

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ESTADO DE CHILE**

Entre la sociedad mercantil **INVERGROUP, C.A.**, domiciliada en Puerto Ordaz, Estado Bolívar debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil [REDACTED] de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con Sede en Puerto Ordaz, el día Ocho de Mayo del año Dos Mil Tres (08/05/2003), bajo el número [REDACTED] Tomo [REDACTED] modificando sus estatutos, siendo los vigentes, los inscritos por ante el mismo Registro Mercantil en fecha Veintidos de Junio del año Dos Mil Quince (22/06/2015), bajo el número [REDACTED] con Registro de Información Fiscal (RIF) Nro. [REDACTED] representada en la firma de este contrato por su Apoderada, la ciudadana **MARIBETH DE LOS ANGELES RIVAS GARCIA**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad Nos [REDACTED] con Registro de Información Fiscal (RIF) Nro. [REDACTED] de este domicilio, como consta de Instrumento Poder debidamente autenticado por ante Oficina Subalterna de Registro Inmobiliario en fecha 10 de Abril del año 2018, bajo el No. [REDACTED] Folio [REDACTED] Tomo [REDACTED] del Protocolo de Transcripción del año 2018 de los libros de autenticaciones llevados ante esa notaría, quien en lo adelante se denominará **LA ARRENDADORA** por una parte, y por la otra **EL ESTADO DE CHILE**, representado por el Sr. Encargado de Negocios a. i., don Roberto Edmundo Araos Sánchez, Pasaporte Diplomático [REDACTED] domiciliado para estos efectos en [REDACTED] Caracas, y que en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDATARIO", se ha convenido en celebrar como en efecto se celebra, el siguiente: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que se regirá por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: LA ARRENDADORA, cede en calidad de arrendamiento a LA ARRENDATARIA, Dos (02) Locales Identificados con la nomenclatura **PB-L-1 y PB-L-2**, ubicado en [REDACTED] Bell Torre Corporativa. El local en lo sucesivo y a los efectos de este contrato se denominaran **LOS INMUEBLES**, forma parte integrante de **BELL TORRE CORPORATIVA**, ubicado en la Unidad de Desarrollo [REDACTED] Urbanismo [REDACTED] parcela [REDACTED]

El INMUEBLE objeto de este contrato de arrendamiento se describe de la siguiente manera: **Local PB-L-1:** es un local que posee [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] PB-L-2: Es un local comercial [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

El Inmueble es propiedad de la ARRENDADORA sociedad mercantil INVERGROUP, C.A., antes identificada, según se desprende documento de compra debidamente registrado por ante la Oficina de Registro Inmobiliario del Municipio Caroni del Estado Bolívar, en fecha 19 de Septiembre del año 2012, quedando inscrito bajo el [REDACTED] Asiento Registral [REDACTED] del Inmueble matriculado con el N° [REDACTED] correspondiente al Folio Real del año 2012.

SEGUNDA: DEL USO DE LOS INMUEBLES. LOS INMUEBLES serán destinados por LA ARRENDATARIA, única y exclusivamente para el funcionamiento del Consulado General de Chile en la Ciudad de Puerto Ordaz, Venezuela; no pudiendo cambiar el ramo, ni el uso o destino, ni las características de los INMUEBLES sin expresa autorización de LA ARRENDADORA, quedando terminantemente prohibido traspasar el presente contrato así como el cambio del uso asignado a LOS INMUEBLES, sin la previa y expresa autorización dada por escrito en forma Auténtica de LA ARRENDADORA. LA ARRENDATARIA no podrá realizar ni permitir que se realicen en LOS INMUEBLES actividades distintas a las propias de este tipo de establecimiento o que puedan ser peligrosas, molestas o que causen daño al Inmueble, a sus dependencias o a las personas que se encuentren en el mismo. Igualmente, LA ARRENDATARIA observará en todo momento el reglamento establecido y promulgado por el condominio, sobre el uso general de los locales del edificio denominado "Bell Torre Corporativa".

TERCERA: La duración del presente contrato es de **Dos (02) años**, contados a partir del 1 de Junio del año 2018 hasta el 31 de Mayo del año 2020. Las Partes acuerdan que el presente contrato se podrá prorrogar por el mismo período de tiempo, para lo cual las Partes Informarán a la otra por escrito con un plazo no

Inferior a 60 días antes de la fecha de término del presente contrato, indicando la intención de prorrogarlo, o su intención de ponerle término al mismo.

En caso de ser prorrogado el contrato, este deberá hacerse por escrito mediante un Addendum, el cual se entenderá forma parte integrante del presente instrumento.

CUARTA: El canon de arrendamiento convenido mensualmente es la cantidad de de UN MIL CUATROCIENTOS DOLARES CON 00/100 (US\$. 1.400,00), que LA ARRENDATARIA se obliga a pagar a LA ARRENDADORA o a quien sus derechos represente, por mensualidades anticipadas. El monto por concepto de canon de arrendamiento será pagado en el domicilio de LA ARRENDADORA o de la persona que esta designe mediante transferencia bancaria a las siguientes coordenadas: El mencionado pago mensual se hará: en la ciudad de Panamá de acuerdo con las siguientes instrucciones: Beneficiario: INVERGROUP, C.A.. Dirección del

Beneficiario: [REDACTED]

Venezuela. Banco Beneficiario: [REDACTED] Dirección Banco

Beneficiario: [REDACTED]

[REDACTED] SWIFT: [REDACTED] Cuenta del

Beneficiario [REDACTED] Banco Intermediario: [REDACTED] SWIFT:

[REDACTED] Dirección Banco Intermediario: [REDACTED]

[REDACTED] Número de Cuenta [REDACTED] con Banco

Intermediario: [REDACTED]

Parágrafo Primero: LA ARRENDADORA una vez que haga efectivo [REDACTED] pagado por LA ARRENDATARIA dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes contractual, está obligada a entregar a LA ARRENDATARIA, una factura que contenga todo los requisitos que señala la Providencia Administrativa Nº/SNAT/2011/00071, emanada del Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT), publicada en la Gaceta Oficial Nº 39.795, el día 8 de noviembre de 2011, o la que se encuentre vigente la cual deberá contener los datos y concepto del pago y el período de arrendamiento que corresponda.

Parágrafo Segundo: El último recibo pagado no hará presumir el pago de los anteriores, debiéndose acreditar su pago mediante la presentación de los recibos anteriores a requerimiento de LA ARRENDADORA. El pago de la pensión de arrendamiento que se realice por medio de cheques bancarios, no será acreditado como tal, hasta que el respectivo Banco haya enterado el monto correspondiente y, por tanto, no causará novación de la deuda que estuviere vencida.

QUINTA: Depósito en Garantía. LA ARRENDATARIA es responsable del cumplimiento de las obligaciones asumidas en este contrato. A tal fin, para el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que LA ARRENDATARIA asume en virtud de los términos establecidos en este contrato, LA ARRENDATARIA entregará a favor de LA ARRENDADORA un DEPOSITO EN GARANTIA, equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento que asciende a la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS DOLARES CON 00/100 (US\$ 4.200,00). El cual se reembolsará por parte de LA ARRENDATARIA al término del presente Contrato debidamente reajustado, que serán depositados en una cuenta corriente bancaria especial de Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Chile que indicarán en su momento, después de recibir la Propiedad en las mismas condiciones en que fue entregada, salvo el deterioro natural causado por el uso normal de la misma.

SEXTA: DE LAS REPARACIONES. Todas las reparaciones locativas que por cualquier causa sean necesarias efectuar en LOS INMUEBLES correrá por la exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA, entendiéndose como tales, aquellas que individualmente consideradas no excedan o cuyo costo sea igual o menor al canon de arrendamiento de un (01) mes; en cuanto a las reparaciones mayores, esto es, aquellas que sean superiores al canon de arrendamiento de un (01) mes, las mismas serán cubiertas por LA ARRENDADORA. Sin embargo serán por cuenta de LA ARRENDATARIA aquellas reparaciones locativas mayores que hayan de efectuarse en el INMUEBLE por descuido o negligencia de LA ARRENDATARIA o de las personas bajo su cuidado, de sus dependientes y empleados y de las personas a quienes permita el acceso al interior del inmueble. LA ARRENDATARIA, está obligada a poner en conocimiento de LA ARRENDADORA, por escrito y tan pronto como sea conocido por ella, dentro del lapso máximo de quince (15) días siguientes a que sea conocido por ella, de cualquier vicio, defecto, anomalía, falla o novedad dañosa que aparezca o aprecie y que pueda afectar LOS INMUEBLES en su estructura y funcionamiento, la cual amerite una reparación mayor, y será responsable de los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia en el cumplimiento de esta obligación.

Parágrafo Primero: LA ARRENDATARIA será responsable por cualesquiera daño o perjuicio que le cause a LOS INMUEBLES por hechos imputables a sus empleados, clientes, relacionados o terceros.

SÉPTIMA: LA ARRENDATARIA no podrá utilizar LOS INMUEBLE, ni aun accidentalmente, como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas

o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad del INMUEBLE y sus ocupantes. Asimismo, tampoco podrá utilizar o usar en el local arrendado algún elemento, instrumento o herramienta, o aparato que produzca ruidos, trepidaciones o malos olores perceptibles desde el exterior del mismo y que sean capaces de molestar o perturbar a los ocupantes de los locales vecinos. Queda restringida la colocación de denominaciones y propagandas de tipo comercial, estampas publicitarias, avisos, etc., los cuales deberán colocarse de tal manera que no afeen las paredes y fachada del Local y no afecten los derechos de los otros arrendatarios previa autorización DE LA ARRENDADORA y de la Junta de Condominio si estuviere constituida. Quedan exceptuados de esta cláusula el Escudo y la Bandera de Chile.

OCTAVA: LA ARRENDADORA no será responsable, en ningún caso, por los daños y perjuicios, pérdidas, hurtos o robos de equipos, dinero, valores, mercancías, artículos o cualquiera clase de bienes, que pudiere sufrir LA ARRENDATARIA en LOS INMUEBLES o persona alguna que se encuentre en el mismo. Tampoco será responsable LA ARRENDADORA con motivo de inundaciones, ya sea por lluvia, etc., por rotura de algún tubo o conducto de aguas blancas o negras, siempre y cuando no sea por fallas estructurales. LA ARRENDADORA no se hace responsable por los daños y perjuicios que pudieren sufrir LA ARRENDATARIA o las personas que estuvieren en LOS INMUEBLES por concepto de ruina o incendio del mismo.

NOVENA: LA ARRENDATARIA no podrá hacer por su cuenta remodelaciones, modificaciones, transformaciones, alteraciones, reformas, variaciones, ni mejoras de ningún género, especie o naturaleza en LOS INMUEBLES sin el consentimiento expreso, previo y por escrito, de LA ARRENDADORA. Al término del contrato de arrendamiento, LA ARRENDATARIA podrá separar y llevarse los materiales que conformen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no se cause detrimento en dicha propiedad, o bien, pueden quedar éstos a favor del arrendador, siempre que se abone al arrendatario el valor de los materiales, considerándolos en forma separada.

DÉCIMA: LA ARRENDATARIA acepta y permite la inspección de LOS INMUEBLES por LA ARRENDADORA o sus representantes previa notificación a LA ARRENDATARIA con 48 horas de anticipación, cuando éste así lo disponga, obligándose a dar a estos fines, las facilidades que le sean requeridas.

UNDÉCIMA: LA ARRENDATARIA, se obliga a pagar todos los servicios de agua, electricidad, cuotas de condominio ordinarias (no extraordinarias), teléfono, televisión por cable, directv, etc., desde la fecha en que se inicie el presente contrato, los cuales deberá solicitar a su nombre y mantenerlos solventes en sus pagos y cualesquiera otros servicios incorporados a LOS INMUEBLES o que, de

alguna forma el servicio sea usado por LA ARRENDATARIA, para lo cual se obliga a pagar puntualmente los recibos, facturas o comprobantes, por los servicios aludidos en la oportunidad que fijare el Organismo Público o la persona Natural o Jurídica que los preste. LA ARRENDATARIA se obliga a entregar a LA ARRENDADORA o a la persona que esta designe, cada noventa (90) días las copias fotostáticas de dichos recibos o facturas debidamente pagadas.

Parágrafo primero: Los servicios a que se hace mención en la presente cláusula, deben ser pagados por LA ARRENDATARIA desde la fecha de inicio del presente del presente contrato y durante toda la vigencia del mismo y/o de su eventual prórroga legal.

DUODÉCIMA: Ambas partes convienen expresamente que toda notificación que entre ellas se dirijan, podrá ser practicada válidamente por cualquiera de los siguientes medios: a.- Personalmente mediante carta entregada a mano con acuse de recibo, salvo lo establecido en la ley respecto del derecho preferente en relación a LA ARRENDATARIA. b) Por medio de comunicación vía correo electrónico, dirigida en caso de LA ARRENDADORA a LA ARRENDATARIA a la siguiente dirección electrónica: puertoordaz@consulado.gob.cl y en el caso de LA ARRENDATARIA a LA ARRENDADORA a la siguiente dirección de correo electrónico: [REDACTED] c) Notificación Judicial: a LA ARRENDADORA, en su persona o la de su representante legal en [REDACTED]

Estado Bolívar, y a LA ARRENDATARIA en la persona de su representante legal o la de cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el LOS INMUEBLES al momento de practicar la notificación.

DECIMO TERCERA. "Cláusula Diplomática". Si por razones de orden Institucional en el país de origen o por razones de seguridad o fuerza mayor, se debiera cerrar indefinidamente el Consulado General de Chile de Puerto Ordaz en la República Bolivariana de Venezuela, el Arrendatario deberá informar al Arrendador por escrito treinta días antes de la fecha en que se tiene previsto el término anticipado del Contrato. En el caso de que el Contrato de Arriendo se terminará por aplicación de esta cláusula, el arrendatario deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del Inmueble respectivo. En este sentido, el Arrendador no reclamara al Arrendatario indemnización alguna por la terminación anticipada del Contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, la arrendadora deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

DÉCIMA CUARTA: LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA no asumen ninguna obligación que no esté convenida de manera expresa en el presente contrato, el cual sustituye todo compromiso verbal o escrito contraído anteriormente por las partes con este mismo objeto. Las modificaciones al presente contrato sólo serán válidas cuando sean convenidas por escrito, en la forma de un addendum, entre ambas partes. Las partes acuerdan que toda eventual controversia que pudiere surgir en cuanto a la interpretación o aplicación de los términos de este contrato, será solucionada amistosamente, y si ello no fuere posible se someterán a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Puerto Ordaz, Estado de Bolívar.

DÉCIMA QUINTA: Al vencimiento del presente contrato o de su eventual prórroga legal, LA ARRENDATARIA deberá entregar LOS INMUEBLES y sus llaves, el primer día hábil después de la fecha de terminación del contrato o de la prórroga legal arrendaticia si eventualmente hiciera uso de ella, si tuviese derecho a ella, LA ARRENDADORA o a la persona que éste designe al efecto, salvo su voluntad de entregarlo antes de la finalización de la mencionada prórroga legal. Dichas llaves deberán ser entregadas en LOS INMUEBLES para los fines de su Inspección, para lo cual se levantará un acta que suscribirán ambas partes, donde se dejará expresa constancia de las condiciones de mantenimiento y conservación en que LA ARRENDATARIA lo entrega, reservándose LA ARRENDADORA el derecho de reclamar a aquél, cualquier desperfecto o daño oculto causado por el mismo, que observe en LOS INMUEBLES. Queda entendido, que si LA ARRENDATARIA, hiciera uso de la prórroga arrendaticia que por ley le corresponde, éste se obliga a pagar un canon en los términos que se lo notifique LA ARRENDATARIA. Queda entendido de igual manera, que la mora de LA ARRENDATARIA, en la entrega de LOS INMUEBLES, una vez vencida la prórroga legal arrendaticia, dará lugar al pago de los días de dicha mora por concepto de uso y de daños y perjuicios, sin que en modo alguno constituyan éstos cánones de arrendamiento, los cuales pagará a LA ARRENDADORA a razón del mismo monto de la última pensión de arrendamiento que se venía, sin que esto implique prórroga o tálita reconducción del contrato de arrendamiento.

DÉCIMA SEXTA: Todos los gastos por concepto de arancel judicial y timbres fiscales que ocasione este contrato y sus sucesivas renovaciones, hasta su definitiva terminación, así como los de cobranza judicial o extrajudicial, incluidos honorarios de abogados, serán por la única y exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA.

DÉCIMA SEPTIMA: Por la dilación o tardanza en el pago de las obligaciones derivadas de este contrato, LA ARRENDADORA cobrará intereses moratorios a la

ráta del doce por ciento (12%) anual, más un monto equivalente al veinte por ciento (20%) sobre lo adeudado por concepto de gastos de cobranza y LA ARRENDATARIA así expresamente lo acepta, de acuerdo uso y costumbres locales.

DECIMA OCTAVA: LA ARRENDADORA se compromete a realizar los pagos correspondientes a Impuestos municipales y/o nacionales por concepto de propiedad y a cumplir con las disposiciones legales y normativas emitidas por el Poder Ejecutivo o Legislativo en sus niveles nacional, estatal y municipal, aplicables al propietario del inmueble arrendado.

DECIMA NOVENA: Queda expresamente convenido que SI LOS INMUEBLES arrendado queda afectado por algún decreto de expropiación por causa de utilidad pública o social, las que afectare con sus obras directa o indirectamente LOS INMUEBLES y que sus propietarios por tal razón se viere obligados a enajenar, disponer, modificar o derribar total o parcialmente LOS INMUEBLES o pedir su desocupación, este contrato quedará resuelto de pleno derecho sin que LA ARRENDATARIA, pueda reclamar a LA ARRENDADORA, ninguna clase de indemnización aún cuando efectivamente se le cause algún daño o perjuicio por tales. No obstante si dado el caso existieran pagos anticipados LA ARRENDADORA deberá reembolsar el equivalente al período que no se utilizará.

VIGESIMA: La fachada y aviso de LOS INMUEBLES la realizará LA ARRENDATARIA en la forma que previamente sean aprobadas por LA ARRENDATARIA o la persona que esta designe, y la denominación institucional se fijara en el sitio, la forma y términos que previamente apruebe LA ARRENDADORA. LA ARRENDATARIA no podrá fijar, ni permitirá que se fijen carteles de propaganda comercial o de otro orden en las fachadas de LOS INMUEBLES o en sus vidrieras, sin obtener previamente el permiso por escrito de LA ARRENDADORA y de la Junta de Condominio si estuviere constituida.

VIGESIMA PRIMERA: LA ARRENDATARIA esta en conocimiento que las instalaciones eléctricas de LOS INMUEBLES tiene sus limitaciones asociado al sistema eléctrico nacional. LA ARRENDATARIA es la única responsable de los daños y perjuicios que ocasione el suministro eléctrico debido a los cambios de voltaje producto del fallo en el sistema eléctrico nacional, y serán por cuenta de LA ARRENDATARIA, incluidas las reformas que solicite realizar, previa aprobación de LA ARRENDADORA o del ADMINISTRADOR de esta, según las cargas disponibles para cada local.

VIGESIMA SEGUNDA: Son causas de resolución de este contrato, las siguientes:
1.- Si LA ARRENDATARIA incumpliere cualquiera de las obligaciones contraídas en

este contrato o previstas en la Ley. 2.- SI LA ARRENDATARIA no pagare Dos (02) o más pensiones de arrendamiento en la oportunidad correspondiente. 3.- SI LA ARRENDATARIA diere a LOS INMUEBLES un uso distinto al expresamente convenido en el presente contrato. 4.- SI en LOS INMUEBLES, ocurrieren perturbaciones o alteraciones del orden público derivadas directamente de la actividad desarrollada por LA ARRENDATARIA, que motivaren Intervención policial o quejas o reclamaciones por escrito dirigidas a LA ARRENDADORA con motivo de tal perturbación o alteración, en un mínimo de dos (02) oportunidades por parte de al menos dos (02) de los ocupantes de los locales adyacentes, ubicados en el nivel superior o inferior. 5.- Por caer, total o parcialmente el uso de cualquiera de los Inmuebles objeto del presente contrato sin la autorización de LA ARRENDADORA, que en caso de otorgarla debe constar por escrito. 6.- Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones convenidas en este contrato o en las leyes que regulan el presente ámbito.

VIGÉSIMA TERCERA: LA ARRENDATARIA declara en este acto conocer la obligatoriedad de cumplir con el Documento de Condominio, el Reglamento Interno y con el Manual de Procedimientos de BELL TORRE CORPORATIVA, y se obliga a abstenerse de realizar por sí o por medio de interpuestas personas (trabajadores, dependientes, proveedores, asociados, clientes, etc.) a coordinar, ejecutar, o permitir conductas que contraríen alguna de las disposiciones contenidas en el cuerpo de cualesquiera de las estipulaciones contenidas en los documentos antes citados.

Parágrafo Primero: LA ARRENDATARIA se compromete a no utilizar aparatos de sonidos, como medio de publicidad, que entorpezcan la tranquilidad de los Inquilinos, Copropietarios y público en general.

Parágrafo Segundo: LA ARRENDATARIA declara en este acto conocer la obligatoriedad de cumplir el horario de trabajo estipulado por el ente Administrador de BELL TORRE CORPORATIVA, para su caso.

VIGESIMA CUARTA: Lo no previsto en este contrato se regirá por las disposiciones contenidas en la ley de arrendamiento vigente para este ámbito y por lo regulado en el Código Civil venezolano, quedando expresamente excluida la aplicación de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014 dado que el uso y destino del inmueble arrendado es el de Oficinas, conforme a lo previsto en el artículo 4 de la referida Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial antes enunciada.

VIGESIMA QUINTA: No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con el arrendador, renuncie a los privilegios e Inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República Bolivariana de Venezuela, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

VIGESIMA SEXTA: Para todos los efectos de este contrato, sus accesorios, derivados y consecuencias, las partes de común acuerdo eligen como domicilio especial exclusivo y excluyente de cualquier otro domicilio a la Ciudad de Puerto Ordaz, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, a la Jurisdicción de cuyos Tribunales declaren expresamente someterse. En Puerto Ordaz, a la fecha de su autenticación.

Por LA ARRENDADORA



Por LA ARRENDATARIA

