

DIVISION INMOBILIARIA PALCO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES N° 21423

DE UNA PARTE: La EMPRESA INMOBILIARIA PALCO, integrada a la OSDE denominada Grupo Empresarial Palco; en forma abreviada GRUPO PALCO, subordinado al Consejo de Ministros; creada en virtud de la Resolución No. 42 de 2015 emitida por el Presidente del Grupo Palco a partir de las facultades otorgadas para ello a tenor del Acuerdo No. 7705 de fecha 19 de Febrero de 2015 del Consejo de Ministros; con domicilio social en [REDACTED]

con Cuenta en CUP No. [REDACTED] denominada EES EMPRESA INMOBILIARIA PALCO en el Banco Metropolitano, Cuenta Bancaria en [REDACTED] denominada EMPRESA INMOBILIARIA PALCO, en el Banco Financiero Internacional, [REDACTED] Playa; a través de la UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE RESIDENCIAL PLAZA, con domicilio social [REDACTED]

[REDACTED] creada en virtud de Resolución No. 2 de 2015 del Director General de la Empresa Inmobiliaria Palco; representada en este acto por EBERTO GIL ALVAREZ en su carácter de Director de la precitada Unidad; nombrado y facultado para suscribir Contratos en virtud de las Resoluciones Nos. 9 y 13, respectivamente, ambas de fecha 1ro de Abril 2015 y dictadas por la propia autoridad administrativa; quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominara EL ARRENDADOR.

DE OTRA PARTE: EL ESTADO DE LA REPUBLICA DE CHILE (01880) representada por el Excmo. Sr. Gonzalo Mendoza Negri natural de Santiago de Chile, ciudadano chileno, mayor de edad, en su carácter de Embajador, con número de [REDACTED] en el Ministerio de Relaciones Exteriores, con cuenta bancaria en [REDACTED], con numero de teléfono [REDACTED] e-mail echile.cuba@minrel.gov.cl, y quien en lo adelante se denominará EL ARRENDATARIO

AMBAS PARTES, reconociéndose recíprocamente la personalidad y representación con que concurren a este acto convienen en suscribir el presente Contrato bajo los términos y condiciones siguientes:

1. DEFINICIONES

1.1- **Protocolo de Entrega:** Documento a suscribir por LAS PARTES, al momento de la cesión de los derechos de uso del inmueble arrendado, en el cual se define el estado del inmueble y de los bienes y medios con que cuenta el mismo.

1.2 **Protocolo de Devolución:** Documento a suscribir por LAS PARTES, al término de la cesión de los derechos señalados en el Numeral anterior, en el cual EL ARRENDADOR hace constar la devolución del inmueble arrendado y de los bienes y medios con que cuenta, por parte de EL ARRENDATARIO, reflejando las condiciones en que los mismos se encuentran.

2. OBJETO:

2.1- EL ARRENDADOR se obliga a ceder en arrendamiento a EL ARRENDATARIO para su uso y disfrute temporal, el inmueble que se describe a continuación:

Inmueble sito en calle 33 N° 1423 entre 14 y 18 Miramar, La Habana, que consta de Terraza techada, 7 habitaciones, Despensa, garaje, vestíbulo – Recepción, Cocina



Inmueble sito en calle **33 N° 1423 entre 14 y 18 Miramar, La Habana**, que consta de Terraza techada, 7 habitaciones, Despensa, garaje, vestíbulo – Recepción, Cocina, 4 Closet Generales, 4 closet, 2 Patio de Servicio, Servicio Sanitario de visitas, Área de entrada, 5 servicios Sanitarios, 2 Cajas de escalera, Terraza no techada, 2 Almacenes, hall de acceso, hall de área de almacenaje, Vestíbulo planta alta, pantry y desembarco de escalera y patio de servicio con un **área construida de 526 metros cuadrados** y un **área verde o cementada de 514 metros cuadrados**.

Al mismo tiempo **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio fijado para el referido inmueble en los términos y condiciones que se definen en la **Cláusula 7** del presente Contrato.

2.2- **EL ARRENDATARIO** le dará al mismo únicamente el uso de **Cancillería** para el disfrute del **Estado de la República de Chile**.

3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

3.1- Entregar a **EL ARRENDATARIO** el inmueble arrendado para su uso y explotación.

3.2- Mantener a **EL ARRENDATARIO** en el goce pacífico del inmueble arrendado.

3.3- Ofrecer a **EL ARRENDATARIO** Garantías, de forma permanente, sobre techos, entresijos y paredes con estructura de madera o metal, paredes de mampostería (bloques, ladrillos o prefabricados de hormigón), columnas, vigas y estructuras en general de cualquier material; cubiertas e impermeabilizaciones; recubrimientos de morteros y enlucidos de paredes y techos. Mantenimiento y reparación de bomba de agua o cisterna hidroneumático, reposición, mantenimiento y limpieza de calentadores; Alivio de fosas, tanques sépticos y trampas de grasas. Mantenimiento, reparación o sustitución de sistemas de arranque y parada en cisterna- tanque.

3.4- Asumir la acción y costo de trabajos de urgencia que no sean originados por la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.

3.5- Asumir a su costo los trabajos de reparaciones mayores que el inmueble requiera, aún después de la fecha de su entrega física a **EL ARRENDATARIO**, previa coordinación con el mismo.

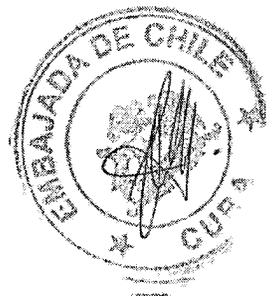
3.6- Inspeccionar el inmueble arrendado y comprobar su estado de conservación y de sus instalaciones, previa coordinación con **EL ARRENDATARIO** y de conjunto con el mismo.

4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

4.1- Pagar puntualmente el precio mensual de arriendo en las oficinas de **EL ARRENDADOR**.

4.2- Usar el inmueble arrendado con la diligencia debida, destinándolo solamente al uso pactado en el presente Contrato.

4.3- Devolver el inmueble arrendado, al concluir el período de arrendamiento, en el mismo estado en que lo recibió considerando el desgaste normal por el tiempo transcurrido y las modificaciones realizadas al mismo previamente aprobadas por **EL ARRENDADOR**.



4.4- No subarrendar ni ceder por título alguno, ni en todo ni en parte, la posesión, el uso y disfrute del inmueble arrendado.

4.5- Acreditar ante **EL ARRENDADOR** su status legal, actualizándolo con relación a los cambios que pudiera sufrir, a los efectos de mantener la vigencia del contrato.

4.6- Contratar y pagar directamente a las empresas prestadoras de servicios los importes correspondientes al uso de los servicios eléctricos, de gas, abasto de agua, teléfono u otros, por lo que las inconformidades que le surjan a **EL ARRENDATARIO** con motivo del disfrute de dichos servicios serán reclamadas directamente por éste a las entidades prestatarias de los mismos.

El incumplimiento en la prestación de dichos servicios no será imputable a **EL ARRENDADOR** y no podrá ser utilizado por **EL ARRENDATARIO** como argumento de incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.

4.7- Proteger sus bienes en el inmueble arrendado así como de las personas que con él residan y de sus visitantes y asumir la plena responsabilidad por los daños, lesiones y riesgos que pudieran derivarse del incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, siempre que estos hechos no se hayan originado como consecuencia de acciones u omisiones imputables a **EL ARRENDADOR**.

4.8- **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir estrictamente las regulaciones establecidas en el país para la contratación del personal doméstico, administrativo y de cualquier tipo que emplee en el inmueble.

5- CONDICIONES DE ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:

5.1- Al finalizar el período de arrendamiento estipulado en la Cláusula 11 del presente Contrato **EL ARRENDATARIO** está obligado a:

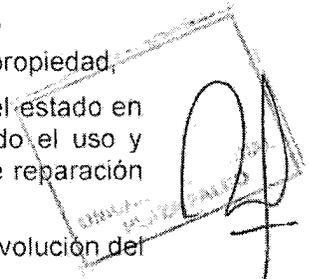
- a) Devolver el inmueble arrendado, en el mismo estado en que lo recibió,
- b) Devolver el inmueble arrendado libre de ocupantes y de bienes de su propiedad,
- c) Devolver las llaves y responder por toda diferencia que exista entre el estado en que recibió el inmueble y el estado en que lo entrega; considerando el uso y desgaste natural por el tiempo transcurrido, salvo aquellas labores de reparación o modificación definidas en la Cláusula 6.4 del presente Contrato.
- d) Firmar de conjunto con **EL ARRENDADOR** el Protocolo o Acta de Devolución del inmueble dejando constancia de lo anterior.

6.- REPARACIONES MENORES, MAYORES O URGENTES

6.1- **EL ARRENDATARIO** realizará, por su cuenta, las reparaciones necesarias para el uso normal del inmueble, así como cualquier otra acción que se requiera para subsanar una afectación provocada por su responsabilidad.

6.2- **EL ARRENDATARIO** se compromete a no ejecutar o permitir la ejecución de trabajos de reparación en el interior o exterior del inmueble arrendado; añadir, modificar o alterar elementos de la construcción, o de sus instalaciones sin recibir el consentimiento de **EL ARRENDADOR** por escrito y de antemano.

EL ARRENDADOR tiene el derecho de no aprobar la modificación interesada por **EL ARRENDATARIO**, así como de reclamar a **EL ARRENDATARIO** por las acciones



constructivas realizadas sin autorización o sin cumplir los requerimientos técnicos establecidos.

6.3- **EL ARRENDADOR** estará en el derecho de llevar a cabo las labores de reparación menor que necesite el inmueble arrendado a cuenta y expensas de **EL ARRENDATARIO**, previa comunicación al mismo; si éste no cumplierse con las obligaciones que contrae con el presente contrato.

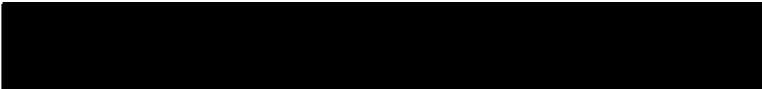
6.4- Todas las mejoras que se hayan realizado con la autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, quedarán a beneficio de este, sin que proceda el cobro de indemnización alguna por **EL ARRENDATARIO**.

7.- PRECIO, FORMA DE PAGO Y FONDO DE GARANTIA:

7.1- EL precio mensual del inmueble arrendado es de **TRES MIL DOSCIENTOS VENTE PESOS CUBANOS CONVERTIBLES** con 00/100 (\$ 3.220,00 CUC), y la facturación se activará partir del día 21 del mes de mayo del 2015 hasta 20 de mayo de 2020.

7.2- **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** un incremento en el segundo y cuarto año del 3% que se le aplicará al precio de la renta definido en el párrafo anterior, los que se definen a continuación: 21/05/2015 - 20/05/2016: **TRES MIL DOSCIENTOS VENTE PESOS CUBANOS CONVERTIBLES** con 00/100 (\$ 3.220,00 CUC); 21/05/2016 - 20/05/2018: **TRES MIL TRECIENTOS DIECISIETE PESOS CUBANOS CONVERTIBLES** con 00/100 (\$ 3317,00 CUC); 21/05/2018 - 20/05/2020: **TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS CUBANOS CONVERTIBLES** con 00/100 (\$ 3416,00 CUC).

7.3- Los pagos del precio del arrendamiento se realizarán mensualmente por **EL ARRENDATARIO** hasta el día 25 del mes que se disfruta en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, a través de uno de los siguientes instrumentos de pago:



Al momento de la firma del contrato **EL ARRENDATARIO** pagará el importe por el mes que transcurre en las oficinas de cobro de **EL ARRENDADOR** hasta el último día laborable del mismo. **EL ARRENDATARIO** podrá efectuar pagos de forma anticipada, si así lo considera.

7.4- **EL ARRENDATARIO** Tiene depositada, la suma de **DOS MIL SETECIENTOS** con 00/100 USD (\$ 2.700,00 USD) como Fondo de Garantía, pagado por el Contrato N° 6804 de fecha 20 de octubre de 1992 y **TRES MIL DOSCIENTOS VENTIDOS PESOS CUBANOS CONVERTIBLES CON 00/100 (3.222,00 CUC)**, pagado por el Contrato 19059 de fecha 21/10/2010 concertado entre las partes para el inmueble sito en calle 33 N° 1423 entre 14 y 18 Miramar, La Habana, **EL ARRENDADOR** traspasará dicho Fondo en Garantía para el presente contrato de arrendamiento N° 21423/2015 con un importe de \$ 3220,00 CUC de renta, existiendo un incremento del Fondo de Garantía que asciende al valor de \$ 6440.00 CUC, debiendo el cliente abonar la diferencia existente, por un monto de \$ 518,00 CUC para completar el importe equivalente al pago de 2 (dos) meses de la renta

actual fijada para el inmueble, en el transcurso del mes de activación del Contrato. Este depósito no devengará intereses y le será devuelto al finalizar el período de arrendamiento, siempre que no existan deudas, daños o deterioro provocados al inmueble por este último, dentro de los 30 días posteriores a la firma del Protocolo de Devolución del inmueble. **EL ARRENDATARIO** debe solicitar su devolución de forma escrita

Si en un término de cinco (5) años **EL ARRENDATARIO** no cobra el monto del Fondo en Garantía, perderá el derecho a su reclamación.

7.5- El precio del arrendamiento convenido en el presente Contrato puede ser incrementado si nuevas exigencias legales que emanen de la autoridad estatal competente imponen nuevos regímenes tarifarios a **EL ARRENDADOR** que obliguen a reajustar lo acordado.

8.- CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL:

8.1- Se consideran causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas que surjan con posterioridad a la entrada en vigor del presente contrato y/o sus correspondientes suplementos, como consecuencias de acontecimientos inevitables, de carácter extraordinario e independiente a la voluntad de **LAS PARTES**, que no hubieran podido preverse o que previstos fueran inevitables, que impidan el cumplimiento total o parcial de las obligaciones acordadas en este contrato y/o sus correspondientes suplementos.

8.2- Cualquier retraso o incumplimiento por alguna de **LAS PARTES** de las obligaciones que genera este contrato y sus correspondientes suplementos, no constituirá causa de rescisión o resolución de los mismos, ni dará lugar a reclamaciones por daños y perjuicios, siempre que ese atraso o incumplimiento tuviere su origen en circunstancias especialísimas catalogadas como Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

9- JURISDICCIÓN, LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

9.1- El presente Contrato se rige por la Ley 59/87 del "Código Civil" vigente en la República de Cuba; Decretos Leyes No. 304/12 y 31012 sobre la "Contratación Económica y Tipos de Contratos", respectivamente; la Convención de Viena sobre relaciones Diplomáticas; así como las regulaciones internas vigentes en el Grupo Palco para el Arrendamiento de Inmuebles.

9.2- Ambas partes se comprometen a cumplir de buena fe el presente Contrato, resolviendo por medio de negociaciones amigables cualquier diferencia que surja, respecto a su aplicación, cumplimiento, interpretación y ejecución en un plazo de treinta (30) días.

9.3- En caso de que **LAS PARTES** no logran llegar a acuerdo, sus eventuales discrepancias en la aplicación e interpretación del presente Contrato serán sometidas a las instancias competentes para su conocimiento; dando cuenta, en primer lugar, al Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba, y caso de resultar infructuosa esta acción, se someterá a la consideración del órgano jurisdiccional competente.



10. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

10.1- **LAS PARTES** acuerdan como causales por las que podrán resolver el presente Contrato las siguientes:

- a) Por haber expirado el término de vigencia pactado para el mismo y no existir interés de renovación por las partes firmantes.
- b) Por acuerdo entre **LAS PARTES**,
En este supuesto **LA PARTE** la interesada en resolver el contrato deberá comunicarlo a la otra con al menos un (1) mes de antelación a la fecha en que se pretende resolver el mismo. Si se tratare de causales impostergables inherentes al **ARRENDATARIO**, esta decisión no estará sujeta a término.
- c) Por iniciativa de alguna de **LAS PARTES** ante el o los incumplimientos reiterados de los compromisos contraídos en virtud del mismo.
- d) Por decisiones de gobierno con relación a sus sedes diplomáticas en Cuba y/o por decisión de traslado a otro país del funcionario ocupante del inmueble.

En estos casos **EL ARRENDATARIO** no se ajustará a términos de aviso previo alguno para solicitar la resolución el Contrato; acción esta que concretará por escrito a **EL ARRENDADOR** inmediatamente después que llegue a su conocimiento la decisión de que se trate.

10.2- En los casos en que el Contrato se resuelva antes de la fecha de vigencia pactada, **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a que le sean reembolsadas las sumas pagadas como Fondo de Garantía, si procediere, así como la diferencia del valor del arrendamiento dejado de disfrutar en el mes de abandono del inmueble.

Cualquier excepcionalidad a lo previsto anteriormente deberá contar con la aprobación expresa de la Dirección General de la entidad prestadora del servicio.

11. – VIGENCIA DEL CONTRATO:

11.1- El presente contrato entrará en vigor a partir del momento de su firma, y comenzará la facturación a partir del **21 de mayo de 2015 hasta 20 de mayo de 2020**.

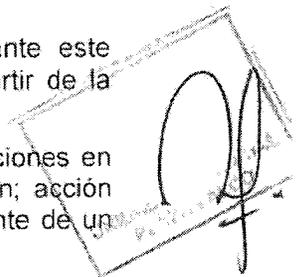
11.2.- **LAS PARTES** convienen que el arrendamiento otorgado mediante este Contrato, tendrá un periodo de duración de cinco año(s) contados a partir de la fecha de consignada en el apartado anterior.

Una vez que expire dicho término las partes evaluarán las nuevas condiciones en que continuarán las relaciones contractuales a los fines de su renovación; acción que se concretará mediante la firma de un Suplemento o excepcionalmente de un nuevo Contrato, siempre que las circunstancias así lo aconsejen.

11.3- **EL ARRENDADOR** no permitirá la permanencia de **EL ARRENDATARIO** en el inmueble una vez vencido el término de duración establecido en el apartado precedente, salvo pacto suscrito en contrario con al menos un (1) mes de antelación al vencimiento del contrato; no teniendo efecto en este caso el mecanismo legal de tácita reconducción.

12. OTRAS CONDICIONES.

12.1- Toda adición o modificación a los términos pactados en el presente Contrato se realizará mediante Suplementos al mismo o a sus Anexos, debidamente fechados y firmados por **AMBAS PARTES**.



12.2- Toda documentación escrita o información verbal emitida con anterioridad a la firma del presente Contrato formará parte del proceso negociador sostenido por **LAS PARTES**, conforme a lo establecido en la legislación en materia contractual vigente en el territorio nacional

12.3- **LA PARTE** que haga participar a un tercero en el cumplimiento de las obligaciones contraídas responderá por sus actos y omisiones como si se tratase de los suyos propios.

12.4- Los derechos adquiridos y las obligaciones contraídas por las partes en virtud de este Contrato son intransmisibles e intransferibles, salvo pacto expreso en contrario adoptado por escrito.

12.5- En caso de que el presente Contrato, originalmente establecido en idioma español, fuere ulteriormente traducido a otro idioma, prevalecerá siempre y será de obligatoria aplicación su texto original en lengua española.

12.6- Las partes contratantes reconocen que el Arrendatario ocupa el inmueble desde el 21 de mayo de 2015 y que ha pagado las rentas correspondientes, y que dejan constancia que la ocupación se hizo con pleno conocimiento del Arrendador, que las partes declaran no tener reclamo alguno que formular la una a la otra por dicho concepto y que se otorgan el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieran ejercer recíprocamente entre ellas por el período de ocupación que media entre el 21 de mayo de 2015 y la fecha de suscripción del presente instrumento.

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en dos ejemplares y en idioma español.

DADA en La Habana, a los 30 días del mes de Julio del año 20 15


EL ARRENDADOR




EL ARRENDATARIO
Gonzalo Mendoza Negri
Embajador

