



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN TAILANDIA Y RGQ (THAILAND) CO. LTD.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 537

SANTIAGO, 15 MAR 2024

**VISTOS:**

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 214, de 13 de septiembre de 2021, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga la Embajada de Chile en Tailandia, mediante contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 3.245, de 20 de octubre de 2021.
5. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 16 de noviembre de 2021, la Embajada de la República de Chile en Tailandia y RGQ (Thailand) Co. Ltd., celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Lake Rajada Office Complex, 193/67, Rachadapisek Road, Klongtoey, Bangkok 10110, que alberga las Oficinas de aquella Misión Diplomática.
7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

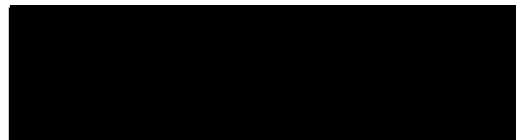
**RESUELVO:**

**1.- APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 16 de noviembre de 2021, entre la Embajada de Chile en Tailandia y RGQ (Thailand) Co. Ltd., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

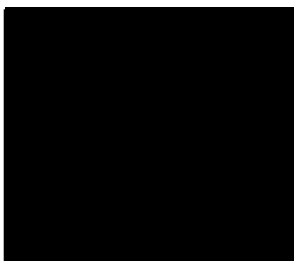
**2.- IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

**3.- PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

**ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE**  
**“Por orden de la Subsecretaria”**



CLAUDIA ROJO  
Directora General Administrativa



T R A D U C C I Ó N

I-002/22

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DE INMUEBLE PARA USO DE OFICINAS

Embajada de Chile  
-----

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DE OFICINAS

EL PRESENTE CONTRATO ha sido suscrito con fecha 16 de noviembre de 2021, por y entre:

[REDACTED] domiciliada en [REDACTED]

[REDACTED] en adelante, "el Arrendador", por una parte y;

LA EMBAJADA DE CHILE, debidamente representada en este acto por el Excmo. Sr. ALEX GEIGER, EMBAJADOR EXTRAORDINARIO Y PLENIPOTENCIARIO DE LA REPÚBLICA DE CHILE EN EL REINO DE TAILANDIA, e igualmente responsable de los intereses chilenos en el Reino de Tailandia, titular de pasaporte diplomático chileno número [REDACTED] emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, en Santiago, con fecha 25 de

- // -

- // -

septiembre de 2018 (en adelante, "el Arrendatario"), por la otra parte.

**LAS PARTES HAN ACORDADO LO SIGUIENTE:**

1. DEFINICIONES

1.1 "Edificio" significa el Complejo de Oficinas Lake Rajada, [REDACTED]

1.2 "Inmueble arrendado" significa el área arrendada total de 340 metros cuadrados situada en la Unidad No. 193/67 (17A) en el piso 17 del edificio, [REDACTED]

1.3 "Arriendo" significa el monto a pagar por parte del Arrendatario al Arrendador por cada mes y por cada metro cuadrado del Inmueble Arrendado.

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO


Mediante el presente, el Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, y el Arrendatario recibe en arrendamiento de parte del Arrendador, el Inmueble Arrendado junto con (pero exclusión de todas las demás libertades, servidumbres, derechos o ventajas)

a) el mismo derecho, en la medida en que sea necesario y conforme el Arrendador (en su calidad de copropietario de dichas unidades arrendadas del edificio) pueda otorgar legalmente, de ingresar a y salir del Inmueble Arrendado en, sobre y a lo largo de todas las entradas, rellanos, ascensores de pasajeros y pasillos habituales

- // -


- // -

que conduzcan a éste, que sean comunes con el Arrendador y/o todos los terceros autorizados por el Arrendador y/o todas las demás personas con derecho a los mismos.

- b) el derecho a que el Arrendatario y terceros autorizados por el Arrendador puedan utilizar **cuatro (4)** estacionamientos asignados, el que se otorgará sin costo dentro del edificio 

### **3. PERÍODO Y RENOVACIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

- 3.1 Con sujeción a los términos y condiciones que se señalan a continuación, la vigencia del presente contrato de arrendamiento será de **tres (3)** años, iniciándose a contar del **16 de noviembre de 2021** y expirando el **15 de noviembre de 2024**.

-  3.2 El Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Uso de Oficinas constará de otros dos Contratos de Arrendamiento correspondientes al Contrato de Arrendamiento de Equipos y Accesorios y al Contrato de Servicios.

- 3.3. Mediante el presente, el Arrendador otorga al Arrendatario una opción para renovar este contrato por un período adicional de tres (3) años (en adelante, "Período de la Primera Opción") en los mismos términos y condiciones que se incluyen en el presente, siempre que el Arrendador reciba una notificación por escrito del Arrendatario sobre su intención de renovarlo en un plazo no inferior a noventa (90) días previos al vencimiento del Período inicial. El arriendo de dicho Período de la Primera Opción se fijará a la tasa de mercado que las

- // -

- // -

partes del presente acuerden mutuamente en ese momento, pero en ningún caso el arriendo aumentará en más de un quince por ciento (15%) por sobre el arriendo del Período inicial.

3.4 Las partes dejan constancia de que el 16 de noviembre de 2015 celebraron un contrato de arrendamiento correspondiente al mismo inmueble, el cual estuvo vigente hasta el 15 de noviembre de 2018. Posteriormente, celebraron un nuevo contrato para el período comprendido entre el 16 de noviembre de 2018 y el 15 de noviembre de 2021. En consecuencia, las partes declaran que, respecto de los períodos de los contratos de arrendamiento antes señalados, no tienen nada que reclamar entre sí, otorgándose por este acto la más amplia y completa liquidación y renunciando expresamente a cualquier acción que pudiera derivarse de dichos vínculos contractuales.

3.5 Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario contenida explícita o implícitamente en el contrato de arrendamiento o en los anexos de éste, no se considerará que el Arrendatario, al celebrar el presente contrato con el Arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades que le asistan como Estado Soberano reconocido como tal por Tailandia, de conformidad con el Derecho Internacional y las Leyes del país anfitrión.

#### 4. ARRIENDO Y PAGO

4.1 El monto del arriendo a pagar en virtud del contrato de

- // -

- // -

arrendamiento será de **240 Baht (doscientos cuarenta Baht)** por metro cuadrado por mes, y el arriendo total será de **81.600,00 Baht (ochenta y un mil seiscientos Baht)** por mes calendario.

- 4.2 El arriendo total del presente contrato será pagadero mensualmente por adelantado dentro del quinto (5<sup>to</sup>) día de cada mes calendario. Cualquier retraso en el pago estará sujeto a la tasa de interés vigente por mes correspondiente a los montos impagos. Sin embargo, ante cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

Nota: Debido a que el año financiero en Chile comienza el 1° de enero de cada año, el pago del arriendo podría tomar más tiempo que el período indicado en el numeral 4.2.

5. DEPÓSITO

- 5.1 El Arrendatario efectuó al Arrendador el pago del depósito el 16 de noviembre de 2012 (sic) y mantiene con el Arrendador la suma de **336.600,00 Baht (trescientos treinta y seis mil seiscientos Baht)** para garantizar el debido cumplimiento y observancia, por parte del Arrendatario, de los compromisos, estipulaciones, términos y condiciones del presente Contrato.
- 5.2 El Arrendador retendrá dicho nuevo depósito durante todo el período del arrendamiento, sin devengar intereses, y no podrá, sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador (sic), ser considerado o tratado como pago

- // -

- // -

del arriendo.

5.3 Salvo que el Contrato dispusiera otra cosa, dicho depósito se devolverá al Arrendatario al cabo de o dentro de los 15 días posteriores a la terminación del presente Contrato, una vez que el Arrendatario haya pagado todas las cuentas de agua, electricidad, teléfono y otros gastos, y que haya presentado los recibos de tales pagos al Arrendador y devuelto el Inmueble Arrendado en buenas condiciones, a excepción del desgaste habitual.

5.4 Las partes también acuerdan que el Arrendatario podrá terminar el presente Contrato antes del vencimiento de éste tal como se establece en el numeral 3.1, siempre que el Arrendatario dé al Arrendador un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación. Se ha acordado que los tribunales determinarán si procede pagar alguna indemnización por la terminación anticipada del contrato, incluida la fijación del monto a pagar. No obstante, ante cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

**Cláusula diplomática.** El ARRENDATARIO está autorizado para terminar anticipadamente el presente contrato enviando una notificación por escrito al ARRENDADOR para este fin al menos 30 días antes de la fecha en que se haga efectiva la terminación, en caso de que el gobierno de Chile decida cerrar su embajada en Bangkok debido a cambios en la institución, razones de seguridad nacional, causas imprevistas importantes

- // -



- // -

y en caso de que Chile y el Reino de Tailandia rompan relaciones diplomáticas. En este caso, el ARRENDATARIO sólo deberá pagar la cuota del arriendo hasta el último mes de ocupación efectiva del inmueble y no estará sujeto a ningún tipo de compensación o sanción por causa de esta terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento. Si se hubiera pagado por adelantado algún arriendo, el ARRENDADOR devolverá la proporción de la cuota del arriendo correspondiente a la fracción no utilizada de éste.

6. COMPROMISOS DEL ARRENDATARIO

El Arrendatario se compromete a lo siguiente:

- 6.1 Pagar, al vencimiento y sin deducción alguna, todos los cargos de arriendo, teléfono, electricidad y agua, incluidos los cargos del sistema de refrigeración del agua para el aire acondicionado y todos los costos y gastos incurridos por cualquier otro servicio no mencionado expresamente en el presente documento y suministrado al Inmueble Arrendado en razón de las obligaciones del Arrendatario conforme al presente Contrato, o los gastos o costos incurridos o causados por el Arrendatario, con excepción de cualquier arancel, costo o gasto compartido entre los copropietarios del Edificio para el mantenimiento y reparación de la propiedad común, debidamente aprobada por los copropietarios del Edificio conforme a la Ley de Condominios, B.E. 2522, y a cualquier enmienda de ésta.
- 6.2 Utilizar el Inmueble Arrendado únicamente con fines comerciales y no utilizarlo como lugar de residencia de

- // -

- // -

ninguna persona ni de lugar para cocinar (excepto para calentar alimentos en la alacena) ni para realizar actividades ilegales o cualquier otra cosa contraria a la paz y el orden públicos, o que pueda causar molestias o inconvenientes a otros copropietarios u ocupantes del Edificio, o a sus invitados.

6.3 Mantener en todo momento el Inmueble Arrendado en las condiciones limpias y sanitarias correspondientes, y mantener el Inmueble Arrendado aseado, limpio, ordenado y en funcionamiento, a expensas del Arrendatario.

6.4 Reparar todos los daños que se puedan producir al interior del Inmueble Arrendado volviéndolos a su estado anterior, a expensas del Arrendatario, y hacerse cargo de la reparación de todos los daños al Inmueble Arrendado y/o al Edificio atribuidos a, o causados por, el uso inapropiado o negligente de dicho Inmueble Arrendado, o del Edificio, por parte del Arrendatario, o por parte de sus contratistas, que ingresen al Inmueble Arrendado mientras el Arrendatario lo esté utilizando, los cuales correrán por cuenta del Arrendatario. Dichas reparaciones sólo procederán en la medida en que la responsabilidad que correspondería a la parte arrendataria, en caso de los daños que se causen a la parte arrendadora, sea declarada mediante sentencia ejecutoria dictada por los tribunales ordinarios de Tailandia.

6.5 Permitir que el Arrendador, o su representante, realice una inspección del Inmueble Arrendado mediante

- // -

- // -

notificación previa de 2 días de anticipación al Arrendatario.

6.6 Al vencimiento del período de arrendamiento, devolver al Arrendador el Inmueble Arrendado en buen estado en todos sus aspectos y retirar por cuenta y cargo del Arrendatario los bienes muebles ubicados en el Inmueble Arrendado y devolverlo en su estado original. Cualquier condición, aparte del uso y desgaste normal, que haya sido causada por inacción o falla, y por la cual el Arrendatario podría ser considerado responsable podrán causar que se realicen reparaciones, y el Arrendatario deberá reembolsar dichos gastos al Arrendador sin demora cuando le sean solicitados. No obstante, de surgir cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

6.7 No mantener, dentro del Inmueble Arrendado, explosivos, productos inflamables, productos ácidos o alcalinos u otros productos químicos, o cualquier otro elemento o material que pueda ser perjudicial para el Edificio o el Inmueble Arrendado, u objetos que sean más pesados de lo que pueda soportar el Inmueble Arrendado (la capacidad de carga del piso es de 250 kg. por metro cuadrado). Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario tiene derecho a utilizar el Inmueble Arrendado para guardar sus productos químicos y a disponer de cuarto(s) de laboratorio y/o cuarto(s) de almacenamiento en el Inmueble Arrendado, siempre y cuando el Arrendatario

- // -

- // -

obtenga las licencias o permisos correspondientes de las autoridades competentes, si así lo exige la ley.

6.8 No colocar ningún letrero, texto o imagen en la parte exterior del Inmueble Arrendado que puedan ser vistos por el público sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, en cuyo caso los impuestos sobre tales letreros correrán íntegramente por cuenta del Arrendatario.

6.9 No usar, permitir ni procurar que el Inmueble Arrendado o cualquier parte de éste se use para fines ilegales o contrarios a la moral.

6.10 Solicitar la aprobación previa y por escrito del Arrendador antes de que el Arrendatario instale cualquier tabique, realice instalaciones técnicas o mecánicas, conexiones telefónicas y/o cableado eléctrico en el Inmueble Arrendado -con el fin de no dañar y/o poner en peligro el Edificio, y presentar planos detallados o la(s) instalación(es) al momento de solicitar dicha aprobación al Arrendador. Todos los costos y gastos relacionados con el presente numeral correrán por cuenta del Arrendatario.

6.11 Cumplir estrictamente y en todo momento las normas y reglamentos del Edificio, los que serán inscritos como las Normas del Comité de Administración conforme la Ley de Condominios, B.E. 2522, y cualesquiera modificaciones de esta, y cumplir además las reglas relativas a los ocupantes de las unidades en el Edificio que sean provistas por la Administración de dicho Edificio o por

- // -

- // -

cualquier Comité elegido por los ocupantes o copropietarios para el mismo propósito.

No obstante lo anterior, el Arrendatario solo deberá cumplir con todas las normas y reglamentos promulgados o registrados en virtud de este párrafo, siempre que éstos no interfieran de manera sustancial e injustificada con las operaciones del Arrendatario o con el uso y goce, por parte del Arrendatario, del Inmueble Arrendado, y se apliquen a todos los ocupantes de las unidades en el Edificio de manera uniforme.

- 6.12 A excepción de permitido por el Arrendador en virtud de del presente acuerdo, no realizar ni permitir que se realice ninguna cosa en razón de la cual cualquier seguro contratado en el Edificio y/o el Inmueble Arrendado pueda ser anulado o sujeto a violación, o respecto de lo cual pueda aumentar la tasa de la prima, y cumplir todas las recomendaciones de la(s) aseguradora(s) y de las autoridades de incendios en cuanto a las precauciones de seguridad relacionadas con el Inmueble Arrendado y/o el Edificio.

7. COMPROMISOS DEL ARRENDADOR

El Arrendador se compromete a y garantiza lo siguiente:

- 7.1 Que el Arrendador tiene derecho, sin restricción alguna, a arrendar el Inmueble Arrendado.
- 7.2 Que el Arrendatario, al pagar debidamente el arriendo, observar y cumplir todos los compromisos y condiciones contenidos en el presente, mantendrá y gozará pacíficamente el Inmueble Arrendado durante el período

- // -

- // -

del Arrendamiento sin interrupción alguna por parte del Arrendador, y que, para este propósito, el Arrendador deberá mantener en todo momento el Inmueble Arrendado en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.3 El Arrendador deberá emitir un recibo al Arrendatario cada vez que éste haya realizado el pago del arriendo.

7.4 Que el Arrendador deberá mantener, reparar y mantener de otro modo en buenas condiciones de arrendamiento el Inmueble Arrendado, con exclusión de aquellas partes que estén bajo la responsabilidad del Arrendatario.

7.5 Que el Arrendador garantizará, ejerciendo su derecho ante la Junta de Administración si fuere necesario, que los bienes comunes y las instalaciones del Edificio, incluidos, pero no limitándose a, ascensores, vestíbulo, estacionamiento, agua, central eléctrica, aire acondicionado, sistemas telefónicos, todas las entradas habituales, rellanos, ascensores de pasajeros y estructura de pasillos, techo, sistema de paredes, etc. estén en buenas condiciones de funcionamiento.

7.6 Cualquier Hipoteca gravada sobre el Inmueble Arrendado reconocerá plenamente el presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Uso de Oficinas y su Contrato relacionado.

8. RESPONSABILIDAD

Siempre y cuando se acuerde lo siguiente mediante el presente:

8.1 El Arrendador solo será responsable ante el Arrendatario o sus invitados u otras personas que se encuentren en el

- // -

- // -

Inmueble Arrendado o que visiten al Arrendatario, por cualquier accidente o lesión sufrida, o daño al Inmueble Arrendado, si dicho accidente, lesión o daño se debiera a o fuera causado por la omisión o cualquier acto negligente del Arrendador o de sus empleados.

8.2 Sin perjuicio de señalado en el presente, el Arrendador no será responsable ante el Arrendatario, ni el Arrendatario tendrá ninguna reclamación contra del Arrendador relativa a:

a) cualquier interrupción en cualquiera de los servicios debido a la necesidad de reparación o mantenimiento de cualquier instalación o aparato, o daño a los mismos, o destrucción de éstos por acción del fuego, agua, por caso fortuito o debido a otra causa que esté fuera del control del Arrendador, o a defectos mecánicos o de otro tipo o a averías, heladas u otras condiciones adversas, o a una escasez inevitable de combustible, agua o mano de obra; o

b) cualquier acto de omisión o negligencia por parte de cualquier portero u otro personal de servicio, o empleados del Comité de Administración en o relativos al desempeño de cualquier función relacionada con la prestación de dichos servicios o cualquiera de ellos.

9. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO

Si, en cualquier momento durante el período de arrendamiento:

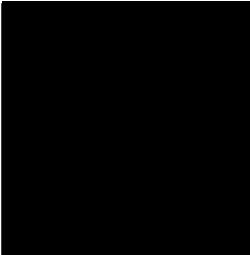
9.1 El Arrendador no cumpliera y permaneciera en estado de incumplimiento respecto de cualquier disposición del

- // -

- // -

presente durante un período de treinta (30) días transcurridos a contar de la notificación efectuada por el Arrendatario al Arrendador exigiendo que dicho incumplimiento (y todos los daños y gastos derivados de éste) sea corregido y pagado, y que no sean corregidos ni pagados dentro de dicho plazo; o

9.2 El Inmueble Arrendado resultara dañado por efectos de un incendio, siniestro, caso fortuito, guerra o desórdenes públicos, o por cualquier razón que se encuentre fuera del control del Arrendatario, o si correspondiera debido a una condena o expropiación, o si cualquier autoridad legal ordenara el retiro de alguna estructura de modo que la propiedad ya no fuera apta para uso por parte del Arrendatario.

 9.3 El Arrendador entrara en quiebra o en liquidación, ya sea obligatoria o voluntaria, o si se designara a un síndico con respecto a la operación del Arrendador, o si el Arrendador celebrara un arreglo o convenio para beneficio general de sus acreedores;

Será lícito que el Arrendatario, en cualquier momento posterior, libere al Arrendador y renuncie a la posesión legal del Inmueble Arrendado, y posteriormente efectúe la terminación del presente Contrato de Arrendamiento, sin perjuicio de los derechos o recursos que puedan haberse acumulado por parte del Arrendatario en contra del Arrendador en lo que respecta a cualquier incumplimiento anterior del presente Contrato de Arrendamiento.

- // -



- // -

10. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR

Si, en cualquier momento durante el período de arrendamiento:

10.1 Cualquier pago, o una parte éste, adeudado en virtud del presente, permaneciera moroso e impago en su totalidad durante un período de catorce (14) días consecutivos a contar de la fecha de vencimiento, luego de la notificación del Arrendador al Arrendatario exigiendo que se subsane dicho incumplimiento, y que no sea subsanado dentro de los siete días siguientes; o si el Arrendatario estuviera y permaneciera en incumplimiento de cualquier otro acuerdo contraído en virtud del presente por un período de treinta (30) días consecutivos después de la notificación del Arrendador al Arrendatario exigiendo que se corrija dicho incumplimiento, o y que no sea subsanado dentro de dicho período; o

10.2 El Arrendatario entrara en quiebra o en liquidación, ya sea obligatoria o voluntaria, o si se designara a un síndico con respecto a la operación del Arrendatario, o si el Arrendatario celebrara un arreglo o convenio para beneficio general de sus acreedores;

Será lícito que el Arrendador en cualquier momento posterior ingrese y vuelva a tomar la posesión legal del Inmueble Arrendado, y que posteriormente efectúe la terminación del presente Contrato. Además, las partes acuerdan que a la terminación de este Contrato de Arrendamiento de conformidad con la presente Cláusula

- // -

- // -

10, el Arrendatario perderá cualquier pago realizado por él al Arrendador en virtud del presente Contrato, sin perjuicio de los derechos o recursos que pudiera haber acumulado el Arrendador contra el Arrendatario con respecto a cualquier incumplimiento anterior del presente Contrato.

Nota: Debido a que el año financiero en Chile comienza el 1 de enero de cada año, el pago del arriendo puede tomar más tiempo que el indicado en el numeral 10.1.

11. TRANSFERENCIA O CESIÓN

El Arrendador podrá, sin el consentimiento del Arrendatario, vender, enajenar o transferir el Inmueble Arrendado, a cualquier tercero. En caso de que el Inmueble Arrendado sea vendido, transferido o cedido a un tercero, dicho tercero obtendrá los derechos y estará sujeto a las obligaciones del Arrendador ante el Arrendatario, conforme al presente Contrato. No obstante lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a constituir una hipoteca sobre el Inmueble Arrendado sin obtener ningún consentimiento o permiso previo del Arrendatario.

12. RELACIÓN DE LAS PARTES

La relación de las partes en virtud del presente Contrato corresponde únicamente a la de un Arrendador y un Arrendatario, y, salvo que se indique expresamente en el presente, ninguna de las partes tiene la facultad o la autoridad para representarla o actuar en nombre de la otra parte para cualquier propósito que fuere.

13. LEY APLICABLE

- // -

- // -

El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de Tailandia. No obstante ello, ante cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

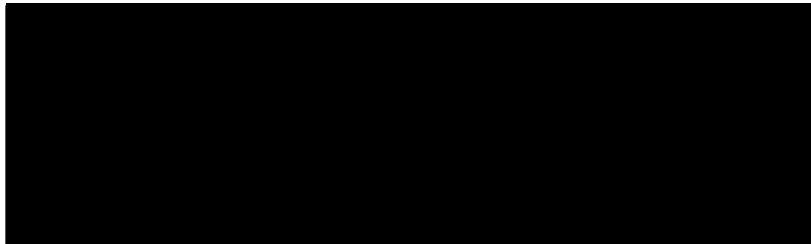
14. ACUERDO ÍNTEGRO

Tanto el presente Contrato como los anexos, A (Plano del Inmueble Arrendado) y B (Plano del Área de Estacionamiento) constituyen el acuerdo íntegro entre las partes, y ninguna adición o modificación de éste será válida a menos que se haga por escrito y esté firmada por ambas partes.

15. NOTIFICACIONES

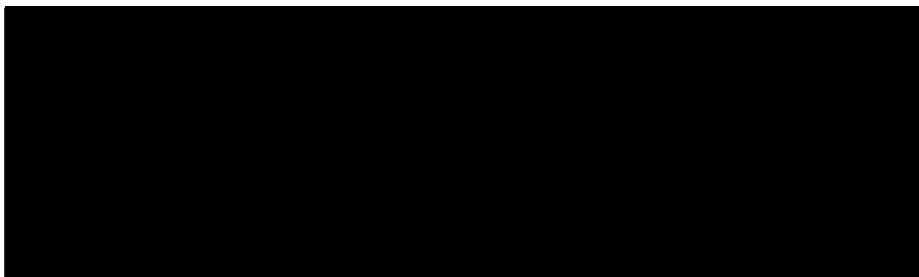
Todas las notificaciones, pagos y otras comunicaciones realizadas de conformidad con el presente Contrato de Arrendamiento se entregarán por mano o enviarán por correo certificado a las siguientes direcciones:

**ARRENDADOR:**



**ARRENDATARIO:** EMBAJADOR DE CHILE,

EN REPRESENTACIÓN DE LA EMBAJADA DE CHILE





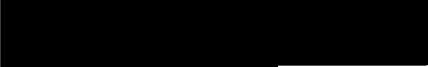

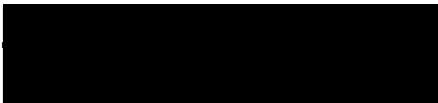


EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes del presente han

- // -

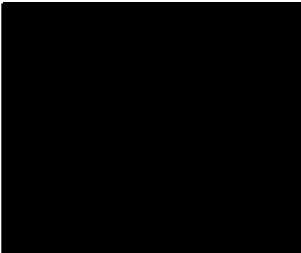
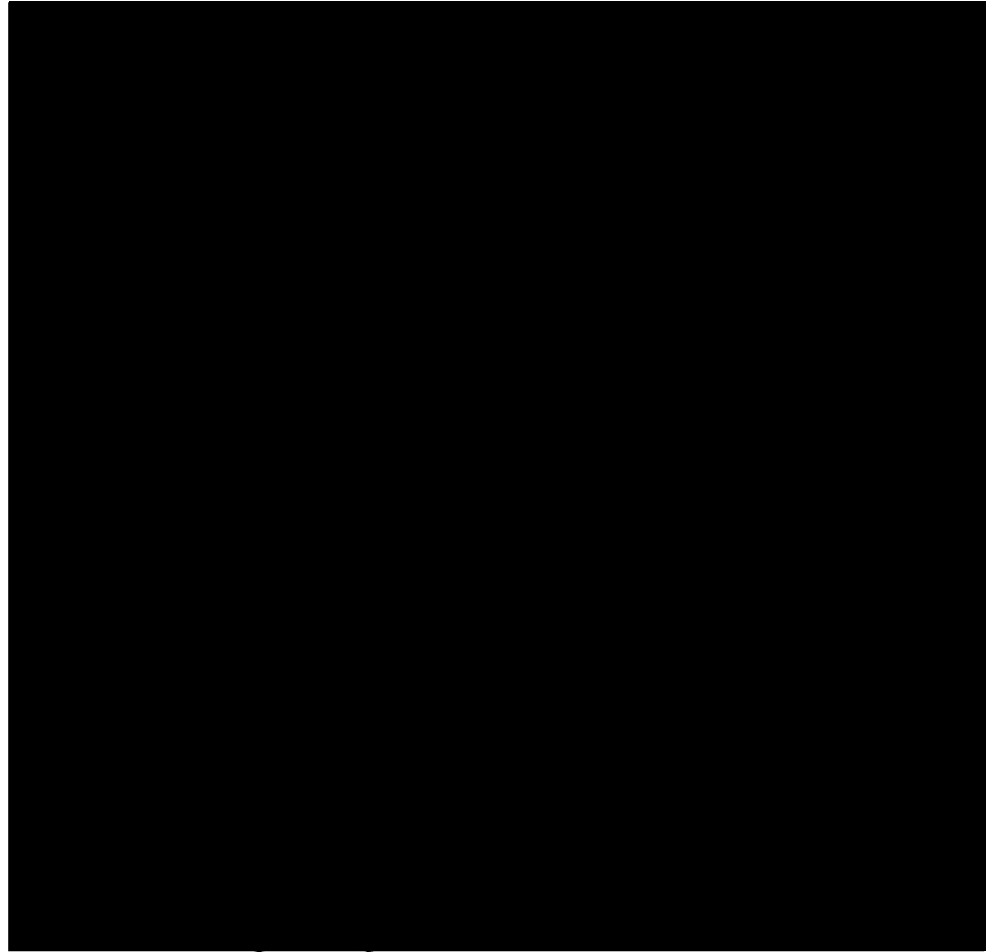
- // -

leído y entendido el presente Contrato y han estampado sus firmas (y sello) en el presente Contrato el día, mes y año antes mencionados.

<b>ARRENDADOR:</b> Por y en representación de 	<b>ARRENDATARIO:</b> Por y en representación de Excmo. Sr. Alex Geiger Embajador de Chile EN REPRESENTACIÓN DE LA EMBAJADA DE CHILE
Por: Firma ilegible  Firma ilegible 	Por: Firma ilegible Excmo. Sr. Alex Geiger
TESTIGO: Firma ilegible  Firma ilegible  Sello: 	TESTIGO: Firma ilegible 

- // -

- // -



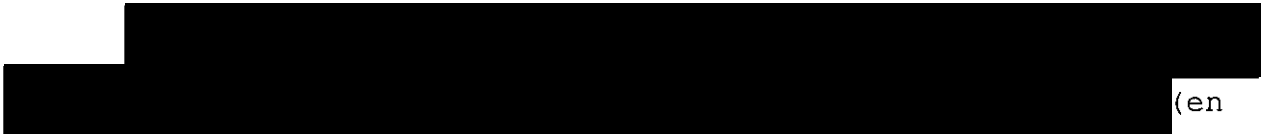
**CONTRATO PARA EL  
ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS Y ACCESORIOS**



Embajada de Chile

**CONTRATO PARA EL ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS Y ACCESORIOS**

**EL PRESENTE CONTRATO** ha sido suscrito con fecha 16 de noviembre de 2021, por y entre:



(en

- // -

- // -

adelante, "el Arrendador", por una parte y;

**LA EMBAJADA DE CHILE**, debidamente representada en este acto por el Excmo. Sr. ALEX GEIGER, EMBAJADOR EXTRAORDINARIO Y PLENIPOTENCIARIO DE LA REPÚBLICA DE CHILE EN EL REINO DE TAILANDIA, e igualmente responsable de los intereses chilenos en el Reino de Tailandia, titular de pasaporte diplomático chileno número [REDACTED] emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile en Santiago con fecha 25 de septiembre de 2018 (en adelante, "el Arrendatario"), por la otra parte.

**POR CUANTO** el Arrendador ha arrendado la unidad No. 193/67 (unidad 7A) en el piso 17 del Edificio, en virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 16 de noviembre de 2021 suscrito entre el Arrendador y el Arrendatario (en adelante "el Contrato de Arrendamiento") y requiere los servicios, instalaciones y elementos para uso en dicho inmueble arrendado, y

**POR CUANTO** el Arrendador desea entregar en arrendamiento y el Arrendatario desea arrendar de parte del Arrendador los Equipos y Accesorios enumerados [REDACTED] adjunto al presente (en adelante "Equipos y Accesorios"),

**POR LO TANTO**, Las partes del presente han acordado lo siguiente:

1. DEFINICIONES

- 1.1 "Edificio" significa el Complejo de Oficinas Lake Rajada, que ha sido registrado como Lake Rajada Condominium, [REDACTED]

- // -

- // -

1.2 "Inmueble Arrendado" significa las áreas de la Unidad A No. 193/67, piso 17 del Edificio, que en total suman 340 metros cuadrados.

1.3 "Mes" y "Mensual" significan un mes calendario.

2. ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS Y ACCESORIOS

El Arrendador acuerda entregar en arrendamiento y el Arrendatario acuerda arrendar los Equipos y Accesorios enumerados [REDACTED] del presente, para su uso exclusivo en el Inmueble Arrendado y por el mismo plazo estipulado en el Contrato de Arrendamiento.

3. PERÍODO DE ARRENDAMIENTO Y RENOVACIÓN

3.1 El presente Contrato se debe considerar parte integrante del Contrato de Arrendamiento del Inmueble para Uso de Oficinas. Todos los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento se aplicarán del presente Contrato en la medida en que no sean contrarios a, no entren en conflicto con el presente Contrato, o estén clara y expresamente señalados en éste.

3.2 El período de vigencia del presente contrato será de tres (3) años, a contar del 16 de noviembre de 2021 y su vencimiento será el 15 de noviembre de 2024, a menos que se produzca una terminación del Contrato de Arrendamiento antes de finalizado el plazo o una terminación parcial de conformidad con Cláusula 8 del presente Contrato, disponiéndose siempre que este plazo de arrendamiento se prorrogará por el mismo plazo o terminará al mismo tiempo que el Contrato de Arrendamiento.

- // -

- // -

3.3 Por el presente, el Arrendador otorga al Arrendatario la opción de renovar el presente contrato por un período adicional de **tres (3)** años (en adelante "Período de la Primera Opción") en los mismos términos y condiciones que se establecen en el presente, siempre que el Arrendador reciba la notificación por escrito del Arrendatario sobre su intención de renovar con no menos de noventa (90) días antes del vencimiento del Período inicial. El arriendo para dicho Período de la Primera Opción corresponderá a la tasa de mercado de ese momento a ser acordada mutuamente por las partes del presente, pero en ningún caso el arriendo aumentará en más del quince por ciento (15%) por sobre el arriendo del Período Inicial.

4. ARRIENDO Y PAGO DEL ARRIENDO

4.1 El monto del arriendo a pagar conforme al período de arrendamiento de tres (3) años será de **180 Baht (ciento ochenta Baht)** por metro cuadrado por mes, y el arriendo total será de **61.200,00 Baht (sesenta y un mil doscientos Baht)** por mes calendario. El arriendo señalado precedentemente no incluye el impuesto al valor agregado ("IVA") que el Arrendador está obligado por ley a cobrar al Arrendatario.

Nota: De conformidad con la Sección 80/1 (5) del Código de Impuestos Internos, Servicio de Impuestos Internos de Tailandia, se utilizará una tasa impositiva del cero por ciento en el cálculo del impuesto al valor agregado (IVA) para la venta de bienes o la prestación de

- // -



- // -

servicios a las embajadas.

- 4.2 El arriendo se pagará mensualmente por adelantado y exento de toda deducción dentro del quinto (5°) día de cada mes. Cualquier retraso en el pago estará sujeto a la tasa de interés vigente por mes aplicada a los montos impagos. No obstante, ante cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

Nota: Debido a que el año financiero en Chile comienza el 1° de enero de cada año, el pago del arriendo puede tomar más tiempo que el período estipulado en el numeral 4.2.

5. COMPROMISOS DEL ARRENDADOR

El Arrendador se compromete a lo siguiente:

- a) Garantizar y asegurar que el Arrendador tiene derecho, sin restricción alguna, a arrendar los Equipos y Accesorios.

Que el Arrendatario, al pagar debidamente el arriendo, observar y dar cumplimiento a los diversos compromisos y condiciones estipulados en el presente, mantendrá y gozará pacíficamente de tales Equipos y Accesorios en condiciones satisfactorias de funcionamiento durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, sin interrupción alguna por parte del Arrendador.

- c) Que el Arrendador mantendrá y reparará oportunamente los Equipos y Accesorios sin costo alguno para el Arrendatario.

6. COMPROMISOS DEL ARRENDATARIO

- // -

- // -

El Arrendatario se compromete a lo siguiente:

- a) No retirar ni efectuar modificaciones o adiciones a los Equipos y Accesorios sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador. Todas y cada una de las modificaciones hechas por el Arrendatario a los Equipos y Accesorios pasarán a ser propiedad del Arrendador.
- b) El Arrendatario tiene permitido vender, enajenar, arrendar, subarrendar o tratar los Equipos y los Accesorios como propiedad del Arrendatario, siempre y cuando el Arrendatario obtenga una aprobación previa por escrito del Arrendador. La aprobación de dicho Arrendador no será negada injustificadamente.

7. TRANSFERENCIA Y CESIÓN

El Arrendador podrá, sin el consentimiento del Arrendatario, vender, enajenar o transferir el Equipo de Aire Acondicionado a cualquier tercero. En caso de que el Equipo de Aire Acondicionado sea vendido, transferido o cedido a un tercero, dicho tercero será titular de los derechos y estará sujeto a las obligaciones estipuladas por el Arrendador hacia el Arrendatario conforme al presente Contrato.

8. DURACIÓN Y TERMINACIÓN

El presente Contrato permanecerá en vigor por el período previsto en la Cláusula 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, si el Arrendatario terminara el Contrato de Arrendamiento respecto de cualquier parte del Inmueble Arrendado de conformidad con el Contrato de Arrendamiento entre el Arrendador y el Arrendatario, el

- // -

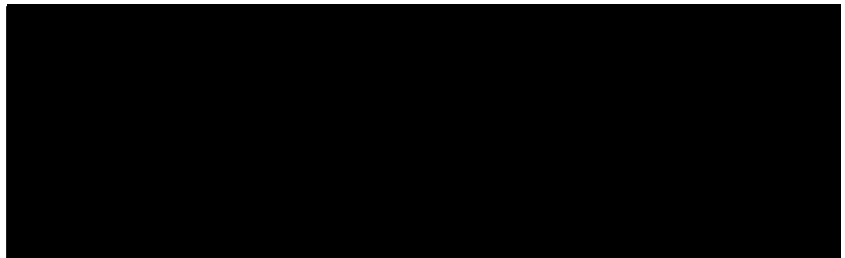
- // -

presente Contrato también terminará, pero solo en lo relativo a la parte en que haya terminado el Contrato de Arrendamiento.

9. NOTIFICACIONES

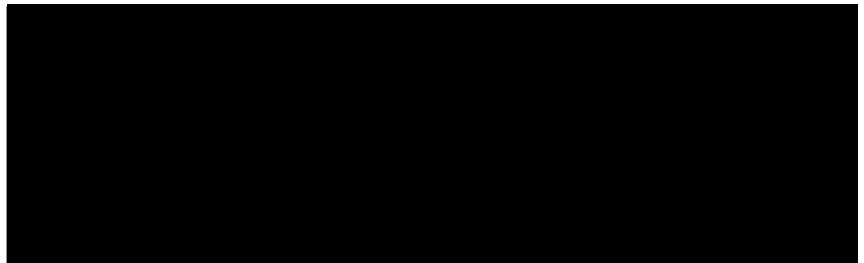
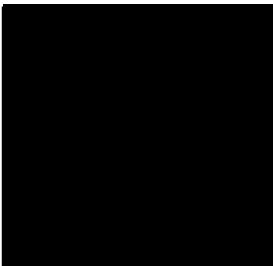
Todas las notificaciones, pagos y otras comunicaciones realizadas de conformidad con el presente Contrato de Arrendamiento se notificarán por mano o por correo certificado a las siguientes direcciones:

**ARRENDADOR:**

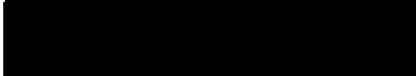


**ARRENDATARIO:** EMBAJADOR DE CHILE,

EN REPRESENTACIÓN DE LA EMBAJADA DE CHILE



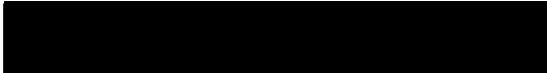

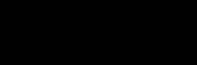
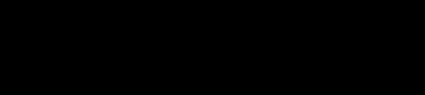


EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes del presente han leído y entendido este Contrato y han estampado sus firmas (y sello) en el presente Contrato el día, mes y año antes mencionados.

<b>ARRENDADOR:</b> Por y en representación de 	<b>ARRENDATARIO:</b> Por y en representación de Excmo. Sr. Alex Geiger Embajador de Chile EN REPRESENTACIÓN DE LA EMBAJADA DE CHILE
Por:	Por:

- // -

- // -

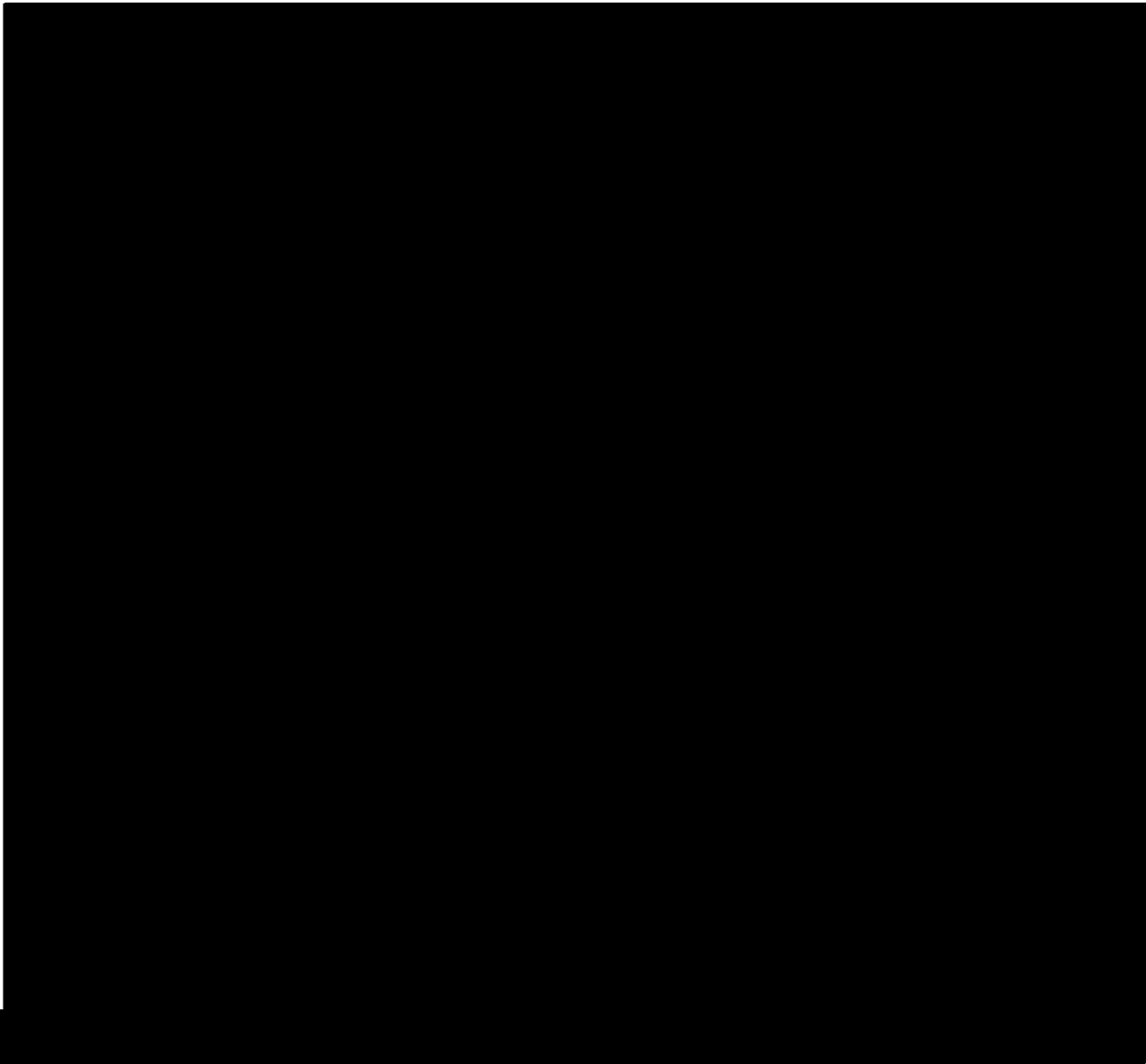
Firma ilegible  Firma ilegible 	Firma ilegible Excmo. Sr. Alex Geiger
TESTIGO: Firma ilegible  Timbre:  	TESTIGO: Firma ilegible 

-----



- // -

- // -



-----

**CONTRATO DE SERVICIOS**



Embajada de Chile

**CONTRATO DE SERVICIOS**

**EL PRESENTE CONTRATO** ha sido suscrito con fecha 16 de noviembre de 2021, por y entre:



- // -

- // -

[REDACTED]  
[REDACTED] (en adelante, "el Arrendador", por una parte y;

**LA EMBAJADA DE CHILE**, debidamente representada en este acto por el Excmo. Sr. ALEX GEIGER, EMBAJADOR EXTRAORDINARIO Y PLENIPOTENCIARIO DE LA REPÚBLICA DE CHILE EN EL REINO DE TAILANDIA, e igualmente responsable de los intereses chilenos en el Reino de Tailandia, titular de pasaporte diplomático chileno número [REDACTED] emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile en Santiago con fecha 25 de septiembre de 2018 (en adelante, "el Arrendatario"), por la otra parte.

**POR CUANTO** el Arrendador ha arrendado la unidad No. 193/67 en el piso 17 del Edificio, en virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 16 de noviembre de 2021 suscrito entre el Arrendador y el Arrendatario (en adelante "el Contrato de Arrendamiento") y requiere los servicios, instalaciones y elementos para uso en dicho inmueble arrendado, y

**POR CUANTO** el Arrendador ha acordado proporcionar los servicios, instalaciones y elementos en uso al Arrendatario en los términos y condiciones que se incluyen en el presente documento.

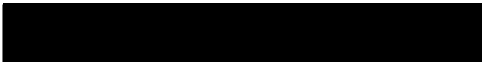
**POR LO TANTO**, las partes del presente han acordado lo siguiente:

1. DEFINICIONES

1.1 "Edificio" significa el Complejo de Oficinas Lake Rajada, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- // -

- // -

  
1.2 "Inmueble Arrendado" significa las áreas de la Unidad A No. 193/67, piso 17 del Edificio, que en total suman 340 metros cuadrados.

1.3 "Mes" y "Mensual" significan un mes calendario.

1.4 "Servicios" significa los servicios que Arrendador suministrará al Arrendatario conforme a los términos y condiciones del presente Contrato.

2. SUMINISTRO DE SERVICIOS

Mediante el presente, el Arrendador acuerda suministrar Servicios al Arrendatario, y el Arrendatario acuerda aceptar dichos Servicios del Arrendador, y pagar las tarifas de servicio correspondientes, en los términos y condiciones establecidos en el presente documento.

2. PERÍODO Y RENOVACION DE LOS SERVICIOS

3.1 El presente Contrato se debe considerar como parte integral del Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Uso de Oficina. Todos los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento se aplicarán al presente Contrato en la medida en que no sean contrarios a, entren en conflicto con el presente Contrato, o se indiquen clara y expresamente en éste.

3.2 La vigencia del presente Contrato de Servicios comenzará al mismo tiempo que el Contrato de Arrendamiento a menos que haya una terminación del Contrato de Arrendamiento antes finalizar la vigencia de éste o una terminación parcial de conformidad con la Cláusula 11 del presente Contrato, estipulándose en todo momento que la vigencia

- // -

- // -

este servicio se prorrogará por el mismo período o terminará al mismo tiempo que el presente Contrato de Arrendamiento.

- 3.3 Mediante el presente, el Arrendador otorga al Arrendatario una opción para renovar este contrato por un período adicional de tres (3) años (en adelante, "Período de la Primera Opción") en los mismos términos y condiciones que se incluyen en el presente, siempre que el Arrendador reciba una notificación por escrito del Arrendatario sobre su intención de renovarlo en un plazo no inferior a noventa (90) días previo al vencimiento del Período inicial. El arriendo de dicho Período de la Primera Opción se fijará a la tasa de mercado que las partes del presente acuerden mutuamente en ese momento, pero en ningún caso el arriendo aumentará en más de un quince por ciento (15%) por sobre el arriendo para el Período inicial.

4. SERVICIOS SUMINISTRADOS POR EL ARRENDADOR

El Arrendador se compromete a proporcionar los siguientes Servicios generales al Arrendatario (con sujeción a la condición de que el Arrendatario haya cumplido con los términos del contrato y las obligaciones que lo vinculan en virtud del Contrato de Arrendamiento y del presente Contrato):

- 4.1 El Arrendador instalará las maquinarias y los equipos que sean necesarios, a sus expensas, para proporcionar los servicios de aire acondicionado para el Inmueble Arrendado. Y el Arrendatario pagará el cargo por

- // -



- // -

electricidad y el cargo por agua de refrigeración que se utilizarán para los acondicionadores de aire en el Inmueble Arrendado.

4.2 El Arrendador o su representante deberá proporcionar el mantenimiento regular para el sistema de aire acondicionado. Todas las demás reparaciones del sistema de aire acondicionado instalado por el Arrendador también serán realizadas por el Arrendador.

4.3 Con sujeción en todo momento a la aprobación de la Junta de Copropietarios, del Comité de Administración o del Administrador del Edificio, (según sea el caso) de conformidad con la Ley de Condominios, B.E. 2522 y sus enmiendas, el Arrendador será responsable y pagará por compartir con otros copropietarios u otros ocupantes del Edificio cualquier tarifa de mantenimiento, costo o gasto aprobado e incurrido en relación con el mantenimiento, la reparación y el mantenimiento en buen estado para arriendo del Edificio.

5. DEPÓSITO

5.1 Con fecha 16 de noviembre de 2012 (sic), el Arrendatario realizó al Arrendador el pago del depósito y mantiene con el Arrendador la suma de **142,800.00 Baht**, (**ciento cuarenta y dos mil ochocientos Bath**) para asegurar el debido cumplimiento y observancia, por parte del Arrendatario, de los compromisos, estipulaciones, términos y condiciones del presente Contrato.

5.2 Dicho depósito será retenido por el Arrendador durante todo el período del arrendamiento exento de todo interés

- // -

- // -

y, de no mediar el consentimiento previo por escrito del Arrendador (sic), no se considerará ni se tratará como pago del arriendo.

5.3 Salvo que el Contrato disponga otra cosa, dicho depósito será devuelto al Arrendatario en o dentro de los 15 días posteriores a la terminación del presente Contrato cuando el Arrendatario haya pagado todos los gastos de agua, electricidad, teléfono y otros gastos, y haya presentado los recibos de éstos al Arrendador, y haya entregado el Inmueble Arrendado en buenas condiciones, excepto por el uso y desgaste normal.

5.4 Las partes también acuerdan que el Arrendatario podrá terminar el presente Contrato antes del vencimiento de éste, tal como se estipula en el numeral 3.1, siempre y cuando el Arrendatario dé al Arrendador un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación. Se acuerda que los tribunales determinarán si procede el pago de alguna indemnización por la terminación anticipada del contrato, incluida la fijación del monto a pagar. No obstante, ante cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

6. ELECTRICIDAD

El Arrendador instalará, a expensas del Arrendador, un (1) medidor de energía eléctrica para el Inmueble Arrendado. El Arrendatario pagará directamente a la Autoridad Metropolitana de Electricidad la factura mensual de electricidad emitida por la Autoridad

- // -

- // -

Metropolitana de Electricidad.

7. AGUA

El Arrendador instalará, a expensas del Arrendador, un (1) medidor de agua para el sistema de refrigeración del aire acondicionado del Inmueble Arrendado. El Arrendatario pagará oportunamente al Comité de Administración del Edificio tanto el agua como el agua para el sistema de refrigeración del aire acondicionado que se use conforme lo señale el medidor de agua instalado para tales efectos, calculándose a la tarifa prescrita por el Comité de Administración.

8. TELÉFONOS

8.1 El Arrendatario adquirirá líneas telefónicas para el Inmueble Arrendado a sus propias expensas y pagará al Administrador del Edificio un cargo de instalación no reembolsable de 6.000 Baht (seis mil Baht) por línea.

.2 El Arrendatario tendrá derecho a figurar en la guía telefónica con las líneas telefónicas antes señaladas. El Arrendatario tendrá derecho a utilizar los números de teléfono obtenidos de esa forma para conectarlos con sistemas de télex, fax y otros equipos de comunicación eléctrica a su propia discreción.

8.3 El Arrendatario pagará los cargos telefónicos mensuales, conforme a las facturas originales emitidas por [REDACTED] [REDACTED] por el período comprendido desde la fecha en que el Arrendatario comience a utilizar las líneas telefónicas en su operación y usando los números de teléfono que estén

- // -

- // -

siendo utilizados en esa fecha.

8.4 Mediante el presente, el Arrendador permite al Arrendatario registrar todas las líneas telefónicas provistas por el Arrendador para realizar llamadas de larga distancia, ya sean nacionales o internacionales.

8.5 El Arrendatario será responsable de pagar la tarifa de registro de las líneas telefónicas para realizar llamadas de larga distancia, y será responsable del pago de todos los cargos telefónicos de larga distancia realizados en las líneas telefónicas registradas por el Arrendatario.

9. TARIFAS DE SERVICIOS

A modo pago por la prestación, por parte del Arrendador, de todos los Servicios estipulados en el presente Contrato, el Arrendatario pagará al Arrendador las siguientes por concepto de servicios:

9.1 Durante el período de **tres (3) años**, la tarifa por servicios será de **180 Baht (ciento ochenta Baht)** por metro cuadrado por mes, y la tarifa total de servicios será de **61.200,00 Baht (sesenta y un mil doscientos Baht)** por mes. Las tarifas de servicios señaladas precedentemente no incluyen el impuesto al valor agregado ("IVA") que la ley exige que el Arrendador cobre al Arrendatario.

Nota: Conforme a la Sección 80/1 (5) del Código de Impuestos Internos, Servicio de Impuestos Internos de Tailandia, se utilizará una tasa impositiva del cero por ciento en el cálculo del impuesto al valor agregado

- // -

- // -

(IVA) para la venta de bienes o la prestación de servicios a las embajadas.

- 9.2 Los pagos de la tarifa de servicios efectuados al Arrendador se realizarán por adelantado dentro del quinto (5°) día de cada mes. Cualquier retraso en el pago estará sujeto a la tasa de interés vigente por mes para los montos impagos. No obstante ello, ante cualquier diferencia, el Arrendador y el Arrendatario acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales de Bangkok.

Nota: Debido a que el año financiero en Chile comienza el 1° de enero de cada año, el pago del arriendo podría tomar más tiempo que el período indicado en el numeral 9.2.

10. TRANSFERENCIA O CESIÓN

El Arrendador podrá, conforme lo decida, ceder o transferir sus derechos y obligaciones previstos en el presente sin previo aviso al Arrendatario y, mediante el presente, el Arrendatario da su consentimiento para la realización de tal acto. Cada cesionario o sujeto de la transferencia podrá optar a los derechos y estará sujeto a las obligaciones del Arrendador hacia el Arrendatario en virtud del presente Contrato.

11. DURACIÓN Y TERMINACIÓN

El presente Contrato permanecerá en vigor por el período previsto en la Cláusula 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, si el Arrendatario terminara el Contrato de Arrendamiento respecto de cualquier parte

- // -

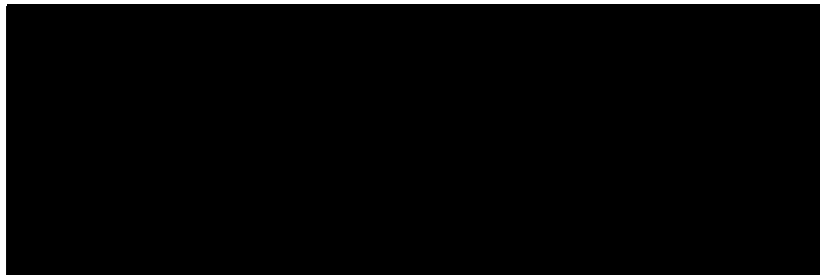
- // -

del Inmueble Arrendado, de conformidad con el Contrato de Arrendamiento entre el Arrendador y el Arrendatario, el presente Contrato también terminará, pero solo en lo relativo a la parte en que el Contrato de Arrendamiento haya terminado.

9. NOTIFICACIONES

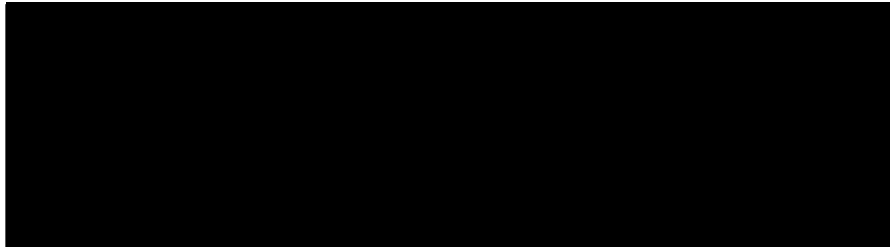
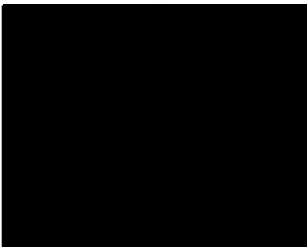
Todas las notificaciones, pagos y otras comunicaciones realizadas de conformidad con el presente Contrato de Arrendamiento se entregarán por mano o por correo certificado a las siguientes direcciones:

ARRENDADOR:



ARRENDATARIO: EMBAJADOR DE CHILE,

EN REPRESENTACIÓN DE LA EMBAJADA DE CHILE



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes del presente han leído y entendido este Contrato y han estampado sus firmas (y sello) en el presente Contrato el día, mes y año antes mencionados.

- // -

- // -

<b>ARRENDADOR:</b> Por y en representación de [REDACTED]	<b>ARRENDATARIO:</b> Por y en representación de Excmo. Sr. Alex Geiger Embajador de Chile EN REPRESENTACIÓN DE LA EMBAJADA DE CHILE
Por: Firma ilegible [REDACTED] Firma ilegible [REDACTED]	Por: Firma ilegible Excmo. Sr. Alex Geiger
<b>TESTIGO:</b> Firma ilegible [REDACTED] Timbre: [REDACTED] [REDACTED]	<b>TESTIGO:</b> [REDACTED]

=====  
Traducido por: Pamela Gallardo V., Res. N° 1.703 de fecha 28 de julio de 2014.

SANTIAGO, CHILE, a 4 de febrero de 2022.

[REDACTED]  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA

๓๑๖ ๓๒๓

**AGREEMENT**  
**FOR**  
**LEASE OF OFFICE SPACE**

  
*The Embassy of Chile*



## AGREEMENT FOR LEASE OF OFFICE SPACE

THIS AGREEMENT is made as of 16 November 2021, by and between:

[REDACTED] which has its office on [REDACTED] (hereinafter referred to as "The Lessor" on the one part and;

THE EMBASSY OF CHILE, duly represented in this act by H.E. MR. ALEX GEIGER, AMBASSADOR EXTRAORDINARY AND PLENIPOTENTIARY OF THE REPUBLIC OF CHILE TO THE KINGDOM OF THAILAND, equally responsible for Chilean interests in the Kingdom of Thailand, holder of diplomatic Chilean passport number [REDACTED] issued by the Ministry of Foreign Affairs of Chile in Santiago dated September 25, 2018 (hereinafter referred to as "The Lessee") on the other part.

THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:

### 1. DEFINITIONS

- 1.1 "Building" means Lake Rajada Office Complex, which has been registered [REDACTED]
- 1.2 "Leased Premises" means the total leased area of 340 square meters situated at Unit No. 193/67 (17A) on the 17<sup>th</sup> floor of the building [REDACTED]
- 1.3 "Rental" means the amount to be paid by the Lessee to the Lessor for each month per each square meter of the Leased Premises.

### 2. LEASE OF LEASED PREMISES

The Lessor hereby leases to the Lessee, and the Lessee hereby hires from the Lessor, the Leased Premises together with (but to the exclusion of all other liberties, easements, rights or advantages)

- (a) the right so far as necessary and as the Lessor (as the co-owner in the said leased units of the building) can lawfully grant the same of ingress to and egress from the Leased Premises in, over, and along all usual entrances, landings, passenger lifts and passageways leading thereto in common with the Lessor and/or all others so authorized by the Lessor and/or all other persons entitled thereto.
- (b) the right for the Lessee and others authorized by the Lessee to the use of **Four (4) fixed car parking spaces** shall be provided free of charge within the building [REDACTED]

### **3. LEASE TERM AND RENEWAL**

- 3.1 Subject to the terms and conditions hereunder, the term of this lease shall be **three (3) years**, commencing from **November 16, 2021** and expiring on **November 15, 2024**.
- 3.2 The Lease Agreement of Office Space shall consist of another two Lease Agreements which are Agreement for Lease of Equipment and Fixtures and Service Agreement.
- 3.3 The Lessor hereby grants to the Lessee an option to renew this lease for an additional period of three (3) years (hereafter, "First Option Term") upon the same terms and conditions as contained herein, provided that the Lessor receives the Lessee's written notice of intention to renew not less than ninety (90) days prior to the expiration of the initial Term. The rental for such First Option Term shall be at the then-market rate to be mutually agreed to by the parties hereto but in no event shall the rental increase by more than fifteen percent (15%) over the rental for the Initial Term.
- 3.4 The parties record that on November 16, 2015, they entered into a lease on the same property, which remained in force until November 15, 2018. Subsequently, they entered into a new contract for the period between 16 November 2018 and 15 November 2021. Due to this, the parties declare that, with respect to the lease periods indicated above, they have nothing to claim from each other, granting by this act the broadest and most complete settlement, expressly waiving any action that may arise from said contractual links.
- 3.5 Notwithstanding any provision to the contrary, explicit or implicit in the lease contract or in its addenda, the lessee, by entering into this contract with the lessor, shall not be deemed to renounce the privileges and immunities enjoyed as a Sovereign State recognized as such by Thailand, in accordance with International Law and the Laws of the host country.

### **4. RENTAL AND PAYMENT**

- 4.1 The Rental sum payable under the lease shall be **Baht 240 (Baht Two Hundred and Forty Only)** per square meter per month and the total rent shall be **Baht 81,600.00 (Baht Eighty-One Thousand and Six Hundred Only)** per calendar month.
- 4.2 The total rent hereof shall be payable in advance on a monthly basis within the fifth (5<sup>th</sup>) day of each calendar month. Any late payment shall be subject to the prevailing interest rate per month of the unpaid amounts. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok

Note: Due to the State fiscal year in Chile begins on the 1<sup>st</sup> of January of each year; the rent payment may take longer than the period indicated in subsections 4.2

## 5. DEPOSIT

- 5.1 The Lessee made the deposit payment on 16 November 2012 to the Lessor and maintains with the Lessor the sum of **Baht 336,600.00 (Baht Three Hundred Thirty-Six Thousand and Six Hundred Only)** to secure the due performance and observance by the Lessee of the covenants, stipulations, terms and conditions of this Agreement.
- 5.2 The said new deposit shall be retained by the Lessor throughout the lease term free of any interest and shall not, without previous consent in writing of the Lessor, be deemed to be or treated as payment of the rent.
- 5.3 Except as otherwise provided in the Agreement, the said deposit shall be returned to the Lessee on or within 15 days, subsequent to the termination of this Agreement, when the Lessee has settled all water, electricity, telephone bills and other expenses and has produced the receipts thereof to the Lessor and yielded (up) the Leased Premises in good condition, normal wear and tear excepted.
- 5.4 The parties further agree that the Lessee may terminate this Agreement prior to the expiration as stated in the subsection 3.1 provided that the Lessee gives the Lessor at least 90 days prior notice in writing. It is agreed that the courts are the ones to determine whether any compensation should be paid for an early termination of the contract, including the fixing of the amount to be paid. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok.

**Diplomatic Clause.** The LESSEE shall be authorized to put an early end to this contract through written communication sent to the LESSOR with this purpose at least 30 days prior to the date when termination will become effective, in case the Chilean government decides to close its embassy in Bangkok due to institutional developments, national security reasons, major unforeseeable causes and in the event of rupture of diplomatic relations between Chile and the Kingdom of Thailand. In this case, the LESSEE shall only have to pay the rental fee until the last month of effective occupation of the property and will not be subject to any form of compensation or penalty for this early termination of the lease contract. If any rents were paid in advance, the LESSOR shall return the proportion of the rental fee corresponding to the unused fraction of the rental.

## 6. LESSEE'S COVENANTS

The Lessee hereby covenants as follows:

- 6.1 To pay, when due and without any deduction whatsoever, all rent, telephone, electricity and water charges including water cooling for air-conditioning charges and all costs and expenses for any other service not expressly mentioned herein and supplied to the Leased Premises due to the Lessee's obligations under this Agreement or such expenses or costs

incurred or caused by the Lessee, except for any fee, cost or expense sharing among the co-owners of the Building for maintenance and repair of the common property as duly approved by co-owners of the Building under the Condominium Act. B.E. 2522 and any amendment thereof.

- 6.2 To utilize the Leased Premises for commercial business purpose only and not use it as a place for any person's habitation or a place for cooking (except heating of foods in the pantry room) or for conducting any illegal activities or anything contrary to public peace and order or which may cause any annoyance or inconvenience to other co-owners or occupants in the Building, or their invitees.
- 6.3 To at all times maintain the Leased Premises in a clean and sanitary condition, and to keep the Leased Premises neat, clean, tidy and in order at the Lessee's own expense.
- 6.4 To repair all damages that may occur within the interior of the Leased Premises to its former condition at the Lessee's own expense, and to be responsible for the repairing of all damages to the Leased Premises and/or the Building due to or caused by the improper or negligent use of the said Leased Premises or the Building by the Lessee, or by its contractors entering the Leased Premises during the Lessee's occupancy, shall be for the Lessee's account. Such repairs will proceed only to the extent that the responsibility that would correspond to the tenant party in the event of damage that are caused to the lessor party is declared by an enforceable sentence issued by the ordinary courts of Thailand.
- 6.5 To permit the Lessor, or his representative, to make an inspection of the Leased Premises with the prior notice of 2 days in advance to the Lessee.
- 6.6 At the expiry of the lease period, to return to the Lessor the Leased Premises in its good condition in all respects and to remove at the Lessee's own cost and expense movable properties located at the Lease Premises and return it in its as-is condition. Any deviations apart from ordinary wear and tear which have been caused through inaction or failure for which the Lessee could be held liable may cause the repair to be done and the Lessee shall promptly upon demand reimburse such expenses to the Lessor. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok.
- 6.7 Not to keep within the Leased Premises either explosives, inflammable goods, acid or alkali or other chemical products, or any other stuff or materials which may be detrimental to the Building or the Leased Premises, or things which are heavier than the Leased Premises can bear (Floor load capacity is 250 kgs. per square meter). Notwithstanding the foregoing, the Lessee is entitled to use the Leased Premises to keep its chemical products and to have laboratory room (s) and/or storage room(s) in the Leased Premises, provided that the Lessee obtains appropriate licenses or permissions from the authorities concerned, if required by law.

- 6.8 Not put up any signboard, or any writing or picture outside of the Leased Premises which can be seen by public without the prior written consent of the Lessor, in which case taxes on the signs shall be wholly for Lessee's account.
- 6.9 Not to use or permit or suffer the Leased Premises or any part thereof to be used for any illegal or immoral purpose.
- 6.10 To seek prior written approval of the Lessor before the Lessee makes any partitioning, technical or mechanical installation, telephone connections and/or electrical wiring in the Leased Premises in order not to damage and/or endanger the Building and shall submit detailed drawings or the aforesaid installation (s) when requesting such approval from the Lessor. All costs and expenses connected herewith shall be for the Lessee's account.
- 6.11 To strictly comply at all times with the rules and regulations of the Building which will be registered as the Juristic Condominium's rules under the Condominium Act, B.E. 2522 and any amendment thereof, and also to comply with the rules relating to occupiers of the units in the Building which are prescribed by the Management of the said Building or any Committee elected by the occupiers or co-owners for the same purpose.

Notwithstanding the foregoing, Lessee shall only comply with all rules and regulations promulgated or registered under this paragraph provided they do not unreasonably and materially interfere with Lessee's conduct of its business or Lessee's use and enjoyment of the Leased Premises and are applied against all occupants of the units in the Building on a uniform basis.

- 6.12 Except as permitted by the Lessor under this agreement, not to do or permit to be done anything by reason whereof any insurance effected on the Building and/or Leased Premises may be rendered void or violable or whereby the rate of premium thereon may be increased, and to comply with all recommendations of the insurer (s) and fire authorities as to safety precautions relating to the Leased Premises and/or the Building.

## **7. LESSOR'S COVENANTS**

The Lessor hereby covenants and warrants as follows:

- 7.1 That the Lessor has the right, without any restriction, to rent the Leased Premises.
- 7.2 That, The Lessee, duly paying the rent, observing and performing all covenants and conditions herein contained, shall peacefully hold and enjoy the Leased Premises during the period of the Lease without any interruption whatever by the Lessor, and that for this purpose the Lessor shall maintain the Leased Premises at all times in good tenantable order and repair.

- 7.3 The Lessor shall issue a receipt to the Lessee every time when payment for the rental is made.
- 7.4 That the Lessor shall maintain, repair and otherwise keep in good and tenatable condition the Leased Premises, but excluding those portions which are under the responsibility of the Lessee.
- 7.5 That the Lessor shall ensure, by exercising its right against the Juristic Condominium, if necessary, that the common property and the Building facilities including, but not limited to elevators, lobby, car park, water, electrical central, air-conditioning, telephone systems, all usual entrances, landings, passenger lifts and passageways structure, roof, wall system etc. are in good working condition.
- 7.6 Any Mortgage placed on the Leased Premises will fully recognize this Agreement for Lease of Office Space and its related Agreement.

## **8. LIABILITY**

Provided always and it is hereby agreed as follows:

- 8.1 The Lessor shall only be responsible to the Lessee or its guest or other persons in the Leased Premises or calling upon the Lessee for any accident happening or injury suffered or damage to the Leased Premises, if such accident, injury or damage is due to or caused by any negligent act or omission of the Lessor or its employees.
- 8.2 Notwithstanding anything herein contained the Lessor shall not be liable to the Lessee nor shall the Lessee have any claim against the Lessor in respect of:
- (a) any interruption in any of the services by reason of necessary repair or maintenance of any installations or apparatus or damage thereto or destruction thereof by fire, water, act of God or other cause beyond the Lessor's control or by reason of mechanical or other defect or breakdown or frost or other inclement conditions or unavoidable shortage of fuel materials water or labor; or
  - (b) any act omission or negligence of any porter attendant or other servants, or employees of the Juristic Condominium in or about the performance of any duty relating to the provision of the said services or any of them.

## **9. TERMINATION BY THE LESSEE**

If at any time during the lease period:

- 9.1 The Lessor shall be and remain in breach of any provision herein for a period of thirty (30) days following notice from the Lessee to the Lessor demanding that such breach (and all damages and expenses flowing

therefrom) be corrected and paid and which are not corrected and paid within such period; or

9.2 If the Leased Premises shall be damaged by fire, casualty, act of God, war, or public disorder or any reason whatsoever beyond the control of the Lessee, or is taken by condemnation or expropriation or if any structure is ordered to be removed by any lawful authority, so as to make the property unfit for the Lessee's use.

9.3 The Lessor shall become bankrupt or shall enter into liquidation, whether compulsory or voluntary, or if a receiver shall be appointed in respect of Lessor's business, or the Lessor enters into an arrangement or composition for the general benefits of its creditors;

Then it shall be lawful for the Lessee at any time thereafter to release to the Lessor and to renounce legal possession of the Leased Premises, and thereupon effect a termination of this Lease Agreement, without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Lessee against the Lessor in respect of any antecedent breach of this Lease Agreement.

#### 10. TERMINATION BY THE LESSOR

If at any time during the lease period:

10.1 Any payment, or a part thereof, due hereunder shall be in arrears and unpaid in full for a period of fourteen (14) successive days after its due date following notice from Lessor to the Lessee demanding that such breach be corrected and which is not then corrected within the following next seven days; or the Lessee shall be and remain in breach of any other covenant hereunder for a period of thirty (30) successive days following notice from the Lessor to the Lessee demanding that such breach be corrected and which is not corrected within such period; or

10.2 The Lessee shall become bankrupt or shall enter into liquidation whether compulsory or voluntary, or if a receiver shall be appointed in respect of Lessee's business, or the Lessee enters into an arrangement or composition for the general benefit of its creditors;

Then it shall be lawful for the Lessor at any time thereafter to enter upon and retake legal possession of the Leased Premises, and thereupon effect a termination of this Agreement. It is further agreed by the parties hereto that upon termination of the Lease Agreement pursuant to this Clause 10, the Lessee shall forfeit all payment made by him to the Lessor under this Agreement, without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Lessor against the Lessee in respect of any antecedent breach of this Agreement.

Note: Due to the State fiscal year in Chile begins on the 1<sup>st</sup> of January of each year; the rent payment may take longer than the period indicated in subsection 10.1

**11. TRANSFER OR ASSIGNMENT**

The Lessor may, without Lessee's consent, sell, dispose or transfer the Leased Premises, to any third party. In case the Lease Premises is sold, transferred or assigned to a third party, such third party shall be entitled to the rights and shall be subject to the obligations of the Lessor under this Agreement towards the Lessee. However, the Lessor shall be entitled to establish a mortgage on the Leased Premises without obtaining any prior consent or permission from the Lessee.

**12. RELATIONSHIP OF THE PARTIES**

The relationship of the parties under this Agreement hereunder is that of Lessor and Lessee only, and except as may be stated expressly herein, neither party has the power or authority to represent or to act in the name of the other party for any purpose whatsoever.

**13. GOVERNING LAW**

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok.

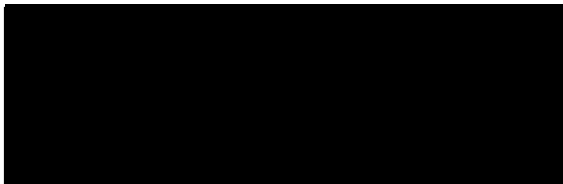
**14. ENTIRELY**

This Agreement and the annexes, A (Plan of Leased Premises) and B (Plan of Parking Area) hereto constitute the entire agreement between the parties, and no addition hereto nor modification hereof shall be valid unless the same is made in writing and signed by both parties.

**15. NOTICE**

All notices, payments and other communications under this Lease Agreement shall be served by hand or by registered mail to the following addresses:

**LESSOR:**



**LESSEE: THE AMBASSADOR OF CHILE,  
ON BEHALF OF THE EMBASSY OF CHILE**





IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto, have read and understood this Agreement and affixed their signatures (and seal) to this Agreement as of the day, month and year first above mentioned.

**LESSOR:**

For and on behalf of

[Redacted]

**LESSEE:**

For and on behalf of

**H.E. MR. ALEX GEIGER**  
AMBASSADOR OF CHILE,  
ON BEHALF OF THE EMBASSY OF CHILE

By:.....

[Redacted]

By:...

(H.E. Mr. Alex Geiger)

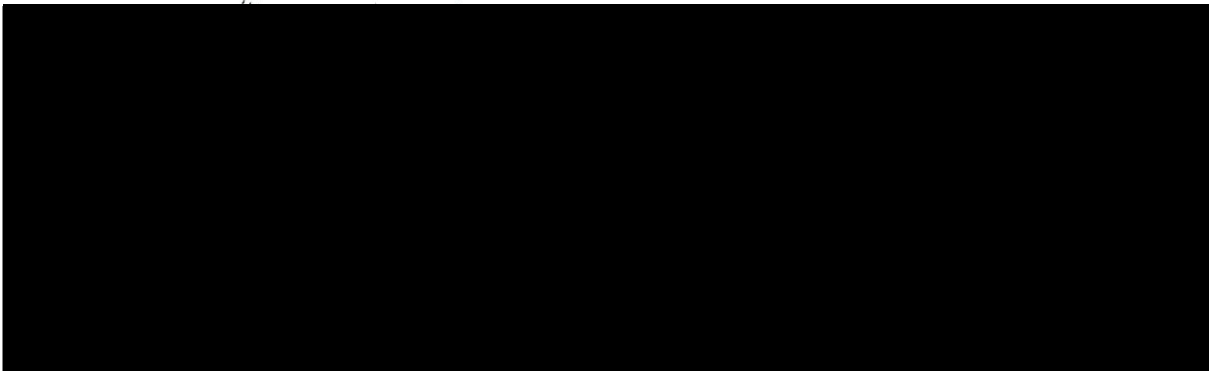
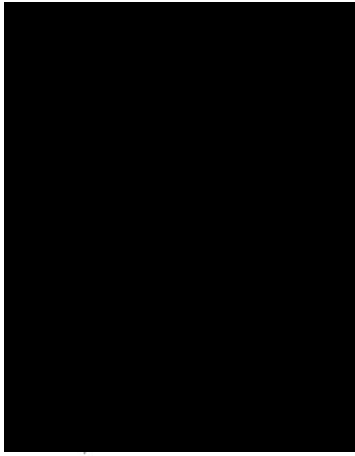
**WITNESS:**

[Redacted]

**WITNESS:**

[Redacted]

[Redacted]

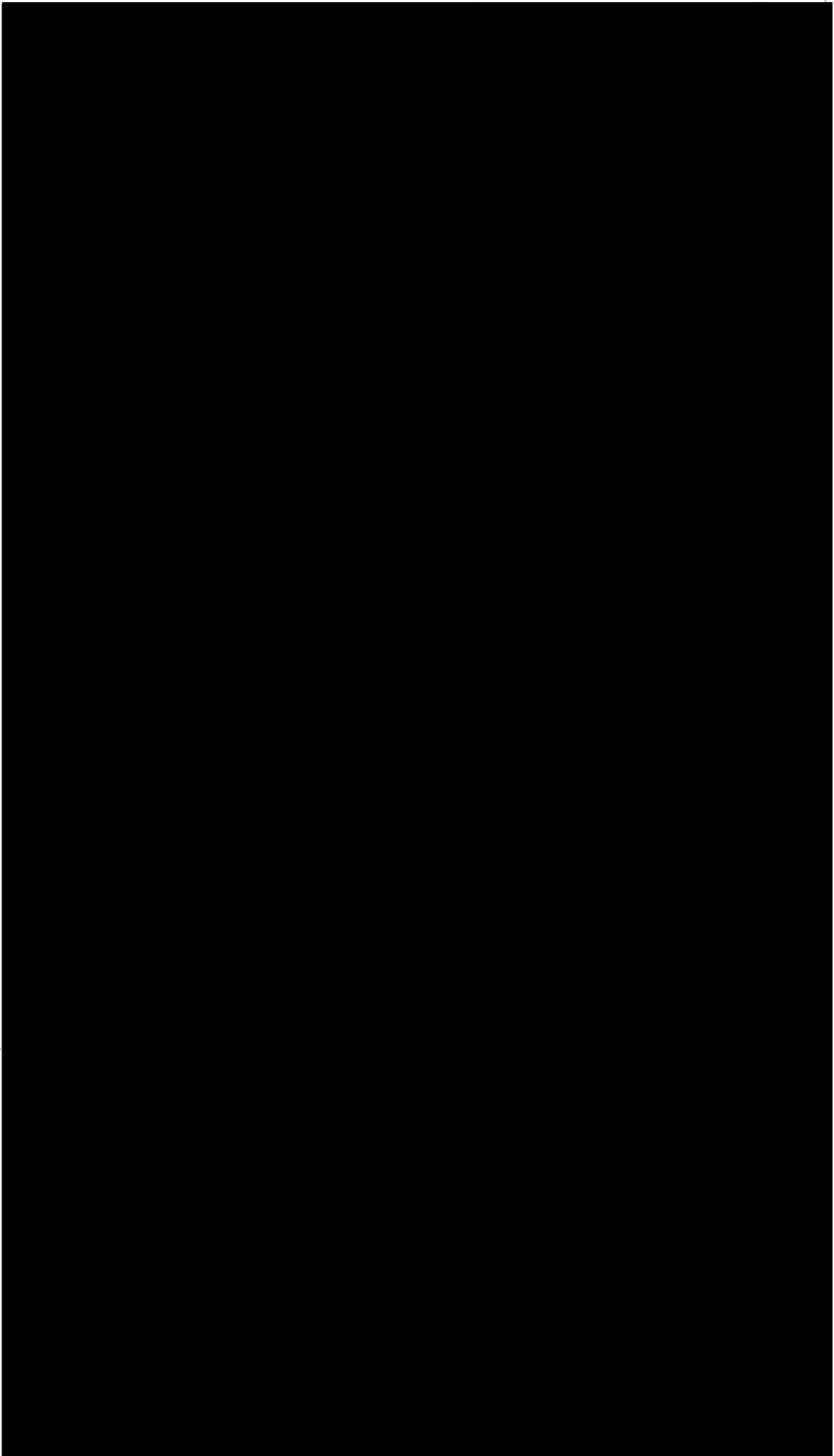


ALL INFORMATION CONTAINED  
HEREIN IS UNCLASSIFIED  
DATE 08-14-2014 BY 60322/UC/STP

u<sup>2</sup>



9/12



**AGREEMENT**  
**FOR**  
**LEASE OF EQUIPMENT AND FIXTURES**



*The Embassy of Chile*

## AGREEMENT FOR LEASE OF EQUIPMENT AND FIXTURES

THIS AGREEMENT is made as of 16 November 2021, by and between:

[REDACTED] hereinafter referred to as "The Lessor") on the one part and

THE EMBASSY OF CHILE, duly represented in this act by H.E. MR. ALEX GEIGER, AMBASSADOR EXTRAORDINARY AND PLENIPOTENTIARY OF THE REPUBLIC OF CHILE TO THE KINGDOM OF THAILAND, equally responsible for Chilean interests in the Kingdom of Thailand, holder of diplomatic Chilean passport number [REDACTED] issued by the Ministry of Foreign Affairs of Chile in Santiago dated September 25, 2018 (hereinafter referred to as "The Lessee") on the other part.

WHEREAS, the Lessor has leased the unit No. 193/67 (unit 17A) on the 17<sup>th</sup> floor of the Building, under the Lease Agreement dated as of 16 November 2021, between the Lessor and the Lessee (hereinafter referred to as "the Lease Agreement") and requires the services, facilities, and objects of use in the said leased premises, and

WHEREAS, the Lessor desires to let and the Lessee desires to rent from the Lessor the Equipment and Fixtures listed [REDACTED] attached hereto. (hereinafter referred to as the "Equipment and Fixtures")

NOW THEREFORE, the parties hereby agree as follows:

### 1. DEFINITIONS

- 1.1 "Building" means Lake Rajada Office Complex, which has been registered as [REDACTED]
- 1.2 "Leased Premises" means those areas of Unit A No. 193/67, on the 17<sup>th</sup> floor of the Building that total 340 square meters in aggregate.
- 1.3 "Month" and "Monthly" mean a calendar month.

### 2. LEASE OF EQUIPMENT AND FIXTURES

The Lessor agrees to let and the Lessee agrees to rent the Equipment and Fixtures listed [REDACTED] hereto, for use only in the Leased Premises and for the same term as the Lease Agreement.

### **3. LEASE TERM AND RENEWAL**

- 3.1 This Agreement is to be taken as part of the Lease Agreement of the Office Space. All the terms and conditions in the Lease Agreement shall apply to this Agreement to the extent that they are not contrary to, in conflict with or are clearly and expressly indicated in this Agreement.
- 3.2 The period of this Agreement shall be **three (3) years**, commencing from **November 16, 2021** and expiring on **November 15, 2024**, unless there is a termination of the Lease Agreement before the end of term or a termination in part pursuant to Clause 8 of this Agreement, provided always that this lease term shall be extended for the same term or terminated at the same time as the Lease Agreement.
- 3.3 The Lessor hereby grants to the Lessee an option to renew this lease for an additional period of **three (3) years** (hereafter, "First Option Term") upon the same terms and conditions as contained herein, provided that the Lessor receives the Lessee's written notice of intention to renew not less than ninety (90) days prior to the expiration of the initial Term. The rental for such First Option Term shall be at the then-market rate to be mutually agreed to by the parties hereto but in no event shall the rental increase by more than fifteen percent (15%) over the rental for the Initial Term.

### **4. RENT AND PAYMENT OF RENT**

- 4.1 The Rental sum payable under the three (3) years lease period shall be **Baht 180 (Baht One Hundred and Eighty Only)** per square meter per month and the total rent shall be **Baht 61,200.00 (Baht Sixty-One Thousand and Two Hundred Only)** per calendar month. The above rent is exclusive of the value added tax ("VAT") in which the Lessor is required by law to collect from the Lessee.

Note: In accordance with Section 80/1 (5) of the revenue code, Revenue Department of Thailand, zero percent tax rate shall be used in value added tax (VAT) calculation for sale of goods or provision of services to embassies.

- 4.2 The rent shall be payable in advance and clear of all deductions on a monthly basis within the fifth (5<sup>th</sup>) day of each month. Any late payment shall be subject to the prevailing interest rate per month of the unpaid amounts. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok.

Note: Due to the State fiscal year in Chile begins on the 1<sup>st</sup> of January of each year; the rent payment may take longer than the period indicated in subsections 4.2

**5. LESSOR'S COVENANTS**

The Lessor covenants as follows:

- (a) Warrants and guarantees that the Lessor has the right, without any restriction, to hire out the Equipment and Fixtures.
- (b) That the Lessee, duly paying the rent, observing and performing the several covenants and conditions herein contained, shall peacefully hold and enjoy the said Equipment and Fixtures in the satisfactory working condition during the term of the Lease without any interruption whatever by the Lessor.
- (c) That the lessor shall well maintain and make timely repairs to the Equipment and Fixtures without costs to the Lessee.

**6. LESSEE'S COVENANTS**

The Lessee covenants as follows:

- (a) Not to remove nor make any alterations or additions to the Equipment and Fixtures, without the previous consent in writing of the Lessor. Any and all alterations made by the Lessee to the Equipment and Fixtures shall become the property of the Lessor.
- (b) The Lessee is permitted to sell, pledge, lease, sub-lease or otherwise treat the Equipment and Fixtures as owned by the Lessee, provided always that the Lessee must obtain a prior written approval from the Lessor, Such Lessor's approval shall not be unreasonably withheld.

**7. TRANSFER OR ASSIGNMENT**

The Lessor may, without Lessee's consent, sell, dispose or transfer the Air Conditioning Equipment to any third party. In case the Air Conditioning Equipment is sold transferred or assigned to a third parties, such third party shall be entitled to the rights and shall be subject to the obligations of the Lessor under this Agreement towards the Lessee.

**8. DURATION AND TERMINATION**

This Agreement shall remain in force for the term provided in Clause 3 of this Agreement. Notwithstanding the foregoing if the Lease terminates for any part of the Leased Premises, in accordance with the Lease Agreement between the Lessor and Lessee, this Agreement too will terminate, but only for that part for which the Lease has terminated.

9. NOTICE

All notices, payments and other communications under this Lease Agreement shall be served by hand or by registered mail to the following addresses:

**LESSOR:**

[REDACTED]

**LESSEE: THE AMBASSADOR OF CHILE,  
ON BEHALF OF THE EMBASSY OF CHILE**

[REDACTED]

**IN WITNESS WHEREOF**, the parties hereto, have read and understood this Agreement and affixed their signatures (and seal) to this Agreement as of the day, month and year first above mentioned.

**LESSOR:**

For and on behalf of

[REDACTED]

By:.....

[REDACTED]

**LESSEE:**

For and on behalf of

**H.E. MR. ALEX GEIGER  
AMBASSADOR OF CHILE,  
ON BEHALF OF THE EMBASSY OF CHILE**

[REDACTED]

By:

(H.E. Mr. Alex Geiger)

**WITNESS:**

[REDACTED]

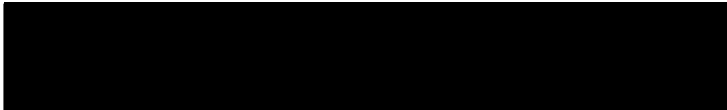
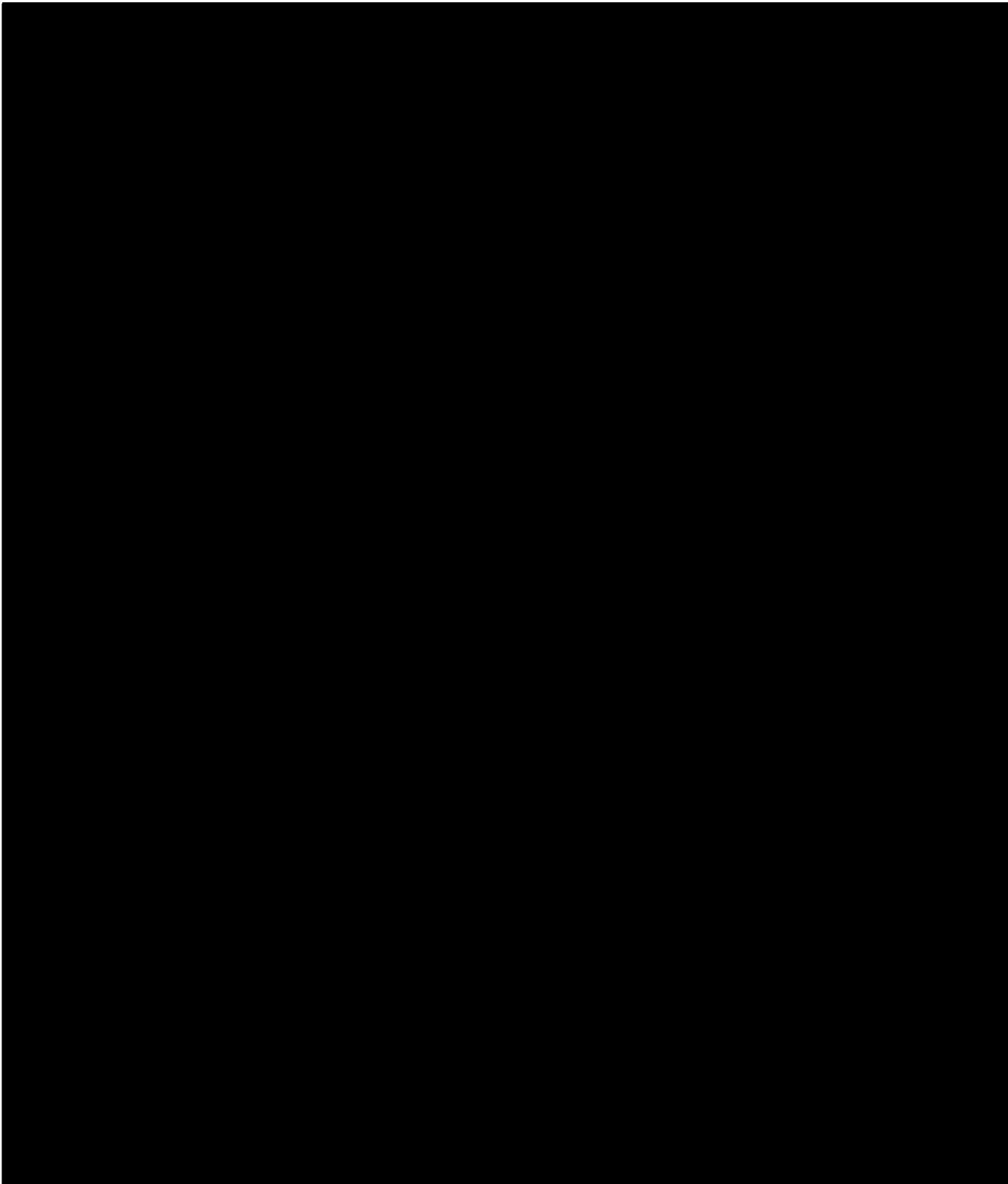
**WITNESS:**

[REDACTED]

....

[REDACTED]





# SERVICE AGREEMENT

  
*The Embassy of Chile*

## SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT is made as of 16 November 2021, by and between:

[REDACTED] (hereinafter referred to as "The Lessor" on the one part and;

THE EMBASSY OF CHILE, duly represented in this act by H.E. MR. ALEX GEIGER, AMBASSADOR EXTRAORDINARY AND PLENIPOTENTIARY OF THE REPUBLIC OF CHILE TO THE KINGDOM OF THAILAND, equally responsible for Chilean interests in the Kingdom of Thailand, holder of diplomatic Chilean passport number [REDACTED] issued by the Ministry of Foreign Affairs of Chile in Santiago dated September 25, 2018 (hereinafter referred to as "The Lessee") on the other part.

WHEREAS, the Lessee has leased the unit A No. 193/67 on the 17<sup>th</sup> floor of the Building, under the Lease Agreement dated as of 16 November 2021, between the Lessor and the Lessee (hereinafter referred to as "the Lease Agreement") and requires the services, facilities, and objects of use in the said leased premises, and,

WHEREAS, the Lessor has agreed to provide such services, facilities and objects of use to the Lessee on the terms and conditions as are contained herein.

NOW THEREFORE, the parties hereby agree as follows:

### 1. DEFINITIONS

- 1.1 "Building" means Lake Rajada Office Complex [REDACTED]
- 1.2 "Leased Premises" means those areas of Unit A No. 193/67 on the 17<sup>th</sup> floor of the Building that total 340 square meters in aggregate.
- 1.3 "Month" and "Monthly" mean a calendar month.
- 1.4 "Services" means the services to be provided by the Lessor to the Lessee under the terms and conditions of this Agreement.

### 2. PROVISION OF SERVICES

The Lessor hereby agrees to provide Services to the Lessee, and the Lessee hereby agrees to accept such Services from the Lessor and to pay the service fees therefore, on the terms and conditions set forth herein.

### **3. SERVICE TERM AND RENEWAL**

- 3.1 This Agreement is to be taken as part of the Lease Agreement of Office Space. All the terms and conditions in the Lease Agreement shall apply to this Agreement to the extent that they are not contrary to, in conflict with or are clearly and expressly indicated in this Agreement.
- 3.2 The period of this Service Agreement shall be commencing at the same time of the Lease Agreement unless there is a termination of the Lease Agreement before the end of term or a termination in part pursuant to Clause 11 of this Agreement, provided always that this service term shall be extended for the same term or terminated at the same time of the Lease Agreement
- 3.3 The Lessor hereby grants to the Lessee an option to renew this lease for an additional period of **three (3) years** (hereafter, "First Option Term") upon the same terms and conditions as contained herein, provided that the Lessor receives the Lessee's written notice of intention to renew not less than ninety (90) days prior to the expiration of the initial Term. The rental for such First Option Term shall be at the then-market rate to be mutually agreed to by the parties hereto but in no event shall the rental increase by more than fifteen percent (15%) over the rental for the Initial Term.

### **4. SERVICES PROVIDED BY LESSOR**

The Lessor agrees to provide the following general Services to the Lessee (subject to the condition that the Lessee has complied with the terms of agreement and the obligations binding upon the Lessee under the Lease Agreement and this Agreement):

- 4.1 The Lessor will install necessary machinery and equipment, at its own expenses, to provide air conditioning services for the Leased Premises. And the Lessee shall pay for electricity charge and cooling water charge to be used for air-conditioners in the Leased Premises.
- 4.2 The Lessor or its representative shall provide regular maintenance for the air conditioning system. All other repairs of the air conditioning system installed by the Lessor shall also be undertaken by the Lessor.
- 4.3 Subject always to approval by the Co-owners' Meeting or the Committee or the Manager of the Building, (as the case may be) pursuant to the Condominium Act, B.E. 2522 and any amendments thereof, the Lessor shall be responsible and pay for sharing with other co-owners or other occupants of the Building any maintenance fee, cost or expense so approved and incurred in connection with the maintenance, repair and keeping in good and tenable condition of the Building.

### **5. DEPOSIT**

- 5.1 The Lessee made the deposit payment on 16 November 2012 to the Lessor and maintains with the Lessor the sum of **Baht 142,800.00** (Baht One Hundred

**Forty-Two Thousand and Eight Hundred Only)** to secure the due performance and observance by the Lessee of the covenants, stipulations, terms and conditions of this Agreement.

- 5.2 The said deposit shall be retained by the Lessor throughout the lease term free of any interest and shall not, without previous consent in writing of the Lessor, be deemed to be or treated as payment of the rent.
- 5.3 Except as otherwise provided in the Agreement, the said deposit shall be returned to the Lessee on or within 15 days, subsequent to the termination of this Agreement, when the Lessee has settled all water, electricity, telephone bills and other expenses and has produced the receipts thereof to the Lessor, and yielded (up) the Leased Premises in good condition, normal wear and tear excepted.
- 5.4 The parties further agree that the Lessee may terminate this Agreement prior to the expiration as stated in the subsection 3.1 provided that the Lessee gives the Lessor at least 90 days prior notice in writing. It is agreed that the courts are the ones to determine whether any compensation should be paid for an early termination of the contract, including the fixing of the amount to be paid. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok.

#### **6. ELECTRICITY**

The Lessor will install at the Lessor's expense one (1) electricity meter for the Leased Premises. The Lessee shall pay directly when due to the Metropolitan Electricity Authority the actual monthly electricity bill as invoiced by the Metropolitan Electricity Authority.

#### **7. WATER**

The Lessor will install at the Lessor's expense one (1) water meter for the cooling air condition system for the Leased Premises. The Lessee shall pay when due to the Juristic Condominium of the Building for the water and water for cooling air condition system used as recorded by the water meter so installed, calculating at the rate prescribed by the Juristic Condominium.

#### **8. TELEPHONES**

- 8.1 The Lessee shall acquire telephone lines to the Leased Premises on their own and pay non-refundable installation charge of Baht 6,000 (Baht Six Thousand Only) per line to the Juristic Person of the Building.
- 8.2 The Lessee shall be entitled to be listed in the telephone directory with the above referred telephone lines. The Lessee has the right to use the telephone numbers so obtained in connection with telexes, fax, and other electrical communication equipment at its own discretion.

8.3 Monthly telephone charges, according to original invoices issued by the [REDACTED] will be paid by the Lessee for the period as from the date upon which the Lessee commences to use the telephone lines in its business, through using the telephone numbers then in use.

8.4 The Lessee is hereby permitted by the Lessor to register all telephone lines provided by the Lessor for the purpose of making long distance calls, whether domestic or overseas.

8.5 The Lessee shall be responsible for payment of the registration fee for telephone lines for the purpose of making long distance calls, and will be responsible for the payment of all long distance telephone charges incurred from the telephone lines that are registered by the Lessee.

## 9. SERVICE FEES

As consideration for the Lessor's providing of all Services set forth in this Agreement, the Lessee shall pay to the Lessor service fees as follows:

9.1 For the ~~three (3) years~~ period, the service fee shall be ~~Baht 180 (Baht One Hundred and Eighty Only)~~ per square meter per month and the total service fees shall be ~~Baht 61,200.00 (Baht Sixty-One Thousand and Two Hundred Only)~~ per month. The above service fees are exclusive of the value added tax ("VAT") in which the Lessor is required by law to collect from the Lessee.

Note: In accordance with Section 80/1 (5) of the revenue code, Revenue Department of Thailand, zero percent tax rate shall be used in value added tax (VAT) calculation for sale of goods or provision of services to embassies.

9.2 The service fee payments to the Lessor shall be made in advance within the fifth (5<sup>th</sup>) day of each month. Any late payment shall be subject to the prevailing interest rate per month of the unpaid amounts. However, over any disagreement, the Lessor and the Lessee agrees to submit to the jurisdiction of the courts of Bangkok.

Note: Due to the State fiscal year in Chile begins on the 1<sup>st</sup> of January of each year; the rent payment may take longer than the period indicated in subsections 9.2

## 10. TRANSFER OR ASSIGNMENT

The Lessor may, at its option, assign or transfer its rights and obligations provided hereunder without prior notice to the Lessee and the Lessee hereby gives its consent to such action. Each such assignee or transferee shall be entitled to the rights and shall be subject to the obligations of the Lessor under this Agreement towards the Lessee.

**11. DURATION AND TERMINATION**

This Agreement shall remain in force for the term provided in Clause 3 of this Agreement. Notwithstanding the foregoing if the Lessee terminates for any part of the Leased Premises, in accordance with the Lease Agreement between the Lessor and Lessee, this Agreement too will terminate, but only for that part for which the Lease has terminated.

**12. NOTICE**

All notices, payments and other communications under this Lease Agreement shall be served by hand or by registered mail to the following addresses:

**LESSOR:**

[REDACTED]

**LESSEE: THE AMBASSADOR OF CHILE,  
ON BEHALF OF THE EMBASSY OF CHILE**

[REDACTED]

**IN WITNESS WHEREOF**, the parties hereto, have read and understood this Agreement and affixed their signatures (and seal) to this Agreement as of the day, month and year first above mentioned.

**LESSOR:**  
For and on behalf of

[REDACTED]

By: .....

**WITNESS:**

[REDACTED]

**LESSEE:**  
For and on behalf of  
**H.E. MR. ALEX GEIGER**  
AMBASSADOR OF CHILE,  
ON BEHALF OF THE EMBASSY OF CHILE

[REDACTED]

By: (H.E. Mr. Alex Geiger)

**WITNESS:**

[REDACTED]

[REDACTED]