

## Contrato de Arrendamiento de Edificios de Guangzhou

### **Cláusula I** Las dos partes del contrato

Arrendador ( La Parte A): Guangzhou Fuli Xingsheng Desarrollo de Inmuebles, S.L.

Arrendatario (La Parte B): Estado de Chile

De conformidad con lo establecido en las leyes y reglamentos legales del estado, de la provincia y de la ciudad, basados en el principio de igualdad y voluntariamente, las dos partes llegan a un acuerdo de firmar este contrato, el cual deben observar.

**Cláusula II** El arrendador está de acuerdo con arrendarle al arrendatario Fuli Centro Departamento 905A, (Departamento 05A, piso 9, Edificio de oficinas de Fuli Centro) localizado en Nº10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad Guangzhou para el propósito de ser utilizado como oficina, la superficie de construcción es de 195.7368 m². La superficie compartida para la construcción es de/m².

**Cláusula III** Las dos partes acuerdan el plazo de arrendamiento y el arriendo como sigue:

Plazo de arrendamiento	Arriendo mensual (Moneda: Renminbi) Yuan	
	Monto en cifras	Monto en letras
Desde el 01 de marzo de 2020 hasta el 28 de febrero de 2023	38,168.68	Treinta y ocho mil ciento sesenta y ocho yuanes coma sesenta y ocho centavos.

**Nota:** si el plazo excede a 20 años, el tiempo que exceda no será válido.

Se paga el arriendo mensualmente. El arrendatario realiza el pago al arrendador dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes a través de efectivo, cheque o transferencia bancaria.

**Cláusula IV** El arrendatario le presenta al arrendador la garantía por un monto de ¥ 76,337.36 yuanes (se puede cobrar un monto no superior al arriendo de tres meses), después de expirar el plazo de arrendamiento o después de concluir este contrato, el arrendador debe devolver la garantía al arrendatario.

### **Cláusula V Las responsabilidades principales de las dos partes:**

1. Las dos partes deben cumplir las estipulaciones y obligaciones establecidas en las leyes concernientes al Derecho Civil, Ley de Contrato de la República Popular China, Reglamentos de Arrendamiento de Casa Rural y Urbana de la provincia de Guangdong, Reglamentos de Administración de Arrendamiento de Casa de Guangzhou, etc.

2. Las dos partes deben coadyuvar y coordinar con las autoridades concernientes a realizar los trabajos de inspección sobre el arrendamiento de edificio, seguridad de la edificación, seguridad de extinción, seguridad social, planificación familiar y producción y venta de productos falsificados y de mala calidad.

**Cláusula VI** Los derechos y las obligaciones del arrendador

1. Entrega el edificio y los equipos al arrendatario según lo acordado en este contrato. Asimismo, deberá pagar el 2% del arriendo mensual al arrendatario por cada día de retraso en la entrega.

2. Las responsabilidades de reparación serán asumidas por el arrendador: Se ven en el convenio adicional

3. Si quiere hacer la transferencia del edificio, debe comunicarle al arrendatario por escrito con anticipación de 3 meses (no menos de 3 meses). Para establecer la hipoteca debe comunicarle al arrendatario por escrito con anticipación de    días.

4. Si hay un daño causado por la modificación de la estructura o por el uso de la oficina por la parte arrendataria, como así mismo, si el arrendatario no ha pagado el alquiler por más de 6 meses, el arrendador puede anular el contrato, recuperar la oficina y pedir la indemnización.

**Cláusula VII** Los derechos y obligaciones del arrendatario

1. Pagar el arriendo en el tiempo establecido. De lo contrario, debe pagar el 2% del arriendo mensual al arrendador para cada día de retraso en el pago.

2. Las responsabilidades de reparación asumidas por el arrendatario: Se ven en el convenio adicional

3. Después de concluir el plazo de arrendamiento, debe devolver el edificio al arrendador; si necesita seguir arrendando, debe acordar con el arrendador con anticipación de 90 días, las dos partes firmarán otro contrato.

**Cláusula VIII** Otros convenios: Se ve en el convenio adicional. La localización del edificio se ve en el anexo.

**Cláusula IX** Cualquiera de las partes que no cumpla con las cláusulas de este contrato o haga infracciones contra las leyes y reglamentos legales y no los corrija dentro un plazo adecuado después de comunicárselo, será responsable de los daños causados.

**Cláusula X** Dentro del plazo de arrendamiento, si el contrato no se puede cumplir por fuerza mayor, las dos partes deben acordar resolverlo según las leyes y reglamentos concernientes.

**Cláusula XI** Este contrato se firman en cuatro ejemplares, el arrendador conserva uno y el

arrendatario conserva dos. El cuarto ejemplar se entrega en el Centro de Servicio y Administración de Inmuebles Arrendados, para su archivo.

**Cláusula XII** Cualquier controversia durante el cumplimiento de este contrato, las dos partes deben acordar solucionarla, o someterse a la jurisdicción del tribunal popular, o solicitar el arbitraje al Comité de Arbitraje de Guangzhou,China.

Cláusula XIII Este contrato entrará en vigencia desde la fecha de firma.

La Parte A: Guangzhou Fuli Xingsheng Desarrollo de inmuebles, S.L

La Parte B: Estado de Chile

Representante legal: Li Siqian

Representante legal: Luis Rodolfo Schmidt Montes

---

Convenio Adicional del Contrato de Arrendamiento de Edificios de  
Guangzhou

**La parte A (Arrendador):** Guangzhou Fuli Xingsheng Desarrollo de Inmuebles, S.L.

Representante legal: Xiao Ming

Dirección: Piso 45-54 , Fuli Centro, N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad Guangzhou

Código postal:               :           

**La Parte B (Arrendatario):** Estado de Chile

**【Uno mismo】**  **【Representante】** : Luis Rodolfo Schmidt Montes Nacionalidad: Chileno

**【Cedula de identidad】**  **【Pasaporte】**  **【Código de crédito social unificado】**: D

Dirección: Fuli Centro Departamento 905A, N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad Guangzhou

Persona de contacto: He Yi

Correo:            Código postal:            Tel:

Las dos partes firmaron el día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ el Contrato de arrendamiento de oficina de Guangzhou (en lo sucesivo como "Contrato") sobre el arrendamiento de Departamento 905A, (Departamento 05A, piso 9, Edificio de oficinas de Fuli Centro ) con la localidad de N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad Guangzhou, y en conformidad con lo establecido en las leyes y reglamentos del estado, de la provincia y de la ciudad, basados en el principio de igualdad y voluntariamente, las dos partes llegan a un acuerdo de firmar este convenio para concretar los asuntos de este arrendamiento, el cual las dos partes deberán observar.

## **I. Localidad y superficie del arrendamiento**

1. El arrendador está de acuerdo de arrendar al arrendatario Departamento 905A, (Departamento 05A, piso 9, Edificio de oficinas de Fuli Centro ) localizado en N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad Guangzhou, (en lo sucesivo como "este inmueble", la localización se ve en el Anexo 2), para el propósito de utilización como oficina, la superficie de contrucción (incluida la superficie compartida) es 195.7368 m², en el primer año el arriendo mensual es ciento noventa y cinco yuanes (¥ 195 yuanens) por cada metro cuadrado (la superficie de construcción), (la superficie será conformada según la superficie de construcción medida por el Instituto de mapeo de inmuebles de Guangzhou, los gastos de arriendo y gestión de inmueble están sujetos a reembolsos múltiples basados en el área inspeccionada y pintada por este instituto).

2. La norma de diseño interior y los equipos del arrendamiento de este inmueble del

---

arrendador: [Se ve en el Anexo 1]

3. El propósito del arrendamiento es como Oficina. El arrendatario no puede modificar el uso del inmueble sin el acuerdo por escrito entre las dos partes.

## II. El plazo de arrendamiento, el arriendo y otros importes acordados entre las dos partes

### 1. El plazo de arrendamiento y la forma de pago del arriendo

Plazo de arrendamiento	Arriendo mensual( Moneda: Renminbi) Yuan	
	Monto en cifras	Monto en letras
Desde el 01 de marzo de 2020 hasta el 28 de febrero de 2023	38,168.68	Treinta y ocho mil ciento sesenta y ocho yuanes coma sesenta y ocho centavos.

Ambas partes confirman que el arriendo ya incluye 5% de IVA, y La Parte A reserva el derecho de ajustar el arriendo debido a los cambios en el sistema impositivo en ese momento.

1) Plazo de arrendamiento: el plazo acordado entre las dos partes es de 3 años /   meses /   días, el arriendo estará calculado según la superficie de construcción, el cual no incluye el gasto de gestión y otros importes.

2) Forma de aumento progresivo del arriendo:   año /   mes /   día a   año /   mes /   día es el período de diseño interior, y el arriendo recibe un descuento de 50%. Dentro del plazo de arrendamiento no hay aumento progresivo en   años. El   año se aumenta   sobre la base del año anterior.

3) Forma de pago del arriendo: el arrendador encarga a [Guangzhou Tianli Desarrollo de Inmuebles S.L.] a cobrar el arriendo (Sólo se recibe efectivo y cheques. El efectivo y los cheques deben ser depositados en la cuenta de la Parte A). El arriendo se liquida mensualmente. El arrendatario realiza el pago al arrendador en la cuenta bancaria indicada por el arrendador dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes (en caso de feriados se pospondrá) a través de efectivo, cheque o transferencia bancaria. Si se excede, se considera la infracción del arrendatario, quien será responsable por ésta. Dentro de quince días después de recibir el arriendo, el arrendador debe emitirle al arrendatario la factura efectiva.

### 2. Importe de gestión de inmuebles

1) El arrendador encarga a [Guangzhou Tianli Desarrollo de Inmuebles S.L.] a cobrar los

---

importes de gestión y otros importes y ofrecer la administración de inmuebles.

2) El arrendatario realizará el pago del importe de gestión a esta compañía de administración de inmuebles dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes (en caso de feriados se pospondrá), se calcula el importe según la superficie de construcción, y cuyo valor será de veintinueve yuanes ( ¥29) por metro cuadrado (superficie de construcción) /mes. El importe de gestión mensual será de cinco mil seis cientos setenta y seis yuanes coma treinta y siete centavos ( ¥ 5,676.37 yuanes.

3) El tiempo de suministro del aire acondicionado central está establecida por la compañía de gestión, si el arrendatario necesita la prórroga del suministro debe solicitar la compañía de gestión con anticipación de 12 horas, y paga los importes producidos por el tiempo prolongado; las normas de cobro concernientes están establecidas por la compañía de gestión.

4) Si la actual compañía de gestión es cambiada por el arrendador, el arrendatario deberá pagar a la nueva compañía. Si las autoridades del Buró de Control de Precios aprueba un reajuste del importe de gestión, el arrendatario deberá pagar dicho reajuste.

3. La garantía y los otros importes que el arrendatario debe pagar:

1) Al firmar este convenio, el arrendatario debe pagar al arrendador el arriendo del primer mes con el monto de treinta y ocho mil ciento sesenta y ocho yuanes coma sesenta y ocho centavos( ¥ 38,168.68 yuanes) y la garantía de arrendamiento de setenta y seis mil tres cientos treinta y siete yuan coma treinta y seis centavos ( ¥ 76,337.36 yuanes) (la garantía es equivalente al arriendo de dos meses del primer año de arrendamiento). Esta garantía no puede usarse como arriendo, importe de gestión, importe de electricidad, etc. Después de concluir el plazo del arrendamiento, el arrendador debe devolverle al arrendatario la garantía sin interés dentro de treinta días después de confirmar que el arrendatario ha cumplido todas las obligaciones del convenio y la liquidación de todos los importes.

2) Al firmar este convenio, el arrendatario debe pagar a la compañía de gestión el importe de gestión del primer mes de cinco mil seis cientos setenta y seis yuanes coma treinta y siete centavos( ¥ 5,676.37 yuanes) y la garantía del importe de gestión con un monto de once mil tres cientos cincuenta y dos yuanes con setenta y cuatro centavos ( ¥ 11,352.74 yuanes) ( la garantía es equivalente al importe de gestión de dos meses del primer año de arrendamiento). Esta garantía estará guardada por la compañía de gestión y no podrá usarse como importe de gestión, importe de electricidad, etc. Después de concluir el plazo del arrendamiento, el arrendador debe devolverle al arrendatario la garantía sin interés dentro de treinta días después de confirmar que el arrendatario ha cumplido todas las obligaciones del convenio y la liquidación de todos los importes.

3) Al firmar este convenio, el arrendatario debe pagarle a la compañía de gestión la

---

garantía de electricidad con la norma de quince yuanes por metros cuadrados (¥15/m<sup>2</sup>) según la superficie de construcción, con un monto de dos mil novecientos treinta y seis yuanes coma cinco centavos (¥ 2,936.05 yuanes) . Este fondo estará guardado por la compañía de gestión y será devuelto según sus regulaciones

4) Importe de electricidad: el arrendatario le paga a la compañía de gestión el importe de electricidad más la pérdida real al final de cada mes con base de la cantidad usada (medida por electrómetro individual) y según las normas gubernamentales.

5) Las tarifas telefónicas (incluidas llamadas local, nacional e internacional), de fax, de internet, de renta/utilización de líneas de comunicación, de servicio de televisión, de gas y otros impuestos serán pagados por el arrendatario a los departamentos pertinentes.

6) Los importes de registro e impuestos de timbre relacionados (si hay) con este convenio, y todos los importes cobrados por el gobierno relacionados con los trámites del contrato de arrendamiento, estarán pagados por las dos partes según lo establecido por el gobierno.

### **III. Plazo de diseño interior**

El arrendador está acuerdo de que desde el día    / de    / de / hasta el día    / de    / de / es el plazo en el cual el arrendatario puede realizar el diseño interior por su cuenta, en total    meses. Antes de la construcción, el arrendatario debe presentar el programa de diseño interior al arrendador o a la compañía de gestión para su aprobación. Dentro de este plazo el arrendatario recibe un descuento de 50% de arriendo, pero este descuento no incluye el importe de gestión, de electricidad y los otros importes.

### **IV. Los derechos y las obligaciones del arrendador:**

1. Encargado de inspeccionar periódicamente la estructura principal del inmueble y las instalaciones comunes, asumido por su cuenta el costo de reparación del daño natural de la estructura principal.

2. El arrendador encarga a Guangzhou Tianli Desarrollo de Inmuebles S.L.a realizar la gestión del inmueble, se debe obedecer a los regímenes de Guangzhou Tianli Desarrollo de Inmuebles S.L. y a lo establecido de los reglamentos locales legales y administrativos.

3. Los impuestos de bienes inmuebles y de utilización de tierra deben correr por cuenta del arrendador.

4. El arrendador o la compañía de gestión tiene el derecho a entrar al interior del inmueble a realizar la instalación, utilización y reparación de conductos, líneas y los equipos y dispositivos fijos suministrados por el arrendador. El arrendador o la compañía de gestión tiene el derecho a entrar al interior del inmueble con el aviso previo adecuado (en situación emergencia se puede entrar sin aviso previo) para realizar la inspección, reparación o reconstrucción mencionadas arriba.

---

5. En los tres meses antes de la conclusión del plazo del convenio y contrato el arrendador o la compañía de gestión puede llevar a los posibles arrendatarios a visitar el inmueble, con un aviso previo de 24 horas.

6. El arrendador tiene el derecho de modificar las instalaciones funcionales del edificio y su disposición según su necesidad.

7. El arrendador tiene el derecho de modificar el nombre del edificio según su necesidad.

8. El arrendador reserva el derecho de utilización y gestión de la pared exterior del edificio.

#### **V. Los derechos y las obligaciones del arrendatario:**

1. El arrendatario está de acuerdo en recibir este inmueble bajo la situación actual (se ve en el Anexo 1). Al firmar este convenio el arrendatario debe firmar los documentos y convenios relacionados con la gestión de inmuebles y pagar los importes concernientes según las estipulaciones de la compañía de gestión.

2. Al firmar este contrato el arrendatario debe confirmar el Convenio de servicio de gestión de inmuebles con Guangzhou Tianli Desarrollo de Inmuebles S.L., aceptar la gestión uniforme de la compañía, observar orientación de diseño interior, manual de los usuarios de la compañía y otras estipulaciones, observar la gestión diaria sobre los lugares e instalaciones comunes de la compañía.

3. El arrendatario debe pagar al arrendador a tiempo el arriendo, a la compañía de gestión el importe de gestión, de electricidad y los otros gastos, si se excede, el arrendador puede ejecutar según lo establecido en el inciso 2 y 4 de la cláusula VI de este convenio.

4. El arrendatario o sus empleados, agentes o autorizados no pueden ejecutar actos y comercio de infracción contra la ley y reglamento legal del gobierno con utilización de este inmueble, y no pueden hacer acto que dañen el inmueble y a su dueño, de lo contrario, todas responsabilidades legales o económicas causadas por esto, serán asumidas por el arrendatario, el cual debe pagarle al arrendador las pérdidas o importes. Al recibir cualquier comunicación emitida por el gobierno o instituciones públicas relacionada con este inmueble, el arrendatario debe comunicarle inmediatamente al arrendador por escrito.

5. Encargado de la limpieza interna del inmueble. Mantener limpio y en buenas condiciones el inmueble (excepto de los daños causados por la depreciación natural, incluido pero no limitados: la limpieza y condiciones del piso, pintura interna o el material pared, techo, los accesorios del inmueble como ventanas y puertas, línea eléctrica, instalaciones eléctricas, etc.). El costo de reparación del arrendador para los daños causados por arrendatario o sus clientes será pagado por el arrendatario.

---

6. Sin el permiso del arrendador, no puede poner artículos dentro del departamento que puedan afectar la figura del edificio, incluidos, pero no exclusivos: cartel de publicidad, bandera, etc.

7. No puede y no permite a otras personas a colocar en el piso del inmueble los artículos más pesados que la carga diseñada ( $300\text{kg}/\text{m}^2$ ). Si necesita aumentar la carga dentro del alcance permitible, el arrendatario debe solicitar por escrito la ubicación de aumento a la compañía de gestión y ofrecer el diseño de construcción, sólo puede empezar la construcción con el permiso por escrito de la compañía de gestión, los costos corren por cuenta del arrendatario.

8. No puede y no permite a otras personas a alojarse en el inmueble.

9. Si necesita ampliar, aumentar o modificar (incluido modificar la disposición de habitaciones), decoración interna, o aumentar equipos en el inmueble, debe obtener el permiso escrito del arrendador y acordar de nuevo el arriendo, firmar otro contrato y convenio adicional. El arrendador o la compañía de gestión se reserva el derecho de supervisar las obras. Los costos producidos corren por cuenta del arrendatario.

10. Dentro del plazo de arrendamiento, el arrendatario debe mantener la estructura principal y los equipos e instalaciones del inmueble, asumir los importes relacionados con el diseño interior, mantenimiento y reparación de las instalaciones de extinción y de seguridad. Los daños al inmueble y a sus equipos causados por el arrendatario deben recuperarse por el mismo, el cual debe pagarle al arrendador las pérdidas económicas. Si el arrendatario daña a los equipos e instalaciones del aire acondicionado central del edificio (incluidos sistema de extinción, seguridad, aire acondicionado, comunicación, eléctrico, etc.), la compañía de gestión asignará los profesionales para repararlos, los costos concernientes corren por cuenta del arrendatario.

11. No se puede y no se permite a otras personas dejar dentro del inmueble armas, municiones, salitre, pólvora, sustancias químicas tóxicas y otros artículos peligrosos y prohibidos, o realizar actos inflamables, explosivos y tóxicos.

12. Sin el permiso escrito del arrendador, el arrendatario no puede de forma directa o indirecta arrendar el inmueble completo o parcial al tercero, o transferir de otra forma.

13. Cuando se concluye este convenio o el plazo de arrendamiento, a menos que con acuerdo por escrito de arrendador o compañía de gestión, el arrendatario debe recuperar el inmueble al estado de entrega al estado de anexo 1 y mantener la puerta principal y puertas contra fuego del inmueble y devolver sus llaves al arrendador bajo la situación de ser completo, con reparación adecuada y utilización normal, los gastos causados serán pagados por el arrendatario. El arrendatario debe completar el trabajo anteriormente mencionado antes de la expiración del contrato y este convenio o la expiración del plazo del

---

arrendamiento y devolver el inmueble vacío al arrendador; En lo contrario, el arrendatario debe asumir la responsabilidad de infracción estipulada en la cláusula VI del presente convenio.

14. El arrendatario deberá, dentro de los 30 días posteriores a la expiración del contrato y a este convenio o la expiración del plazo del arrendamiento, completar la cancelación o el cambio de la dirección comercial del registro industrial y comercial. De lo contrario, el arrendador tendrá derecho a cobrar 200% según las normas estipuladas en este convenio como arriendo de ocupación del inmueble al arrendatario hasta la finalización de los trámites pertinentes.

15. El arrendador está de acuerdo que, dentro del plazo de arrendamiento, el arrendatario puede usar 1 estacionamiento fijo (con arriendo de 1000 yuanes/estacionamiento/mes y el importe de gestión de 200 yuanes / estacionamiento/mes). Los detalles se prevalecen en " Convenio de Arrendamiento de Estacionamiento" firmado por ambas partes.

#### **VI. Responsabilidad de infracción y anulación del contrato y del presente convenio:**

1. Cualquier parte que cometa una infracción contra leyes y reglamentos legales sobre la administración del arrendamiento y las pérdidas que se produzcan serán asumidas por esa parte y la otra parte tendrá el derecho de anular este convenio con anticipación.

2. Dentro del plazo del arrendamiento, cuando el arrendatario no paga todos los importes según lo acordado, el arrendador puede ejecutarle al arrendatario los siguientes derechos:

1) Cuando el arrendatario no paga el arriendo a tiempo, el arrendador tiene el derecho de comunicar al arrendatario por escrito, si se excede tres días, además del arriendo, el arrendatario debe pagar 2 % del monto debido al arrendador por cada día de retraso del pago. Se se excede a quince días, el arrendador tiene el derecho de solicitar a la compañía de gestión para cesar todos los servicios incluidos aire acondicionado, electricidad y suministro de agua.

2) Si el arrendatario no paga el importe de gestión y de electricidad con retraso más de tres días, el arrendador tiene el derecho de comunicar por escrito al arrendatario, a través de la compañía de gestión, que debe pagar los importes y la multa. Se cobra una multa de un 3% del monto, por cada día de retraso. Si se exceden más de quince días sin pagar el importe de gestión y de electricidad, la compañía de gestión tiene el derecho de cesar todos los servicios incluidos aire acondicionado, electricidad y suministro de agua u otras instalaciones del inmueble y parar los servicios de gestión.

3. Al concluir el plazo de arrendamiento y las dos partes no renuevan el contrato y su convenio adicional, si el arrendatario no entrega el inmueble arrendado a tiempo, el arrendador tiene el derecho de solicitar al arrendatario que se retire del inmueble y pagar un 200% del arriendo y importes de gestión y de electricidad durante este plazo.

---

4. Dentro del plazo de arrendamiento, si el arrendatario tiene una de las siguientes situaciones, el arrendador tiene el derecho de anular unilateralmente el contrato y este convenio, además de los importes de arrendamiento por pagar (incluidos: arriendo, importe de gestión, de electricidad y otros importes), el arrendatario debe pagar la multa e indemnización al arrendador o a la compañía de gestión, según lo establecido del contrato y el convenio, y la garantía de arrendamiento, pagado por el arrendatario al arrendador, es propiedad de arrendador. Si la garantía es menos del 50% del arriendo del resto del plazo (resto del plazo = el plazo establecido en el contrato y su convenio adicional - el plazo de utilización real del arrendatario), el arrendador tiene el derecho a solicitar al arrendatario a pagar la diferencia como indemnización. El arrendatario debe vaciar y mover todos los equipos, artículos e instalaciones del inmueble y devolverlo al arrendador el día siguiente de recibir aviso de anulación. Si el arrendatario se atrasa, el arrendador tendrá derecho a tomar todas las medidas para recuperar la propiedad. Los equipos y las instalaciones dejados por el arrendatario se considerarán abandonados, y se considerarán como propiedad del arrendador sin compensación. El arrendador tiene el derecho de tomar cualquier medida respecto a los artículos abandonados:

- 1) Si el arrendatario cambia el uso del inmueble sin tener autorización del arrendador.
- 2) Si el arrendatario anula el contrato y su convenio adicional con anticipación dentro del plazo de arrendamiento, sin causas acordadas o legales.
- 3) Si el arrendatario no paga los importes al arrendador y a la compañía de gestión con exceso de más de treinta días.
- 4) Si el arrendatario realiza el trabajo de diseño interior sin el permiso escrito del arrendador y la aprobación de las autoridades funcionales gubernamentales.
- 5) Si el arrendatario no asume la responsabilidad de reparación causando perjuicio a la estructura o a los equipos del inmueble.
- 6) Si el arrendatario comete infracción contra normas de seguridad de extinción cuando decora o usa el inmueble.
- 7) Si el arrendatario arrienda o subarrienda sin permiso el inmueble a otras personas.
- 8) Si el arrendatario realiza actos ilegales o perjuicios al arrendador y al tercero dentro del inmueble.
- 9) Si el arrendatario viola las leyes y regulaciones de gestión de arrendamiento inmobiliario.
- 10) Si el arrendatario no cumple las cláusulas de este convenio.

---

5. Dentro del plazo del arrendamiento, el arrendador y la compañía de gestión tienen el derecho de negarse a la solicitud del arrendatario para la liberación de los bienes, hasta que el arrendatario elimine todos los atrasos. Cualquier pérdida causada será responsabilidad de el arrendatario.

## **VII. Modificación y término del contrato y su convenio adicional**

1. Durante el cumplimiento del contrato y su convenio adicional, las dos partes deben acordar un convenio escrito para el aumento, disminución o modificación del contenido del contrato y su convenio adicional;

2. Término: Al concluir el plazo de arrendamiento, si el arrendatario ha pagado todos los arriendos y otros importes, y no comete infracción, el arrendador debe devolverle al arrendatario la garantía sin interés dentro de treinta días después de que el arrendatario devuelva el inmueble al arrendador, según lo acordado del inciso 13 cláusula V del presente convenio.

## **VIII. Descargo de responsabilidad**

Dentro del plazo de arrendamiento, si el inmueble sufre por fuerza mayor, como desastre natural, guerras, motines, decisión gubernamental, etc, y está dañado y no puede ser recuperado o usar como oficina, el contrato y el convenio adicional terminan naturalmente, las dos partes no asumen responsabilidades mutuas, y bajo la situación de que el arrendatario ha pagado todos los importes del plazo previo a los accidentes arriba mencionados, el arrendador debe devolver la garantías del arriendo y resto de el arriendo del mes actual sin interés dentro de 30 días al arrendatario.

## **IX. Envío de documentos, cartas y comunicaciones**

Todas las comunicaciones emitidas según la necesidad del contrato y su convenio adicional debe ser por escrito, en las facturas, comprobantes y otros avisos emitidos por arrendador al arrendatario, se debe dirigir el arrendatario como destinatario. Si se llevan al inmueble o se envían al arrendatario, se considera que ya han llegado.

Si el domicilio de contacto de las partes se modifica, hay que comunicar por escrito a la otra parte, de lo contrario, la responsabilidad de no hacer llegar los avisos, será asumida por quien no dio el aviso.

## **X. Ley aplicable y forma de solución de controversia**

Se aplica la ley de la República Popular China para el contrato y su convenio. Cualquier controversia durante el cumplimiento de este contrato, las dos partes deben hacer todo lo posible para resolver la controversia a través de una negociación amistosa. Si la negociación falla, tienen derecho a solicitar el arbitraje al Comité de Arbitraje de Guangzhou de China. Durante el arbitraje, excepto el contenido de controversia, las dos partes deben seguir ejecutando el contrato y su convenio adicional.

## **XI. Otros asuntos acordados entre las dos partes**

---

1.El idioma de este convenio es en chino. La versión de traducción sólo se usa como referencia y no tiene valor legal. Los derechos y obligaciones de las dos partes están establecidos en este convenio.

2. Ninguna parte puede revelar el contenido o el detalle del contrato y su convenio adicional.

3. Las dos partes acuerdan que las siguientes cuentas bancarias son las exclusivas para cobrar arriendo y garantía de arriendo dentro del plazo de arrendamiento:

Banco: [REDACTED]

Cuenta: [REDACTED]

Nombre: [REDACTED]

4. Las dos partes acuerdan que las siguientes cuentas bancarias son las exclusivas para cobrar importe de gestión, garantía de gestión, garantía de electricidad y importe de electricidad:

Banco: [REDACTED]

Cuenta: [REDACTED]

Nombre: [REDACTED]

5. Si el contrato y convenio tienen asuntos pendientes, se realizará un convenio por separado a través de la negociación entre ambas partes.

6. Dentro del plazo de arrendamiento, al llegar a un acuerdo, las dos partes pueden anular el contrato y su convenio adicional con anticipación. Si el arrendatario quiere prolongar el plazo de arrendamiento, debe comunicar por escrito al arrendador con anticipación de 3 meses antes de la conclusión del plazo.

7. El contrato original solo se utiliza para el registro del departamento gubernamental, y los derechos y obligaciones de ambas partes estarán sujetos al acuerdo en este convenio. Si este convenio se rescinde o se termina, el contrato original se rescindirá o se terminará al mismo tiempo.

8. Este convenio adicional se hace cuatro ejemplares, los que entrarán en vigencia con la firma (sello) de las dos partes y que tienen el mismo tenor, cada parte porta dos.

9. Cláusula diplomática: El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a la arrendadora con ese fin y con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República Popular China y la República de Chile, debiese cerrarse el Consulado General de Chile en Guangzhou. En dicho evento, el arrendatario solo deberá pagar los gastos de arrendamiento que se

---

devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren gastos pagados por adelantado, la arrendadora deberá restituir aquellos que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que ve a operar dicho término anticipado. Esta cláusula no se aplica a la reubicación del Consulado General de Chile en Guangzhou en otros edificios de oficinas en Guangzhou.

No hay texto abajo.

## Convenio de Arrendamiento de Estacionamiento

La Parte A: Guangzhou Fuli Xingsheng Desarrollo de Inmuebles, S.L., (en lo sucesivo como La Parte A)

Representante legal: Xiao Ming

Dirección: Piso 45-54, Centro R&F, N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad de Guangzhou

Código postal: [REDACTED] Tel: [REDACTED]

La Parte B: Estado de Chile, (en lo sucesivo como La Parte B)

**【Uno mismo】**  **【Representante】** : Luis Rodolfo Schmidt Montes Nacionalidad: Chileno

**【Cedula de identidad】**  **【Pasaporte】**  **【Código de crédito social unificado】** [REDACTED]

Dirección: Fuli Centro Departamento 905A, N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad Guangzhou

Persona de contacto: He Yi

Correo: [REDACTED] Código postal: [REDACTED] Tel: [REDACTED]

Conforme al principio de igualdad y voluntariamente, la Parte A y La Parte B llegaron al siguiente convenio sobre el arrendamiento de estacionamiento que las dos La Partes deberán cumplir.

### I. Lugar de arrendamiento

1. La Parte A arrienda un espacio de estacionamiento que ubica en Fuli Centro, N° 10, Calle Huaxia, Zhujiang Xincheng, distrito Tianhe, ciudad de Guangzhou para que use La Parte B.
2. La ubicación del estacionamiento de La Parte B será dispuesta por La Parte A, y La Parte B deberá cumplirla.

### II. Plazo de arrendamiento

La Parte A acuerda ofrecer 1 estacionamiento por 36 meses, desde 1 de marzo de 2020 hasta 28 de febrero de 2023 (La Parte A tendrá derecho a ajustar el espacio de estacionamiento en cualquier momento, dependiendo del estado del uso del estacionamiento. La Parte B deberá cooperar activamente).

### III. Taza de arriendo y gestión

#### 1. Arriendo de estacionamiento

Tipo de estacionamiento (fijo/ no fijo)	Arriendo /RMB/Mes/Unidad	Cantidad de estacionamiento
--	-----------------------------	--------------------------------

Fijo	Monto en cifras:1000	Monto en letras: Mil yuan	1
------	----------------------	------------------------------	---

El arriendo ya incluye IVA relevante (la tasa impositiva será sobre la base de tasa impositiva de la fecha de inicio del arrendamiento), y La Parte A reserva el derecho de ajustar el arriendo debido a los cambios en el sistema impositivo en ese momento.

2. La tasa de gestión de cada estacionamiento es 200 yuanes / mes.

3. Tiempo de uso

1) Estacionamiento fijo : 24 horas de cada día.

2) Estacionamiento no fijo: 7:00-20:00 de cada día. (Se cobrará según tasa de estacionamiento temporario si entra y sale del estacionamiento fuera del tiempo de uso)

4. Al firmar este convenio, La Parte B debe pagar un mes de arriendo ¥ 1000.00 (RMB Mil yuan) y un mes de gestión ¥ 200.00 (RMB dos cientos yuanes), y debe pagar ¥ 2400.00 (RMB dos mil cuatro cientos yuanes) como depósito de garantía (equivalente a la suma de 2 meses de arriendo y 2 meses de gestión). Este depósito servirá para garantía del cumplimiento de este convenio de La Parte B y no se utilizará para el descuento de arriendo y gestión. Después del término del plazo de arrendamiento o de este convenio, La Parte A devolverá este depósito de garantía sin intereses a La Parte B dentro de 30 días bajo la premisa que todos los atrasos, daños liquidados ya están pagados por La Parte B y el estacionamiento ya ha sido devuelto a La Parte A.

5. La Parte B debe pagar el arriendo y gestión de estacionamiento dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes a La Parte A y empresa de gestión (se puede posponer en caso de feriados legales). El pago vencido se considerará como un incumplimiento del convenio, cada día se cobrará 2% de arriendo y 3% de gestión adeudados como daños liquidados

6. Durante el período de incumplimiento, La Parte A y la empresa de gestión tienen el derecho de denegar el servicio de gestión y uso del estacionamiento a la La Parte B hasta que todos los atrasos y daños liquidados esten pagados.

7. La Parte B tiene que pagar la tarifa del arriendo y gestión de estacionamiento estipulada en el convenio durante el plazo de arriendo, ya sea usado o vacante.

#### **IV. Gestión de estacionamiento**

1. La Parte A autotiza Guangzhou Tianli Desarrollo de Inmuebles S.L. para proporcionar la gestión de estacionamiento. La Parte B debe cumplir estrictamente con las regulaciones de estacionamiento del Centro R&F y no deber afectar el uso normal de otros espacios de estacionamiento.

2. Este espacio sirve solo para uso del estacionamiento, La Parte B no tiene derecho de usarlo con propósitos comerciales o transferir, subarrendar, apilar otros materiales, estacionar

motocicletas o bicicletas, etc. Si no, La Parte A puede recuperar la propiedad o borrar la información de este auto en su sistema, La Parte B debe restaurar el estado del estacionamiento y asumir todas las responsabilidades económicas y legales.

3. Cuando la Parte B ingresa y sale el estacionamiento, debe mantenerlo limpio, no puede fumar ni tirar basura, reparar ni lavar el auto en el espacio de estacionamiento. Si La Parte B causa daños personales o a otros autos e instalaciones, deberá compensar todas las pérdidas.
4. La Parte B debe guardar el auto de manera segura, tomar medidas antirrobo, comprar el seguro correspondiente y registrar la información del auto en la oficina de gestión. Todos los artículos en el auto serán conservados por el mismo propietario y la Parte A no será responsable. Durante el plazo de este convenio, la Parte A debe cooperar con la policía y empresa de seguro en el caso de robo del auto estacionado y cualquier daño o pérdida del artículo, y se resolverán mediante negociación o medios legales.
5. La Parte B debe pagar arriendo y gestión a tiempo. Durante el período de atrasos, la Parte B asumirá todas las responsabilidades económicas y legales por el daño de su auto estacionado.
6. Solo puede registrar información de un auto para un espacio de estacionamiento. La Parte B debe completar la información relevante (como el "Formulario de Solicitud de Estacionamiento", etc.) de acuerdo con los requisitos de la La Parte A o la compañía de gestión de la propiedad. El sistema de estacionamiento reconoce automáticamente la entrada y salida del auto, si la placa es consistente con la información registrada del auto y el sistema de estacionamiento se libera automáticamente.
7. La Parte B no debe transportar materiales inflamables o explosivos. Si los autos de La Parte B y otros autos en el estacionamiento se dañan debido a los motivos anteriores o fenómenos naturales y factores de fuerza mayor, La Parte B asumirá todas las responsabilidades económicas y legales.

#### **V. Responsabilidad por incumplimiento de convenio**

1. En cualquiera de las siguientes circunstancias, La Parte A tiene el derecho de rescindir este convenio. La Parte A no reembolsará el depósito pagado por La Parte B, y la Parte B deberá pagar todos los atrasos y daños liquidados, restaurará el espacio de estacionamiento al estado original y lo devolverá a la Parte A. Si causa alguna pérdida a la Parte A, la Parte B también será responsable de la compensación:
  - 1) La Parte B no recibe el espacio de estacionamiento dentro de un mes.
  - 2) La Parte B cambia el uso del espacio de estacionamiento sin autorización de la Parte A.

- 3) La Parte B no paga ninguna tarifa a la Parte A dentro de un mes (incluyendo: arriendo, gestión, etc.)
  - 4) La Parte B viola las normas de seguridad contra incendios cuando usa el espacio de estacionamiento.
  - 5) La Parte B viola punto 2 y 3 de clausura IV de este convenio.
  - 6) La Parte B usa el espacio de estacionamiento para actividades ilegales, o viola los derechos e intereses legítimos de la Parte A o un tercero.
2. Si la Parte B desea terminar el uso de los espacios de estacionamiento mencionados anteriormente, debe notificar a la Parte A por escrito con un mes de antelación, restaurar el espacio de estacionamiento al estado original devolverlo en la fecha de término.
  3. Si la Parte B no paga el arriendo más de un mes durante el período del convenio, la Parte A o la compañía de gestión tienen el derecho de restringir el uso de la Parte B del espacio de estacionamiento antes de que la Parte A ejerza el derecho unilateral de rescisión de este convenio, y tiene el derecho de proporcionar el servicio de arrendamiento de este estacionamiento al tercero. Todos los atrasos y daños liquidados deben pagarse por la Parte B y el depósito no es reembolsable.
- VI. Si la Parte B no podrá usar el espacio de estacionamiento si el propietario desea recuperarlo, en ese caso, el propietario o la Parte A deberá notificar a la Parte B por escrito con anticipación. Este convenio terminará en la fecha de dicha notificación. El propietario o la Parte A y la compañía de gestión quedan exentos de responsabilidad en este caso.
  - VII. Si el propietario necesita transferir el espacio de estacionamiento, el propietario, la Parte A y la compañía de gestión no están obligados a notificar a la Parte B. La Parte B acuerda de rendirse el derecho preferente de compra, y el propietario, la Parte A y la compañía de gestión no están obligados a asumir ninguna responsabilidad por incumplimiento del convenio a la Parte B.
  - VIII. Si la Parte B necesita extender el plazo de arrendamiento, debe notificar por escrito a la Parte A 3 meses antes de la expiración del convenio. Si la Parte A y la Parte B acuerdan renovar el convenio, ambas partes firmarán el nuevo convenio de arrendamiento del estacionamiento. Si la Parte B no renueva el convenio de arrendamiento después de la expiración del plazo, y aún ocupa el espacio de estacionamiento, deberá pagar el 200% de las tarifas acordadas en este convenio a la Parte A o a la compañía de gestión.
  - IX. Cualquier asunto no relacionado en este convenio puede ser negociado por separado por ambas partes. Cualquier disputa que surja durante la ejecución de este convenio se presentará a la Comisión de Arbitraje de Guangzhou de China para su arbitraje si la

negociación falla.

X. Si el contrato de arrendamiento de oficinas en Centro R&F firmado por ambas partes se termina antes, este convenio también se terminará.

XI. Ambas partes acuerdan a usar la siguiente cuenta especial para recolectar depósitos y arriendos.

Banco: [REDACTED]

Cuenta corriente: [REDACTED]

Nombre [REDACTED]

XII. Ambas partes acuerdan usar la siguiente cuenta especial para recolectar gasto de gestión.

Banco: [REDACTED]

Cuenta corriente: [REDACTED]

Nombre: [REDACTED]

XIII. El anexo tiene el mismo efecto legal que este convenio. Este convenio entrará en vigencia en la fecha de la firma de ambas partes, por duplicado, y cada Parte tiene un ejemplar con el mismo efecto legal.

**La Parte A:** Guangzhou Fuli Xingsheng

**La Parte B:** República de Chile

# 广州市房屋租赁合同

## 第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州富力兴盛置业发展有限公司

承租人（乙方）：智利共和国

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在 广州市天河区华夏路10号富力中心905A房（即富力中心写字楼第9层05A单元） 出租给乙方作 办公 用途使用，建筑面积 195.7368 平方米。分摊共用建筑面积 / 平方米。

## 第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限		月租金额（币种：人民币）元	
开始日期	结束日期	小 写	大 写
2020年03月01日	2023年02月28日	38,168.68	叁万捌仟壹佰陆拾捌元陆角捌分

注：期限超过20年的，超过部分无效。

租金按 月 结算，由乙方在每月的第 5 个工作 日 前按 现金、支票支付或银行转账 付款方式缴付租金给甲方。

第四条 乙方向甲方交纳人民币 ¥76,337.36 元保证金（可以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金 退回乙方。

## 第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。



2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

**第六条 甲方的权利和义务：**

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的2%向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的修缮责任：另见补充协议

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前3个月（不少于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前1日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金6个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

**第七条 乙方的权利和义务：**

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的2%向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的修缮责任：另见补充协议

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前90日与甲方协商，双方另行签订合同。

**第八条 其他约定** 另见补充协议，房屋具体租赁位置见附图。

**第九条** 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

**第十条** 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，

甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式肆份，甲方持一份，乙方持两份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向人民法院起诉，或向 中国广州 仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方：

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

2020 年 2 月 29 日

年 月 日

核章

经审查，该合同以穗租备 \_\_\_\_\_ 号予以登记备案。

经办人： \_\_\_\_\_ 租赁登记备案机关（签章） \_\_\_\_\_ 年 月 日

经审查，该合同以穗租备 \_\_\_\_\_ 号予以登记备案，  
但该房屋具有《广州市房屋租赁管理规定》第 \_\_\_\_\_ 条第 \_\_\_\_\_ 项情  
形，或出租人未履行第 \_\_\_\_\_ 条 \_\_\_\_\_ 款义务，予以注记。

经办人： \_\_\_\_\_ 租赁登记备案机关（签章） \_\_\_\_\_ 年 月  
日

经审查，该房屋的出租人已按照《广州市房屋租赁管理规定》  
规定整改完毕，符合出租条件，注销注记。

经办人： \_\_\_\_\_ 租赁登记备案机关（签章） \_\_\_\_\_ 年 月  
日

经审查，该合同以穗租终 \_\_\_\_\_ 号予以注销登记备案。

经办人： \_\_\_\_\_ 租赁登记备案机关（签章） \_\_\_\_\_ 年 月  
日



穗富美租字[2020]085号(补)

# 广州市房屋租赁合同补充协议

甲方(出租方): 广州富力兴盛置业发展有限公司

法定代表人: 肖明

通讯地址: 广州市珠江新城华夏路10号富力中心45-54楼

邮编:                      联系电话:                     

乙方(承租方): 智利共和国

【本人】【法定代表人】: Luis Rodolfo Schmidt Montes 国籍: 智利

【身份证】【护照】【统一社会信用代码】:                     

通讯地址: 广州市珠江新城华夏路10号富力中心905A室

联系人: 何艺 传真: 020-38928275

E-mail:                      邮编:                     

联系电话:                     

甲、乙双方于      年      月      日就坐落在广州市天河区华夏路10号905A房(即富力中心写字楼第9层05A单元)签订了《广州市房屋租赁合同》(以下简称“原合同”),现就上述房产租赁事宜,双方根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定,本着平等、自愿的原则,经协商一致订立本协议,以兹共同遵守。

## 一、租赁位置及面积

1、甲方同意将坐落在广州市天河区华夏路10号905A房(即富力中心写字楼第9层05A单元)(以下简称“该物业”,具体位置详见附件2)出租给乙方作办公用途使用,该物业建筑面积(含分摊面积)为195.7368平方米,首年每月租金为每平方米(建筑面积)人民币壹佰玖拾伍元整(¥195元), (面积最终以广州市房地产测绘所测绘的建筑面积为准,租金、物业管理费等相关租赁费用根据广州市房地产测绘所测绘的建筑面积进行多退少补)。

2、甲方出租该物业的装修标准及设备: [详见附件1]

3、租赁该物业的用途为办公。除双方另有书面约定外,乙方不得擅自改变

该物业用途。

## 二、甲乙双方协定的租赁期限、租金及其它费用

### 1、租赁期限及租金支付方式

租 赁 期 限		月租金额（币种：人民币） 元	
开始日期	结束日期	小 写	大 写
2020年03月01日	2023年02月28日	38,168.68	叁万捌仟壹佰陆拾捌元陆角捌分

双方确认：上述租金已包含了5%的增值税税金，业主保留因届时税务制度变化而调整租金的权利。

1) 租赁期限：经双方约定的租期为3年  月  日，租金以建筑面积计算，租金不包括管理费及其它费用。

2) 租金递增方式：  年  月  日至  年  月  日为装修期，租金给予5折优惠。租赁期  年内租金无递增，第  年在上一年的基础上递增  。

3) 租金支付方式：甲方委托[广州天力物业发展有限公司]代收租金（仅代收现金、支票，且现金、支票的入账方仍为甲方），租金按月结算，由乙方在每月第五个工作日前（遇节假日则顺延）向甲方缴付当月租金，以现金、支票支付或银行转账的付款方式存入甲方指定的银行账户内，逾期则视为乙方违约，乙方应承担违约责任。甲方须于收到乙方支付的租金后十五天内，向乙方出具有效发票。

### 2、物业管理费

1) 甲方委托[广州天力物业发展有限公司]为该物业的物业管理公司，负责收取该物业管理费用及其它费用，并提供物业管理等工作。

2) 乙方须在每月第五个工作日前（遇节假日则顺延）向该物业管理公司缴付当月管理费（遇节假日则顺延），收费以承租单元的建筑面积计算，管理费标准为：写字楼每月每平方米（建筑面积）人民币贰拾玖元整（¥29元），乙方每月应缴的物业管理服务费为人民币伍仟陆佰柒拾陆元叁角柒分（¥ 5,676.37元）。

3) 该物业中央空调的正常供应时间由物业管理公司规定，如乙方需延长供应时间，须提前12个小时向物业管理公司申请，并根据实际延长使用时间缴交相关费用；具体的收费办法及标准按物业管理公司之规定执行。

4) 若现在的物业管理公司被甲方更换或物价部门同意调整该物业的管理费, 则乙方应向新的物业管理公司缴纳物业管理费或按物价部门新核定的物业管理费标准缴纳物业管理费。

### 3、乙方应缴的保证金及其它费用

1) 签订本协议时, 应向甲方缴付首个月租金人民币叁万捌仟壹佰陆拾捌元陆角捌分 (¥ 38,168.68 元) 及租赁保证金人民币柒万陆仟叁佰叁拾柒元叁角陆分 (¥ 76,337.36 元) (保证金标准相当于乙方首个缴费年的 2 个月租金)。该保证金不能抵作租金及管理费、电费等, 租赁期满, 乙方在履行完本协议所有义务并结清有关费用, 经甲方确认后三十天内将保证金无息退回给乙方。

2) 签订本协议时, 应向该物业的物业管理公司缴付首月管理费人民币伍仟陆佰柒拾陆元叁角柒分 (¥ 5,676.37 元) 及物业管理费保证金 (金额相当于乙方首个缴费年的 2 个月物业管理费服务费标准) 人民币 壹万壹仟叁佰伍拾贰元柒角肆分 (¥ 11,352.74 元), 保证金由物业管理公司保管。该保证金不能抵作管理费、电费等, 租赁期满, 乙方在履行完本协议所有义务并结清有关费用, 经物业管理公司确认后三十天内将管理费保证金无息退回给乙方。

3) 签订本协议时, 乙方须按建筑面积每平方米拾伍元 (¥15/m<sup>2</sup>) 的标准向物业管理公司缴付电费周转金, 即人民币贰仟玖佰叁拾陆元零伍分 (¥ 2,936.05 元)。电费周转金由物业管理公司保管并按其规定退还。

4) 电费: 乙方以实际使用量 (按单位内独立装表度数计) 按政府用电收费标准加实际电损于每月底向物业管理公司缴纳电费。

5) 乙方的电话费 (包括市内、市外、国际长途电话费)、传真、宽带网络费、各项通讯及线路租/使用费、有线电视服务费、煤气费、税费等各项费用, 均由乙方向有关部门自行缴交。

6) 一切有关本协议之登记费及印花税 (如有), 及政府收取有关办理租赁合同的一切费用, 均按政府有关规定, 由甲乙双方各自支付。

### 三、装修期

甲方同意, 自/年/月/日至/年/月/日止, 共/ / 个月为装修期, 供乙方进行自费装修。乙方装修方案必须报甲方或物业管理公司审批后方可施工。在装修期内

给予乙方租金 5 折优惠，此优惠不包括物业管理服务费、电费和应缴的其他费用。

#### 四、甲方的权利义务

1、负责定期对该物业的主体结构及该物业共用设施设备进行检查，承担物业主体结构自然损坏的维修费用。

2、甲方委托广州天力物业发展有限公司负责该物业的物业管理，具体的物业管理事项应遵守广州天力物业发展有限公司制定的相关制度和国家及地区的相关法规和管理规定。

3、该物业法定应由发展商缴交的房产税及土地使用费均由甲方负担。

4、甲方或物业管理公司有权进入该物业内安装、使用和维修管道、线路及甲方提供的设备和固定装置。甲方或物业管理公司有权在给予乙方合理之预先通知后（紧急情况下可不予通知）进入该物业，以便进行上述情况的检查、修理或改建工作。

5、甲方或物业管理公司可在原合同及本协议期满或续租期满前三个月，给予乙方 24 小时预先通知后，带领意向租户进入该物业看楼。

6、甲方有权根据需要修改大厦的功能设施及其布局。

7、甲方有权根据需要更改大厦名称。

8、甲方保留大厦外墙的使用权和管理权。

#### 五、乙方的权利义务

1、乙方同意按现状接收该物业（详见附件 1），在签订本协议时乙方必须按照物业管理公司的相关规定签署与物业管理相关的文件、协议并缴纳相关费用。

2、乙方在签订本协议时须与[广州天力物业发展有限公司]签订《物业管理服务协议》，接受物业管理公司的统一管理，遵守该物业《装修指南》《业户手册》及相关物业管理守则，遵守物业管理公司为该物业公共地方及设施之日常管理事宜。

3、乙方须按时向甲方缴付租金，向物业管理公司缴付管理费、电费及其他相关费用，如逾期缴交，甲方可按本协议第六条第 2 款、第 4 款相关规定执行。

4、乙方或其任何雇员、代理人、授权人不得使用该物业作任何违反法律、法规及规定之行为、业务，且不得作出危害该物业、业主之任何行为，否则由此引起的一切法律责任或经济责任均由乙方承担，并赔偿给甲方所造成的损失或费用。乙方在接获任何政府或公共机构有关该物业之通知时应立即书面通知甲方。

5、负责该物业内部的清洁卫生工作。保持该物业内部清洁完好（自然折旧而引致的损毁除外，其中包括但不限于地面铺设、内部粉饰或墙壁、地面、天花板的其它表面材料，以及各种不动产附属物，如门窗、电器线路及电器设施等的清洁完好）。如因乙方或其客户对该物业造成损害的，甲方修复的费用由乙方承担。

6、未经甲方允许，不得在单元内设置任何影响大厦外观的物品，包括但不限于：广告招牌、旗帜等。

7、不得及不得允许他人该物业的地面放置超过设计荷载（每平方米 300 公斤）的物品。如在设计荷载允许范围内乙方需加重荷载，须向该物业管理公司书面申请具体加固位置并提供施工大样图，获得该物业管理公司书面批准后方可施工，所需费用由乙方承担。

8、不得及不得允许他人该物业内留宿。

9、因使用需要对该物业进行加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备，应经甲方书面同意；如涉及扩建，应经甲方书面同意，且双方应就扩建部分重新议定租金，另行订立书面合同及补充协议。甲方或物业管理公司有权对工程进行监督。重新装修费用和扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备等相关费用由乙方承担。

10、在租赁期内，乙方应自觉维护好所租赁物业的主体及设备设施，承担自行装修部分及该物业的消防、安全等设施的维修维护责任及相关费用。乙方如因故意或过失造成该物业及其设备的毁损，须负责恢复原状并赔偿甲方的经济损失。如乙方毁损涉及该物业大厦中央系统设施及设备（包括消防、保安、空调、通讯、电器等系统）的，由物业管理公司指定专业人员负责维修，费用由乙方承担。

11、不得及不得允许他人该物业内存放武器、弹药、硝石、火药、有毒化学品及其它危险品、违禁品或进行其它易燃、易爆、有毒的违法危险活动。

12、未经甲方书面同意，乙方不得将该物业全部或部分、直接或间接分租或转租给第三方，或以其他方式转手。

13、在本协议终止或租赁期届满时除非获得甲方或物业管理公司书面同意，乙方须将该物业恢复至附件一的状态（且相关设备须能正常使用），并保留该物业大门、消防门及其锁匙在完好无缺、修理妥善、可供使用的情况下交回甲方，由此产生的复原费用均由乙方承担。乙方应在原合同及本协议终止或租赁期届满前完成上述工作并将该物业全部腾空交回甲方；如乙方未能在原合同及本协议终止或租赁期届满前办妥

交接手续的，乙方应按本协议第六条的约定承担违约责任。

14、乙方应于租赁期限届满或本补充协议终止之日起30日内，办妥以该物业为注册地址或营业地址进行工商登记的注销或变更手续，否则，按每逾期一日，甲方有权以本补充协议约定标准的200%向乙方收取占用期租金，直至相关手续办理完毕之日止。

15、甲方同意乙方在租赁期内可使用1个固定车位（租金为人民币1000元/个/月，管理费为人民币200元/个/月），具体以双方签订的《停车场车位租赁服务协议》为准。

## 六、违约责任及原合同及本协议的解除

1、任何一方违反房地产租赁管理法律、法规，造成的损失由责任方承担，另一方有权依法提前解除本协议。

2、租赁期间内，乙方未按本协议相关规定缴付各项费用的，甲方可向乙方行使以下权益：

1) 乙方逾期未缴付租金的，甲方有权即时向乙方发出书面通知要求乙方立即缴付租金；如乙方逾期三天仍未缴付租金，除应及时向甲方补缴租金外，从逾期之日起至实际付清租金之日止每日须按所欠租金总额的2%向甲方支付违约金；如乙方逾期十五天仍未缴付租金的，甲方有权要求物业公司终止向该物业提供包括空调、供电、供水等所有服务。

2) 乙方如拖欠物业管理费、电费超过三天，甲方有权即时通过物业管理公司向乙方发出书面通知要求乙方立即缴付欠款及违约金，违约金从逾期之日起按欠费金额每日3‰的标准收取。如乙方拖欠物业管理费、电费超过十五天仍未缴足欠款的，物业管理公司有权停止向该物业供应水、电、中央空调或该物业内的其它设施并停止对乙方提供物业管理服务。

3、租赁期届满，甲乙双方未续签租赁合同及补充协议，乙方逾期不交出承租物业的，甲方有权要求乙方迁出和按原合同及本协议约定标准的200%缴交占用期租金及管理费、电费等。

4、租赁期内乙方有以下情形之一的，甲方有权单方解除本协议及原合同，乙方除应按本协议约定付清未付的租赁费用（含：租金、管理费、电费及其他各项费用）外，还应按本协议约定向甲方或物业公司支付违约金、赔偿金，且乙方向甲方所交纳的租赁保证金归甲方所有，如租赁保证金不足本协议剩余租赁期内（剩余租赁期=约

定的租赁期限-乙方实际租用期限)乙方应付租金总额 50%的,则甲方有权要求乙方补足差额部分作为补偿。甲方的解约通知送达至乙方的次日,乙方应将该物业腾空,该物业内属于乙方的设备设施物品应全部自行搬离,并将该物业交还给甲方,如乙方逾期的,则甲方有权采取一切措施收回该物业,乙方留在该物业内的设备设施物品视为遗弃物,均无偿归甲方所有,甲方有权采取任何措施处理该遗弃物:

- 1) 未经甲方同意,乙方擅自改变该物业用途的。
- 2) 如乙方在租赁期间内无法定或约定的理由自行提前解除原合同及补充协议的。
- 3) 乙方逾期三十天仍未向甲方及物业管理公司交纳任何应缴纳的费用。
- 4) 未经甲方书面同意及政府职能部门批准,乙方违规对该物业进行装修的。
- 5) 乙方未履行维修责任,致使物业结构或设备损坏的。
- 6) 乙方在装修或使用该物业时违反消防安全规定的。
- 7) 乙方擅自将物业转租或分租的。
- 8) 乙方在该物业内进行违法活动的,或侵害甲方、第三人合法权益的。
- 9) 乙方违反房地产租赁管理法律、法规。
- 10) 乙方未能履行本协议约定的条款。

5、租赁期内,当乙方发生欠费的情况,甲方及物业管理公司有权拒绝审批任何乙方的物品放行申请,直至乙方清缴所有欠费,因此而造成的任何损失均由乙方承担。

## 七、原合同及本协议的变更、终止

1、甲乙双方在履行原合同及本协议期间,有关原合同及本协议内容的增加、减少或修订,均须取得双方协商一致,达成书面协议。

2、终止:租赁期限届满,如乙方已缴清全部租金及其它应缴之所有费用并无违约行为,甲方应在乙方按本协议第五条第 13 款约定的要求将该物业交还甲方后三十天内,将租赁保证金无息退回乙方。

## 八、免责条款

租赁期间,该物业如遭受自然灾害、战争、暴乱或政府决策等不可抗力导致毁损到无法修复或不能作办公写字楼用途,原合同及本协议自然终止,甲、乙双方互不承担责任,并且在乙方付清一切在上述事故发生前之费用的情况下,甲方将租赁保证

金、乙方已预缴的当月剩余日数之租金于三十天内无息退还乙方。

### 九、文件信函、通知的送达

根据原合同及本协议需要发出的全部通知，均须采取书面形式，甲方对乙方开出的发票，单据及其它通知，须标明收件人为乙方，如送至该物业或挂号寄给乙方，即被视为已经送递。

原合同及本协议中所列甲乙双方的通讯地址为双方通知送达地址，送达地址如有变更，变更方应书面通知对方，否则通知或送达不到的责任由其自行承担。

### 十、争议适用法律及解决方式

原合同及本协议适用中华人民共和国法律。凡因履行原合同及本协议所发生的或与原合同及本协议有关的一切争议，双方应尽量通过友好协商解决，协商不成的，有权向中国广州仲裁委员会申请仲裁。在仲裁过程中，除双方有争议正在进行仲裁的部分外，原合同及本协议应继续履行。

### 十一、双方约定的其他事项

1、本协议使用的语言文字为中文。若另有其他外文参考译本的，则译本仅作参考用途，不具有法律效力。双方的权利义务以本协议的约定为准。

2、双方任何一方均不能泄露原合同及本协议之条款内容或细则。

3、双方同意下列账号为收取租赁保证金、租赁期内租金之专用账号：

开户银行：[REDACTED]

账 号：[REDACTED]

户 名：[REDACTED]

4、双方同意下列账号为收取租赁期内物业管理费、管理费保证金、电费周转金、电费之专用账号：

开户银行：[REDACTED]

账 号：[REDACTED]

户 名：[REDACTED]

5、原合同及本协议如有未尽事宜，须经双方协商另行作出补充约定。

6、原合同及本协议租赁期限内，甲乙双方可在协商达成一致的情况下，提前解

除原合同及本协议。乙方如需在原合同及本协议租赁期届满后续约的，必须于租赁期届满前提前 3 个月向甲方发出书面通知。

7、原合同仅用于办理政府部门登记备案，双方的权利义务以本协议约定为准。如本协议被解除或终止的，则原合同同时被解除或终止。

8、本协议一式肆份，自双方签字（盖章）之日起生效，具同等法律效力，甲乙双方各执两份。

9、外交条款：如因智利共和国国家体制原因，安全原因，不可抗力，或两国外交关系破裂的情况下需要关闭智利驻广州总领事馆，乙方有权提前 30 天书面通知甲方终止本协议。在此情况下，乙方只需支付该物业至实际使用最后一天的费用而无需就提前终止本协议承担违约责任。如费用为预付，本协议终止后剩余天数的费用应予以退还。此条款不适用于智利驻广州总领事馆搬迁到广州其它办公楼。

以下无正文。

甲方：广州富力兴盛置业发展有限公司

法定代表人：

委托代理人：

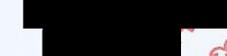
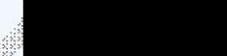
证件号码：

联系地址：

电话：

传真：

签约日期： 2020 年 2 月 29 日



Vertical red stamp on the right margin.



**附件 1：写字楼交楼标准**

办公区域

- 天花： 高级石膏板吊顶，配灯盘及空调出风口。
- 墙身： 抹高级乳胶漆。
- 地面： 10cm 金属架高地板；每 10 平方米配一个电源插线盒盖。
- 门扇： 每户设落地玻璃门。
- 窗户： 每户统一配置手动遮光窗帘。
- 空调系统： VAV 变风量空调系统，每户配空调控制器。
- 电力系统： 每户配独立电表，户内安装开关电箱。
- 弱电系统： 电话及网络铺设至户内。
- 消防系统： 户内设喷淋系统、烟感系统及消防栓。

# 停车场车位租赁服务协议

甲方：广州富力兴盛置业发展有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：肖明

通讯地址：广州市珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

邮编：                     联系电话：                    

乙方：智利共和国（以下简称乙方）

【本人】 【法定代表人】：Luis Rodolfo Schmidt Montes 国籍：智利

【身份证】 【护照】 【统一社会信用代码】：                    

通讯地址：广州市天河区华夏路 10 号富力中心 905A 单元联系人：何艺

E-mail：                     邮编：                     联系电话：                    

甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租停车场停车位一事达成如下协议，甲、乙双方需共同遵守。



## 一、租赁地点

- 1、甲方出租位于广州市珠江新城华夏路 10 号富力中心停车位供乙方使用。
- 2、乙方的车辆停放位置由甲方安排，乙方应当服从安排。

## 二、租赁期限

甲方同意提供 1 个车位出租服务期限为 36 个月，即由 2020 年 03 月 01 日起至 2023 年 02 月 28 日止（按月向乙方提供停放使用的车位，甲方有权随时视停车场的出租使用情况作车位调整，乙方应积极配合）。

## 三、租金和物业管理费

### 1、车位租金

车位类型 (固定车位/非固定 车位)	租金/元/月/个		车位 数量/个
	小写	大写	
固定车位	1000	壹仟元整	1

上述租金已经包含有关增值税（税率按照租赁开始日的税率），甲方保留因届时税务制度变化而调整租金的权利。

2、每个车位的物业管理费 200 元/月/个。

3、车位使用时间

(1) 固定车位：每天 24 小时。

(2) 非固定车位：每天 7:00—20:00（非使用时间进出车场，按临保车收费标准）。

4、乙方在签订本协议时必须交纳一个月租金¥1,000.00（大写：人民币壹仟元整）和一个月物业管理费¥200.00（大写：人民币贰佰元整），同时须交纳 ¥2,400.00（大写：人民币贰仟肆佰元整）作为保证金（保证金的标准相当于 2 个月租金和 2 个月物业管理费之和）。该保证金作为乙方遵守本协议之保证金，不得抵作车位租金或物业管理费，租赁期满或本协议终止后，乙方缴清所有欠费、违约金且复原车位交还甲方后三十天内由甲方无息退还。

5、乙方应于当月第五个工作日（如遇节假日则顺延）前向甲方交纳当月的车位租金和向物业公司缴付当月管理费（如遇节假日则顺延），逾期交纳视为违约，并按日加收欠交租金的 2%和欠交管理费的 3%作为违约金。

6、乙方在拖欠费用期间，甲方和物业管理公司有权拒绝向乙方继续提供管理和使用服务，直至交清欠费和违约金为止。

7、乙方车位在本协议期间无论使用或空置都应该按本协议约定金额交纳停车位租金和物业管理费。

#### 四、停车管理

1、甲方委托广州天力物业发展有限公司提供车位物业管理。乙方在使用该车位时应严格遵守富力中心停车场守则及相关管理规定，不得影响其他车位的正常使用。

2、该车位只作停车之用，乙方不得将车位作商业或转让、转租、分租、堆放杂物、停放摩托车、停放自行车等其它用途，否则甲方有权收回或在车场系统内注销该车辆信息，并令乙方恢复原状，由乙方承担一切经济及法律责任。

3、乙方车辆进出车场时，必须保持车场内清洁，不得在车场内吸烟、乱丢杂物，不得在停车场内修车及洗车等。如乙方在车场内致他人人身伤害或车辆损害或撞坏场内设施设备等，乙方必须赔偿一切损失。

4、乙方必须自行保管好车辆，做足防盗措施，并购置相应保险，凭保单到管理处办理注册车辆信息。车辆及车内一切物品，由车主自行妥善保管，甲方概不负责。在本协议期内发生停放车辆之失窃及任何损坏和物件丢失，甲方应积极配合公安、保险等有关部门处理，并通过平等协商或法律途径解决。

5、乙方应按时缴纳租金和物业管理费，在欠费期间乙方车辆在停车场内受损，由乙方承担一切经济及法律责任。

6、本车场一个租用车位登记一辆车的信息，乙方应如实按照甲方或物业管理公司要求填写有关资料（如《停车场月租申请表》等），车场系统自动识别车牌出入，车牌与登记车辆信

息一致，车场系统自动放行。

7、乙方车辆内不得携带易燃易爆物品，如因上述原因或自然现象及不可抗力因素使乙方车辆及停车场内的其他车辆受损，则由乙方承担一切经济及法律责任。

## 五、违约责任

1、有以下情形之一的，甲方有权解除本协议，乙方向甲方所交纳的保证金不予退还，且乙方应清缴所有欠费、违约金，将车位恢复原状交还甲方。若造成甲方损失的，乙方还须承担赔偿责任：

- (1) 乙方逾期一个月未办理接收车位手续的。
- (2) 未经甲方同意，乙方擅自改变该车位用途的。
- (3) 乙方逾期一个月未向甲方交纳任何费用的（含：租金、管理费等）。
- (4) 乙方在使用该车位时违反消防安全规定的。
- (5) 乙方违反本协议第四条第2款和第3款的约定。
- (6) 乙方利用该车位进行违法活动的，或侵害甲方或第三人合法权益的。

2、乙方如须终止使用上述车位，必须提前壹个月以书面形式通知甲方，并于终止之日复原、退回车位。

3、乙方在协议期间如欠费超过一个月的，在甲方行使本协议单方解除权前，甲方或物业管理公司有权限制乙方使用车位，并有权将本车位向第三方提供租赁服务，乙方必须清缴所有欠费和违约金，保证金不予退还。

六、车位如因业主收回自用等原因造成乙方无法使用原车位的，业主或甲方须提前书面通知乙方，并于通知之日起，本协议自行终止，业主、甲方和物业管理公司无需向乙方承担任何违约责任。

七、如业主需要转让该车位的，业主、甲方和物业管理公司无须通知乙方，乙方同意放弃优先购买权，且业主、甲方和物业管理公司无需向乙方承担任何违约责任。

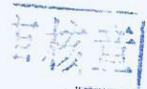
八、乙方需于本协议租赁期届满后续约的，必须于届满前3个月向甲方发出书面通知。如甲、乙双方同意续约的，双方应重新签订车位租赁协议。如乙方在租赁期届满后不续约，但仍占用车位的，应按照本协议约定费用标准的200%向甲方或物业管理公司支付有关费用。

九、本协议有关未尽事项，可由双方另行协商。本协议履行过程中所发生的争议，如协商不成的，则提交中国广州仲裁委员会仲裁。

十、若甲乙双方签订的富力中心写字楼的租赁合同提前终止，则本协议也同时终止。

十一、双方同意下列账号为收取保证金、租金之专用账号：

开户银行：[REDACTED]



账 号: [REDACTED]

户 名: [REDACTED]

十二、双方同意下列账号为收取车位物业管理费之专用账号:

开户银行: [REDACTED]

账 号: [REDACTED]

户 名: [REDACTED]

十三、附件与本协议具有相同的法律效力。本协议自双方签署之日起生效，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

甲方: [REDACTED]

签约代表: [REDACTED]

签约日期: 2020年 2月 29日



本水印仅作合同防伪用