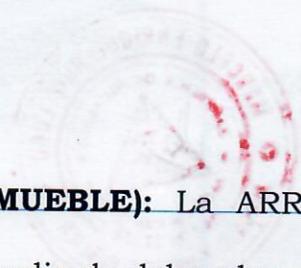
la ARRENDATARIA exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado de conformidad a la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, la ARRENDADORA gestionará el correspondiente documento de exoneración que corresponda para cada facturación de renta mensual. Ambas partes acuerdan expresamente que la renta de arrendamiento mensual se reajustará anualmente en un tres por ciento (3%), aplicable a partir del inicio del tercer año de duración del presente Contrato.- **SEXTA (FECHAS Y FORMA DE PAGO):** El pago de las rentas de arrendamiento deberá realizarlo la ARRENDATARIA de manera anual y por adelantado y según el detalle establecido más adelante. En caso de retraso, la ARRENDATARIA se considerará en mora y deberá pagar a la ARRENDADORA un recargo del dos por ciento (2%) por cada día atrasado de la renta diaria de arrendamiento, la cual se obtendrá dividiendo la renta mensual entre treinta. Con el consentimiento expreso de la ARRENDATARIA, se establece que todos los pagos relacionados con este Contrato los hará la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA única y exclusivamente por transferencia o depósito a su cuenta bancaria en dólares de los Estados Unidos de América con número [REDACTED] [REDACTED] a nombre de la ARRENDADORA. Si la fecha de pago correspondiera a un feriado nacional, asueto local del municipio de Managua, o domingo, la fecha de pago será el día hábil inmediatamente anterior. La ARRENDADORA emitirá a la ARRENDATARIA las respectivas facturas y comprobantes de pagos efectuados. Las fechas de pago y cantidades a pagar serán como sigue: a) El día uno de octubre del año dos mil diecinueve pagará la cantidad de cincuenta y un mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 51,600.00), correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil diecinueve y el día treinta de septiembre del año dos mil veinte; b) El día uno de octubre del año dos mil veinte pagará la cantidad de cincuenta y un mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 51,600.00), correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil veinte y el día treinta de septiembre del año dos mil veintiuno; c) El día

1 uno de octubre del año dos mil veintiuno pagará la cantidad de cincuenta y tres mil
2 ciento cuarenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 53,148.00),
3 correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil
4 veintiuno y el día treinta de septiembre del año dos mil veintidós; d) El día uno de octubre
5 del año dos mil veintidós pagará la cantidad de cincuenta y cuatro mil setecientos
6 cuarenta y dos dólares de los Estados Unidos de América con cuarenta y cuatro centavos
7 de dólar (US\$ 54,742.44), correspondientes al período comprendido entre el día uno de
8 octubre del año dos mil veintidós y el día treinta de septiembre del año dos mil veintitrés;
9 y e) El día uno de octubre del año dos mil veintitrés pagará la cantidad de cincuenta y
10 seis mil trescientos ochenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con
11 setenta y seis centavos de dólar (US\$ 56,384.76), correspondientes al período
12 comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil veintitrés y el día treinta de
13 septiembre del año dos mil veinticuatro.- **SÉPTIMA (PAGO DE SERVICIOS Y**
14 **TRIBUTOS):** Durante toda la vigencia del presente Contrato serán de cargo de la
15 ARRENDATARIA el pago de los servicios de agua potable y alcantarillado, energía
16 eléctrica, telefonía, internet, así como de cualquier otro servicio que se llegase a instalar
17 en el Inmueble. El pago de todos los tributos nacionales y municipales que recaigan sobre
18 el Edificio y/o sobre los ingresos percibidos por la ARRENDADORA en virtud de este
19 Contrato, serán de cargo de la ARRENDADORA. En caso de falla del servicio público de
20 energía eléctrica, la ARRENDADORA se obliga a proporcionar a la ARRENDATARIA los
21 servicios de su generador de energía eléctrica y la ARRENDATARIA asumirá el costo
22 respectivo por la cantidad de combustible necesario para la operación del generador,
23 costo que será pagado entre los diferentes arrendatarios del Edificio y en relación
24 proporcional al consumo de energía de la ARRENDATARIA según lectura que presente el
25 medidor interno del área arrendada y según el costo del combustible al día de reposición
26 del mismo, todo lo cual será documentado por la ARRENDADORA, quien deberá
27 presentar a la ARRENDATARIA la Nota de Débito que refleje el consumo de combustible
28 conforme a la lectura del consumo de energía de la ARRENDATARIA. La ARRENDATARIA
29 deberá efectuar el pago respectivo dentro de los primeros cinco (5) días hábiles después
30 de presentado el documento de cobro respectivo, y una vez pagado, la ARRENDADORA



emitirá el Recibo de Pago correspondiente. En caso de retraso en los pagos de servicios de energía eléctrica o agua potable, la

ARRENDATARIA se considerará en mora y deberá pagar a la ARRENDADORA un recargo del dos por ciento (2%) sobre el valor de las cantidades debidas por los días atrasados.- **OCTAVA (DEPÓSITO DE GARANTÍA):** La ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA previo al inicio del plazo del presente Contrato la cantidad de CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,300.00), por concepto de Depósito de Garantía, para cubrir cualquier tipo de gastos o daños, incluidos, mas no limitados a, renta de arrendamiento, pago por servicios, etc., que a juicio de la ARRENDADORA dejase pendiente la ARRENDATARIA al entregar el Inmueble. Si al término del presente Contrato por cualquier causa, a juicio de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA no se encontrase en estado de incumplimiento en los pagos por servicios públicos y se encontrase plenamente solvente en todas sus obligaciones, y siempre y cuando el Inmueble sea recibido a entera satisfacción por parte de la ARRENDADORA, esta devolverá a la ARRENDATARIA la totalidad, o bien la parte que corresponda tras deducciones, del Depósito de Garantía. Dicha devolución se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se produzca la entrega formal del Inmueble. En caso de existir daños o gastos que deban deducirse del Depósito de Garantía y cuyos montos lo excedan en cantidad, la ARRENDATARIA se obliga a asumir y pagar la cantidad correspondiente, como condición para el finiquito del Contrato. La cantidad entregada por la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA deberá ser restituida a la ARRENDATARIA debidamente actualizada conforme al porcentaje de variación positiva que haya experimentado la renta mensual pactada hasta la fecha de término del contrato de arrendamiento.- **NOVENA (MEJORAS):** La ARRENDATARIA deberá tener autorización previa de la ARRENDADORA para realizar en el Inmueble cualquier tipo de mejoras o instalación adicional. Al término del Contrato de arrendamiento, la ARRENDATARIA podrá llevarse los materiales introducidos en el Inmueble arrendado siempre que no se cause detrimento en el Inmueble. Las mejoras pueden quedar a favor de la Arrendadora, siempre que se abone a la ARRENDATARIA el valor de los materiales considerándolos en



1 formas separadas.- **DÉCIMA (INSPECCIÓN DEL INMUEBLE):** La ARRENDADORA
2 tendrá derecho a vigilar el buen uso del Inmueble por medio de delegados que ingresen
3 al Inmueble cuando la ARRENDADORA y/o sus delegados lo crean conveniente, sin
4 perturbar la marcha normal de los negocios de la ARRENDATARIA. También podrá la
5 ARRENDADORA mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios futuros cuando se
6 acerque la fecha de terminación del presente Contrato. Las inspecciones deberán ser
7 notificadas por la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA al menos con cinco (5) días de
8 anticipación. El ejercicio de esta prerrogativa debe realizarse con pleno respeto a lo
9 estatuido en la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, cuyo artículo
10 veintidós consagra la inviolabilidad de los Locales de la Misión. En este sentido la
11 autorización del Jefe de Misión es siempre requerida para que la ARRENDADORA u otra
12 persona en su nombre pueda hacer ingreso a las dependencias de la Embajada. Las
13 inspecciones se realizarán en presencia de un miembro del personal de la
14 ARRENDATARIA designado por ésta, excepto en aquellos casos de emergencia en que se
15 encontrase en riesgo la vida o los bienes de terceros o de la ARRENDADORA y ningún
16 miembro del personal de la ARRENDATARIA se encontrare en el Inmueble y no pudiese
17 ser contactado a lo inmediato. En todos los casos, la ARRENDADORA hará sus mejores
18 esfuerzos para que las inspecciones realizadas no perturben las actividades de la
19 ARRENDATARIA.- **UNDÉCIMA (PROHIBICIONES):** Queda prohibido a la
20 ARRENDATARIA, su personal y visitantes, lo siguiente: **a)** realizar actos que a juicio de
21 la ARRENDADORA atenten contra el orden, la moral y las buenas costumbres, o que
22 sean desagradables para el público; **b)** obstaculizar el uso de las áreas comunes del
23 Edificio; **c)** instalar o exhibir letreros, afiches o materiales publicitarios en las áreas
24 comunes del Edificio, el exterior o alrededores del Inmueble, o en el interior del Inmueble
25 que esté visible al exterior. No obstante, la ARRENDADORA cooperará con la
26 ARRENDATARIA a fin de informar al público que las oficinas de la Embajada de Chile en
27 Nicaragua se encuentran en el Edificio; **d)** introducir o almacenar en el Inmueble, o en
28 cualquier otro lugar dentro del Edificio, sin adoptar las medidas de seguridad o
29 prevención pertinentes, materiales tóxicos, corrosivos, salitrosos, explosivos, inflamables
30 o de otra naturaleza tal que ponga en peligro la seguridad del Inmueble y/o del Edificio,



o bien introducir o almacenar en el Inmueble materiales
ofensivos en relación con el cuerpo humano o que provoquen
desagrado a las personas; e) realizar actos que provoquen

ruidos molestos, tocar instrumentos musicales, tener mascotas (excepto acuarios), o
realizar cualquier otro acto que pueda provocar desagrado y/o disgusto a los demás
arrendatarios o propietarios del Edificio, o perjudicar el medio ambiente; y f) realizar
actos que dañen, destruyan o alteren las instalaciones estructurales, equipos o
elementos instalados por la ARRENDADORA.- **DÉCIMA SEGUNDA (OBLIGACIONES DE**

LA ARRENDATARIA): Además de lo convenido en las cláusulas del presente Contrato,
la ARRENDATARIA se obliga a lo siguiente: a) mantener y devolver el Inmueble en buen
estado de conservación -salvo el desgaste por el uso normal del mismo-, pintado y con
todos sus servicios, ventanales, puertas y salidas para aire acondicionado funcionando,
a entera y absoluta satisfacción de la ARRENDADORA; b) dar al Inmueble el
mantenimiento y cuidados adecuados. La ARRENDADORA asumirá la reparación y
mantenimiento de los aspectos estructurales del Inmueble como instalaciones eléctricas
y sanitarias, así como en áreas comunes del Edificio, siempre y cuando sea por desgaste
del uso normal y no por accidentes o mal uso por parte de la ARRENDATARIA o de su
personal o visitantes; c) dar mantenimiento, por su propia cuenta y responsabilidad, a
los sistemas de aire acondicionado y otros equipos que le asigne la ARRENDADORA como
parte del Inmueble; d) instalar, por su propia cuenta y responsabilidad, sistemas de
detección de humo en cada ambiente del Inmueble; e) efectuar las reparaciones al
Inmueble que fueren necesarias por el deterioro del uso cotidiano, y por los daños
causados por su personal y/o por sus visitantes; f) suplir, contratar y pagar su propia
seguridad privada interna, si así lo considera conveniente, sin perjuicio de que la
ARRENDADORA provea de seguridad privada en los alrededores del Edificio y sus
puertas de acceso; g) presentar a la ARRENDADORA el cronograma de instalaciones y
de mantenimiento anual de los sistemas y equipos en el Inmueble y, además, deberá
informarle con no menos de una semana de anticipación, el día y la hora en que se
realizará cada instalación o mantenimiento, así como la compañía certificada que lo
llevará a cabo. Al momento de realizar las operaciones deberán estar presente personal

1 de la ARRENDADORA y de la ARRENDATARIA; **h)** permitir la realización de trabajos de
2 acabado en las áreas aledañas que realice o autorice la ARRENDADORA, siempre y
3 cuando no alteren o perjudiquen de manera directa la marcha normal de las actividades
4 de la ARRENDATARIA; **i)** efectuar el pago por el servicio de energía eléctrica y agua
5 potable correspondiente a áreas comunes del Edificio, en relación proporcional al área
6 arrendada; **j)** hacerse responsable directo y responder a terceros y/o a la
7 ARRENDADORA por cualquier afectación moral, daño o perjuicio de cualquier naturaleza
8 que fueren y hayan sido provocados por acciones u omisiones de la ARRENDATARIA, sus
9 empleados, contratistas y/o visitantes, liberando de cualquier responsabilidad a la
10 ARRENDADORA, sus accionistas, directores, representantes, agentes, colaboradores o
11 delegados; **k)** respetar y cumplir, y hacer que su personal, visitantes y contratistas
12 respeten y cumplan con la Normativa de Acceso al Edificio, la cual es conocida por la
13 ARRENDATARIA y forma parte de este Contrato en calidad de Anexo; y **l)** velar por el
14 cumplimiento pleno de las condiciones de las pólizas de seguro que debe contratar según
15 lo relacionado en este Contrato, asumiendo el costo de coaseguros y deducibles y
16 haciendo uso de tales pólizas para responder en el menor tiempo posible por la
17 ocurrencia de eventos amparados por ellas.- **DÉCIMA TERCERA (EXONERACIONES DE**
18 **LA ARRENDADORA):** La ARRENDADORA estará exenta de toda responsabilidad por los
19 daños que puedan sufrir los equipos o bienes de la ARRENDATARIA, o bien lesiones o
20 muerte que se causen a terceros, debido a algún accidente, incendio, hurto, catástrofe,
21 desastre natural, cualquier otro acto de la naturaleza, u otros que no sean atribuibles a
22 la ARRENDADORA. Tampoco será responsable la ARRENDADORA por la interrupción o
23 restricción de los servicios generales o del uso de las instalaciones comunes debido a la
24 necesidad de efectuar trabajos de reparación o remodelación.- **DÉCIMA CUARTA**
25 **(DERECHOS DE LAS PARTES):** Sin perjuicio de otros derechos de la ARRENDADORA
26 establecidos en el presente Contrato, se entiende por la ARRENDATARIA que por la falta
27 de pago de la renta mensual de arrendamiento en los términos especificados, así como
28 por incumplimiento por parte de la ARRENDATARIA de cualquier obligación contraída
29 en virtud de este Contrato, quedará a opción de la ARRENDADORA, decidir entre: **i)** dar
30 por terminado este Contrato de hecho, sin necesidad de sentencia judicial alguna, sin



1 responsabilidad para la ARRENDADORA, y obtener la
2 restitución inmediata del Inmueble; o **ii)** persistir en la
3 continuación o cumplimiento de este Contrato. En ambos casos,

4 la ARRENDADORA tendrá derecho a indemnización de daños y perjuicios, lo cual no
5 obsta a que ésta pueda exigir a la ARRENDATARIA judicialmente lo que le adeudare por
6 rentas vencidas y por las demás obligaciones monetarias derivadas del presente
7 Contrato. Iguales opciones le corresponderán a la ARRENDATARIA en caso de
8 incumplimiento por parte de la ARRENDADORA de cualquier obligación contraída en
9 virtud de este Contrato.- **DÉCIMA QUINTA (SEGUROS):** La ARRENDATARIA deberá

10 contratar y renovar por su cuenta y cargo durante la vigencia del presente Contrato, las
11 siguientes pólizas de seguro: **a)** una Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo que ampare las
12 mejoras realizadas por la ARRENDATARIA así como los equipos y demás bienes de
13 propiedad de la ARRENDATARIA que se encuentren en el Inmueble; **b)** una Póliza de
14 Seguro de Responsabilidad Civil que cubra, mas no se limite a, lesiones y/o muerte de
15 personas. Las sumas aseguradas deberán estar acorde a los daños que pudiesen causar
16 su operación; y **c)** una Póliza de Seguro contra Todo Riesgo de Construcción, en caso de
17 realizar mejoras o remodelaciones en el Inmueble, durante el plazo que duren las obras.

18 La ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA comprobante de la
19 contratación y vigencia de dichas Pólizas, a satisfacción de la ARRENDADORA y cuando
20 le sea requerido por ésta. Si debido a algún incendio provocado por culpa o negligencia
21 de la ARRENDATARIA, su personal o visitantes, o a causa de sus bienes conforme a lo
22 determinado por las autoridades de la Dirección General de Bomberos, y/o de la Policía
23 Nacional, se produjera algún aumento en el costo de los seguros para el Edificio
24 contratados por la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA deberá solventar y pagar dicho
25 incremento.- **DÉCIMA SEXTA (INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS):** Si la

26 ARRENDADORA o algún tercero resultare afectado por daños materiales o lesiones
27 corporales debido a algún acto deliberado o negligente de algún agente, empleado,
28 contratista o visitante de la ARRENDATARIA, inclusive si fuere alguna persona
29 relacionada con esta, la ARRENDATARIA deberá pagar el total de la indemnización que
30 corresponda según lo determine el órgano jurisdiccional correspondiente. Si, por el

contrario, los daños fueren provocados a la ARRENDATARIA, esta no podrá reclamarle o atribuirle responsabilidad alguna a la ARRENDADORA, salvo que el órgano jurisdiccional correspondiente determine que el daño o lesión fue provocado, deliberada o negligentemente, por la ARRENDADORA.- **DÉCIMA SÉPTIMA (CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR):** En caso de que el Inmueble sufiere daños estructurales parciales por la ocurrencia de eventos de caso fortuito o fuerza mayor, la ARRENDATARIA tendrá la obligación de notificar de inmediato a la ARRENDADORA, teniendo además la opción de solicitarle la reparación en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la notificación y de seguir ocupando el Inmueble hasta el vencimiento del plazo del Contrato o bien de dar por terminado el mismo sin responsabilidad alguna de su parte.- **DÉCIMA OCTAVA (SUBARRIENDO Y CESIÓN):** La ARRENDATARIA no podrá subarrendar el Inmueble, ni ceder el presente Contrato o gravar sus derechos en él contenidos, en todo o en parte, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la ARRENDADORA. La ARRENDADORA podrá, a su entera y absoluta discreción, autorizar o no dichos subarriendo o cesión, sin responsabilidad alguna de su parte. Tampoco podrá la ARRENDATARIA compartir el uso del Inmueble con ningún tercero, ni colocar ningún letrero de un tercero, ni usar el Inmueble como oficina de enlace de terceros, salvo autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA. La ARRENDADORA podrá ceder o dar en garantía el presente Contrato y los derechos en él contenidos, total o parcialmente, sin necesidad de notificación alguna a la ARRENDATARIA, quien desde ya se obliga a reconocer los derechos de la cesionaria o acreedora respectiva.- **DÉCIMA NOVENA (TERMINACIÓN ANTICIPADA):** Se podrá poner término al presente Contrato antes del cumplimiento de su plazo de vigencia, en cualquiera de los siguientes casos: **a)** por acuerdo escrito entre las partes, en el que se determinará el mecanismo para finiquito del Contrato; **b)** por decisión unilateral de la ARRENDATARIA, bastando para ello una notificación por escrito a la ARRENDADORA con al menos cuatro (4) meses de anticipación a la fecha prevista de terminación, siempre y cuando ya se haya cumplido el primer año de vigencia del Contrato; y **c)** por decisión unilateral de la ARRENDADORA, sin responsabilidad alguna de su parte, bastando para ello una notificación escrita a la ARRENDATARIA con al menos cuatro (4) meses de anticipación a la fecha prevista de



1 terminación. La ARRENDADORA deberá reembolsar a la
 2 ARRENDATARIA las rentas de arrendamiento pagadas en
 3 exceso según la fecha de devolución efectiva del Inmueble, junto

4 con el depósito de garantía que corresponda.- **VIGÉSIMA (DEVOLUCIÓN DEL**

5 **INMUEBLE):** Al término del Contrato, por cualquier causa que fuere, la ARRENDATARIA

6 deberá retirar oportunamente todos sus bienes y pertenencias del Inmueble y restituirlo

7 a la ARRENDADORA en el mismo estado en que lo recibió según lo establecido en la

8 cláusula de Obligaciones de la Arrendataria. La devolución del Inmueble deberá

9 efectuarse en día y hora hábil para constatar su estado, exhibir los recibos de pago por

10 servicios básicos correspondientes al último período en que se use el Inmueble, así como

11 fijar el plazo y condiciones para las reparaciones que deba efectuar la ARRENDADORA,

12 en caso de haberlos.- **VIGÉSIMA PRIMERA (CLÁUSULA DIPLOMÁTICA):** La

13 ARRENDATARIA estará facultada para poner término anticipado al presente Contrato

14 mediante comunicación escrita enviada a la ARRENDADORA con ese fin y con, a lo

15 menos treinta días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por

16 razones de índole institucional del país acreditante, motivo de seguridad o fuerza mayor,

17 o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la Republica de Nicaragua y

18 la República de Chile debiese cerrarse la Embajada de Chile en Nicaragua. En dicho

19 evento, la ARRENDATARIA solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue

20 hasta el último día de uso del Inmueble respectivo, sin que la ARRENDATARIA tenga

21 derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del Contrato. Si existieran

22 rentas pagadas por adelantado, la ARRENDADORA deberá restituir aquellas que

23 correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término

24 anticipado, sin que la ARRENDADORA tenga derecho a indemnización alguna por este

25 cese anticipado del Contrato.- **VIGÉSIMA SEGUNDA (LEGISLACIÓN APLICABLE Y**

26 **RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS):** El presente Contrato queda sujeto a las leyes de

27 la República de Nicaragua. Las materias no estipuladas en este Contrato ni en la

28 legislación común, o cualquier desavenencia, diferencia o conflicto en lo que respecta a

29 la interpretación del presente Contrato será resuelto por la vía de la negociación en el

30 marco de la buena fe. De no llegarse a acuerdos por tal vía, cualquiera de las partes

1 podrá someter el conflicto a los órganos jurisdiccionales respectivos en la República de
2 Nicaragua.- **VIGÉSIMA TERCERA (GASTOS Y ASPECTOS PROCESALES):** Todo gasto
3 legal, honorarios extrajudiciales y costas de ejecución en los que incurra la
4 ARRENDADORA en procesos de cobro por incumplimiento de las obligaciones a que está
5 obligada la ARRENDATARIA en virtud de este Contrato, correrá por cuenta exclusiva de
6 la ARRENDATARIA, siempre que así sea declarado por sentencia judicial ejecutoriada.
7 De igual forma serán por cuenta de la ARRENDATARIA los gastos por la inscripción en
8 el Registro Público del presente Contrato en el caso que se diese dicha inscripción.-

9 **VIGÉSIMA CUARTA (DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES).**- Las partes señalan sus
10 domicilios para correspondencia así: a) Para la ARRENDADORA,

11 [REDACTED]
12 [REDACTED]

13 Para la ARRENDATARIA, en sus oficinas ubicadas en el [REDACTED]

14 [REDACTED], en la ciudad de Managua,

15 o bien al correo electrónico [REDACTED] Cualquier cambio de estos

16 datos deberá ser notificado a la otra parte, surtiendo efectos respecto de cada parte que

17 deba ser notificada, a partir del quinto día de notificado, y previo a ello se considerará

18 como válida cualquier comunicación que se haga en la última dirección de domicilio

19 indicada. Las partes acuerdan que toda comunicación que deba cursarse entre y hacia

20 las partes, incluidas las primeras notificaciones procesales, deberán realizarse por

21 escrito y se considerarán válidas y suficientemente realizadas si se entregan en las

22 direcciones para correspondencia física indicadas.- **VIGÉSIMA QUINTA**

23 **(CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL):** Si alguna cláusula o estipulación de este Contrato

24 resultase inválida o ilegal, se tendrá por no acordada y deberá omitirse, pero la legalidad

25 y validez del resto del Contrato no se verán afectadas o limitadas por dicha omisión.

26 Cualquier incumplimiento, cumplimiento inexacto o compensatorio en la forma, lugar,

27 modo y fecha de pago o en cualquiera de las cláusulas del presente Contrato y que sea

28 tolerado por la ARRENDADORA, no se entenderá como una modificación o novación de

29 las condiciones generales de cumplimiento estipuladas en este contrato, ni otorgará

30 derecho alguno a favor de la ARRENDATARIA, ni darán acción para pedir modificación



SERIE "P"

No. 6706114

1 de este contrato o que se aleguen como excepciones materiales.-

2 Así se expresaron los comparecientes, a quienes advierto y hago

3 conocer el valor y trascendencia legales de este acto; el objeto

4 de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones

5 implícitas y explícitas, el de las generales que aseguran la validez de este instrumento y

6 sobre la posibilidad de su inscripción en el Registro Público competente.- El suscrito

7 Notario Público certifica y da fe que ha tenido a la vista los documentos relacionados en

8 este instrumento público.- Leída que fue por el suscrito Notario Público íntegramente

9 toda esta Escritura a los otorgantes, éstos la encontraron conforme, la aceptan,

10 aprueban, ratifican y firmamos todos.- Doy fe de todo lo relacionado.- f) Ilegible de

11 Donaldo Álvaro Domínguez Ramos.- f) Ilegible de Marisol Cecilia Amparo Pérez

12 Carranza.- f) MRuizLugo.- _____

13 **Pasó Ante Mí:** Del reverso del folio número [redacted] al

14 reverso del folio número [redacted] de mi Protocolo Número

15 Cinco (v) que llevo en el corriente año, y a solicitud de **EMBAJADA DE**

16 **CHILE EN NICARAGUA**, libro esta primera copia fiel en [redacted] folios

17 útiles de papel sellado de ley, que rubrico, firmo y sello, en la ciudad

18 de Managua, a las cuatro y cuarenta y uno minutos de la tarde del día

19 uno de octubre del año dos mil diecinueve. Esta Escritura corre

20 asentada en mi Protocolo en la hoja de papel sellado Serie "H" Número:

21 [redacted] y

22 [redacted] y este Testimonio en la hoja de papel sellado Serie "P"

23 Números: [redacted]

24 [redacted]

25
26 **MARCELO ENRIQUE RUIZ LUGO**

27 **ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO**

