



APRUEBA ADENDA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN CUBA Y LA EMPRESA INMOBILIARIA PALCO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 692

SANTIAGO, 08 ABR 2024

**VISTOS:**

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

**CONSIDERANDO:**

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público DIGAD N° 013085, de 17 de diciembre de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las oficinas de Chile en Cuba, mediante la Adenda de contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 0104, de 15 de enero de 2020.
5. Posteriormente a través de Oficio Público DIGAD N° 3315, de 20 de mayo de 2020, se informó y solicitó autorización por rebaja del canon de arriendo de la adenda por renovación de contrato autorizada por DIPRES (OF.ORD. N° 0104); reducción del valor de canon de arriendo que fue concedido a través del Oficio

Ordinario N° 1286, de 28 de mayo de 2020.

6. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

7. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 23 de septiembre de 2020, la Embajada de la República de Chile en Cuba y la Empresa Inmobiliaria Palco, celebraron una Adenda contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Calle 33 N° 1423 e/ 14 y 18, Reparto Alturas Miramar, Municipio Playa, Provincia La Habana, Cuba, que alberga las oficinas de aquella Misión Diplomática.

8. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

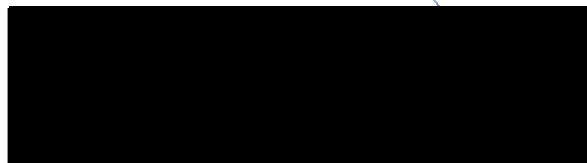
**RESUELVO:**

**1.- APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 23 de septiembre de 2020, entre la Embajada de Chile en Cuba y la Empresa Inmobiliaria Palco, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

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

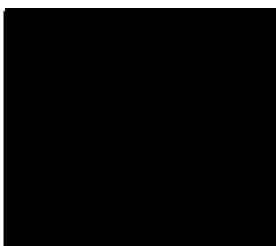
**3.- PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución, para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**  
"Por orden de la Subsecretaria"



**CLAUDIA ROJO**

**Directora General Administrativa**



**EMPRESA INMOBILIARIA**  
**UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE RESIDENCIAL PLAZA.**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** [REDACTED]

**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 [REDACTED] de 2015 emitida por el Presidente del Grupo Palco a partir de las facultades otorgadas para ello a tenor del Acuerdo [REDACTED] de fecha 19 de Febrero de 2015 del Consejo de Ministros; con domicilio social en Calle [REDACTED] entre [REDACTED] Playa; código [REDACTED] NIT: [REDACTED] con Cuenta en CUP No. [REDACTED] denominada **EES EMPRESA INMOBILIARIA PALCO** en el Banco [REDACTED] Cuenta Bancaria en [REDACTED] denominada **EMPRESA INMOBILIARIA PALCO**, en el Banco [REDACTED] Playa; a través de la **UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE RESIDENCIAL PLAZA**, con domicilio social [REDACTED] La Habana; creada en virtud de Resolución [REDACTED] del Director General de la Empresa Inmobiliaria Palco; representada en este acto por el **INGENIERO CARLOS MANUEL MENDEZ ABREU** en su carácter de Director de la precitada Unidad; nombrado y facultado para suscribir Contratos en virtud de las [REDACTED] y la [REDACTED] dictadas por la propia autoridad administrativa; quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominara **EL ARRENDADOR**.

**DE OTRA PARTE:** LA **EMBAJADA DE CHILE EN CUBA** [REDACTED] con Cuenta Bancaria [REDACTED] de Calle [REDACTED] e-mail echile.cuba@minrel.gob.cl, representada por el **Excmo. Sr. Rene Mauricio Hurtado Navia**, natural de Providencia, ciudadano Chileno, mayor de edad, con Pasaporte número [REDACTED] en su carácter de **Embajador de Chile en Cuba**, según consta en acreditación del Ministerio de Relaciones Exteriores No. 177/2018 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:** Los siguientes términos tendrán la acepción que a continuación se indica:

- 1.1 **Inmueble:** Toda construcción, casa, apartamento, valla de parqueo y/o local controlados como Medios Básicos por **EL ARRENDADOR** para su comercialización mediante la renta.
- 1.2 **Protocolo de Entrega:** Documento a suscribir por las partes al momento de la cesión de los derechos de uso del inmueble arrendado por parte de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, en el cual se define el estado del inmueble y de los medios y bienes con que cuenta el mismo, incluyendo los

considerados con valor patrimonial y mobiliario para arrendar, que igualmente se entregarán a **EL ARRENDATARIO** para su uso.

1.3- **Protocolo de Devolución:** Documento a suscribir por las partes al término de la cesión de los derechos señalados en el apartado precedente, en el cual **EL ARRENDADOR** hace constar la devolución del inmueble arrendado por **EL ARRENDATARIO**, reflejando las condiciones en que este se encuentra, así como el de los medios y bienes que oportunamente le fueron entregados a **EL ARRENDATARIO**, incluyendo los identificados con valor patrimonial y el mobiliario para arrendar.

En ambos casos se tendrá en cuenta el desgaste normal por el tiempo y las modificaciones realizadas con la aprobación de **EL ARRENDADOR**.

1.4- **Reparaciones menores:** Trabajo periódico de carácter preventivo y/o correctivo que se realiza en los inmuebles durante su explotación para conservar las propiedades y capacidades funcionales que son afectadas por la acción del uso, agentes atmosféricos o su combinación. Estas se asumen por **EL ARRENDATARIO** y se definen en el [REDACTED] presente Contrato.

1.5- **Reparaciones mayores:** Trabajo que se realiza en las construcciones durante su explotación para arreglar o sustituir partes o elementos estructurales deteriorados. Estas se asumen por **EL ARRENDADOR**.

1.6- **Trabajos urgentes:** Acciones que se realizan en los inmuebles para garantizar la estabilidad estructural del mismo, la seguridad de sus ocupantes y el uso adecuado de sus componentes. Estas se asumen por **EL ARRENDADOR**, salvo que sean originadas por la responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

1.7- **Mantenimiento al inmueble:** mantenimiento preventivo programado por **EL ARRENDADOR** que incluye las necesidades específicas de cada inmueble según lo determinen las normas técnicas, el cual será ejecutado a costa de este durante los periodos señalados y aprobados en el presupuesto.

1.8- **Condiciones de habitabilidad:** Es la capacidad de un inmueble de ser habitado con condiciones técnico-constructivas estándares, incluyendo además la disponibilidad del servicio de electricidad, suministro de agua, alcantarillado y disposición final de residuales.

1.9- **Notificación de resolución del contrato:** Es el documento que emite el área comercial del **ARRENDADOR** a los fines de comunicar al área económica de la entidad la resolución del Contrato con posterioridad a la firma del Protocolo de Devolución del inmueble.

En el mismo se hará constar la causal de resolución del contrato, la situación del fondo de garantía, del pago por concepto de deterioro y la fecha hasta la cual se mantendrá la facturación.

## 2. OBJETO

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

Inmueble sito en Calle 33 No. 1423 e/ 14 y 18, Reparto Alturas Miramar, Municipio Playa, Provincia La Habana, que consta de:

[REDACTED]

Planta Alta, [REDACTED]

[REDACTED] 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 8 del presente Contrato.

2.2- **EL ARRENDATARIO** le dará al mismo únicamente el uso de **Cancillería**.

## 3.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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

3.2 - Hacer por su cuenta los trabajos de reparaciones mayores o urgentes que el inmueble requiera de acuerdo a la planificación elaborada, aún después de la fecha de su entrega física a **EL ARRENDATARIO**, previa coordinación con el mismo.

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

3.4- Realizar inspecciones sistemáticas en el inmueble arrendado, como mínimo una (1) vez al año durante su explotación, a los fines de comprobar su estado de conservación y de sus instalaciones, así como también el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato; dejando constancia del resultado de las mismas y de las incidencias o irregularidades advertidas a través del Acta de Inspección que confeccionará el representante de **EL ARRENDADOR** y firmará en dicho acto de conjunto con **EL ARRENDATARIO**.

Las inspecciones se realizarán previa coordinación con **EL ARRENDATARIO** y de conjunto con el mismo.

3.5- Atender correctamente con cortesía, profesionalidad y rapidez cualquier solicitud del **ARRENDATARIO** en un plazo no mayor de quince (15) días después de haber sido ésta formulada.

3.6- Dar seguimiento a través de sus especialistas a las acciones que se realizan para dar solución a las quejas o reclamaciones formuladas por el **ARRENDATARIO** hasta su conclusión.

3.7- Inspeccionar de conjunto con **EL ARRENDATARIO** el inmueble arrendado antes de resolver el Contrato de Arrendamiento a los fines de determinar posibles daños provocados al mismo o sus accesorios; en cuyo caso cuantificará su valor



aplicando las tarifas oficiales y levantará el Acta de Deterioro correspondiente dejando constancia de este particular en el Protocolo de Devolución del Inmueble al concluir la inspección firmando en dicho acto los referidos documentos de conjunto con **EL ARRENDATARIO**.

#### **4.- DERECHOS Y 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 buen estado técnico, 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- Aportar al **ARRENDADOR** los datos acreditativos de su capacidad legal como requisito previo para firmar el Contrato y una vez vigente el mismo, notificar y acreditar documentalmente los cambios en su status legal, a los efectos de actualizar el Contrato mediante la firma del Suplemento correspondiente.

4.6- Permitir al **ARRENDADOR** visitar el inmueble arrendado cuando este lo solicite con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación como mínimo; a los fines de revisar el estado del citado inmueble, sus bienes y/o para ejecutar labores de reparación mayor o urgente, u otras vinculadas con la actividad que realiza.

4.7- 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, internet, telecable u otros. Las inconformidades que le surjan al **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.

4.8- 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**.

4.9- 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- **EL ARRENDADOR** firmará con **EL ARRENDATARIO** el Protocolo de Entrega del Inmueble en el momento de la entrega física del mismo.

5.2- Cuando se decida resolver el Contrato por **LAS PARTES**, con antelación a la devolución del inmueble por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, se efectuará una inspección del mismo por **EL ARRENDADOR** de conjunto con **EL ARRENDATARIO**, quien confeccionará una lista de reparaciones que este último debe hacer a sus expensas, antes de dar por terminada la relación contractual, según lo convenido en este Contrato. En caso de que estas no se realicen responderá por el deterioro del inmueble y se deducirá la suma que corresponda del Fondo de Garantía abonado por el cliente.

5.3- Cuando **LAS PARTES** decidan resolver el Contrato **EL ARRENDATARIO** devolverá el inmueble arrendado libre de ocupantes y de bienes de su propiedad y las llaves del mismo al **ARRENDADOR**.

5.4- **EL ARRENDADOR** se compromete a dejar al **ARRENDATARIO** la disposición y la plena propiedad de los equipos (climatizadores, frigoríficos, elevadores de presión, generadores de electricidad, antena parabólica, asta de soporte de la antena, doble puerta de entrada, etc. que el arrendatario haya instalado y desee llevarse a la terminación del contrato. En este caso **EL ARRENDATARIO** se compromete a devolver al estado en que recibió los lugares en donde se habían fijado dichos aparatos tras la retirada de los mismos.

## **6.- REPARACIONES MENORES, MAYORES O URGENTES**

6.1- **EL ARRENDATARIO** comunicará al **ARRENDADOR** las necesidades de reparación mayor o urgente que requiera el inmueble arrendado para que este las ejecute a su costo.

6.2- **EL ARRENDATARIO** realizará a sus expensas las reparaciones menores definidas en el Anexo No.1 del presente Contrato, para el uso normal del inmueble, con la autorización expresa de **EL ARRENDADOR**. Igualmente asumirá a su costo las reparaciones mayores de cualquier elemento del inmueble que resultaren de una afectación provocada por su responsabilidad.

6.3- **EL ARRENDATARIO** no ejecutará ni permitirá la ejecución de trabajos de reparación en el inmueble arrendado; así como tampoco podrá añadir, modificar o alterar elementos de la edificación o de sus instalaciones sin contar con la aprobación escrita y de antemano del **ARRENDADOR**.

**EL ARRENDADOR** tiene el derecho de negarse a aprobar la modificación pretendida por **EL ARRENDATARIO**, y de reclamar al **ARRENDATARIO** por las acciones constructivas realizadas sin autorización, o sin cumplir los requerimientos técnicos establecidos.

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

## **7.- PENALIDADES**

7.1- Si **EL ARRENDATARIO** no realizare el pago como se estipula en el presente contrato, incurrirá en mora y en consecuencia abonará un 0.016 % diario de recargo sobre el saldo mensual de la deuda. El citado recargo será calculado por el periodo comprendido desde el día en que debió cumplir la obligación hasta la fecha en que se haga efectivo el pago.

7.2- El pago por **EL ARRENDATARIO** de la penalidad según la cláusula anterior, no impide el derecho de **EL ARRENDADOR** a tomar cualquier otra medida prevista en este contrato o en la legislación vigente, y no será interpretado como una renuncia de parte del mismo a adoptar cualquier otra solución.

7.3- **EL ARRENDADOR** incurrirá en igual penalidad en caso de incumplimientos de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

## **8.- PRECIO, FORMA DE PAGO Y FONDO DE GARANTIA.**

8.1- **LAS PARTES** acuerdan mantener como precio mensual del inmueble arrendado, el de **TRES MIL CUATROCIENTOS DIESEIS PESOS CUBANOS CONVERTIBLES con 00/100(\$3416.00 CUC,)** por tratarse de una **renovación del Contrato** [REDACTED] activándose la facturación por este nuevo Contrato el **21 de mayo del año 2020**, un día después de la fecha en que expira el anterior.

8.2- **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** un **incremento del 3%** que se aplicará al precio de la renta definido en el párrafo anterior por la suma y los periodos que se definen a continuación:

- Del 21 de mayo de 2022 al 20 de mayo de 2024 **TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS CUBANOS CONVERTIBLES con 00/100(\$3519.00 CUC).**
- Del 21 de mayo de 2024 al 20 de mayo de 2025 **TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS CUBANOS CONVERTIBLES con 00/100(\$3625.00 CUC).**

8.3- Los pagos del precio del arrendamiento se realizarán por **EL ARRENDATARIO** en las oficinas del **ARRENDADOR** en días laborables desde el 1ro y hasta el día 25 de cada mes que se disfruta, utilizando como instrumento de pago el Cheque Certificado, la Transferencia Bancaria, la Letra de Cambio y la Tarjeta de Crédito de débito. **EL ARRENDATARIO** recibirá a cambio un comprobante de pago o factura que justifique el mismo.

8.4- **EL ARRENDATARIO** podrá pagar anticipado los pagos del precio del arrendamiento en las oficinas del **ARRENDADOR** en días laborables desde el 1ro y hasta el día 25 del mes anterior al del disfrute utilizando como instrumento de pago el Cheque Certificado, la Transferencia Bancaria, la Letra de Cambio y la Tarjeta de Crédito de débito.

8.5- **LAS PARTES** reconocen que **EL ARRENDATARIO** tiene depositada la suma de **SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS CUBANOS CONVERTIBLES con 00/100(\$6440.00CUC),** como Fondo de Garantía. Este monto se traspasa por el **ARRENDATARIO** para el presente Contrato con un importe de renta de **\$3416.00 CUC,** existiendo un incremento del Fondo de Garantía que asciende al valor de



**\$6832.00 CUC**, debiendo el cliente abonar la diferencia existente por un monto de **\$392.00 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 presente Contrato.

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

Si en un término de 5(cinco) años **EL ARRENDATARIO** no reclama el monto del Fondo en Garantía, prescribirá el derecho que tiene a ello.

8.6- El precio del arrendamiento convenido en el presente Contrato puede ser modificado si por los órganos con facultades legislativas en el país se imponen nuevos regímenes tarifarios o se modifican las tasas de cambio monetario que obliguen a **LAS PARTES** a renegociar lo pactado en el Contrato.

8.7- Las partes acuerdan que el cobro de los servicios de arrendamiento objeto de este contrato se efectúe por parte del **ARRENDADOR** mediante la utilización de la orden de cobro sin aceptación a menos que el **ARRENDATARIO** esté en disposición de firmar la factura en el tiempo establecido.

#### **9.- DAÑOS Y PERJUICIOS**

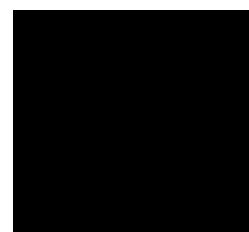
9.1- **EL ARRENDATARIO** se compromete a indemnizar inmediatamente a **EL ARRENDADOR** por concepto de daños o perjuicios y gastos que le fueran provocados por demanda de terceros que le fuera presentada al **ARRENDADOR**, como consecuencia de los incumplimientos por **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones contraídas por él en este contrato. **EL ARRENDADOR** por su parte, se compromete a notificar de inmediato a **EL ARRENDATARIO** todo requerimiento, petición o instancia que le fueran presentados a tales efectos.

9.2- **EL ARRENDADOR**, no será responsable de la custodia del inmueble a partir de la fecha de la firma del Protocolo de Entrega, y en consecuencia no se responsabiliza por los daños o perjuicios efectuados por terceros al **ARRENDATARIO** o a sus pertenencias o cualesquiera daños físicos o de propiedad de cualquier clase, o pérdida, que le fueran ocasionados.

9.3- **EL ARRENDATARIO** toma a su cargo la responsabilidad por todo daño o perjuicio causado a sí mismo, al **ARRENDADOR** o a terceros según lo establecido en la cláusula precedente comprometiéndose a indemnizar según corresponda.

9.4- **EL ARRENDADOR** toma a su cargo la indemnización por todo daño o perjuicio causado al **ARRENDATARIO** siempre que estos hayan sido ocasionados por su responsabilidad.

9.5- Cualquier gasto en que incurra **EL ARRENDADOR** como consecuencia del incumplimiento por **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones pactadas en el presente contrato, serán rembolsadas por este último.



## **10. GARANTIAS**

10.1- **EL ARRENDADOR** ofrece a **EL ARRENDATARIO** las siguientes garantías de forma permanente: sobre techos, entresijos y paredes con estructura de mampostería, madera o metal; sobre columnas, vigas y estructuras en general de cualquier material; sobre cubiertas e impermeabilizaciones; así como de recubrimientos de morteros y enlucidos de paredes y techos.

10.2- **EL ARRENDADOR** asumirá la acción y costo de trabajos de urgencia que no sean originados por la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.

10.3- **EL ARRENDADOR** asumirá 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.

## **11.- CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL**

11.1- Cualquier retraso o incumplimiento por alguna de las Partes de las obligaciones que genera este contrato no constituirá causa de resolución del mismo, ni dará lugar a reclamaciones por daños y perjuicios, siempre que tuviere su origen en circunstancias especialísimas catalogadas como Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

11.2- Se consideran causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas que surjan con posterioridad a la entrada en vigor del presente contrato, como consecuencia 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.

11.3- La Fuerza Mayor se decretará oficialmente por la Cámara de Comercio de la República de Cuba, a instancia de la parte que se considere afectada.

## **12.- RECLAMACIONES Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

12.1- **LAS PARTES** podrán reclamarse recíprocamente por los incumplimientos de obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.

La parte reclamada presentará su escrito a la presunta responsable del incumplimiento en un término que no exceda de los siete (7) días naturales, contados a partir de la fecha en que tenga conocimiento del incumplimiento producido.

12.2- La Parte reclamada dispondrá del término de (30) días naturales subsiguientes para ofrecer dar respuesta, solución o procurar un arreglo privado, en cuyo propósito las partes involucradas en el conflicto deben poner sus mejores oficios.

## **13.- JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE**

13.1- El presente Contrato se rige por la ley sustantiva y las disposiciones jurídicas vigente en la República de Cuba; siendo estas el **Decreto-Ley No. 304** de fecha 1 de noviembre del 2012 Sobre la Contratación Económica; el **Decreto No. 310** de fecha 17 de diciembre del 2012 "De los Tipos de Contratos"; la **Ley No. 59** de fecha 16 de julio de 1987 "Código Civil"; la **Resolución No. 35 de 2020** del Ministerio de

Finanzas y Precios, Sobre el Régimen Tarifario para la Actividad de Arrendamiento de Inmuebles y la **Convención de Viena Sobre las Relaciones Diplomáticas** de fecha 18 de abril 1961.

13.2- 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 el plazo pactado en la Cláusula 12 del presente Contrato.

13.3- En caso de que **LAS PARTES** no logran llegar a acuerdo, sus eventuales discrepancias en la aplicación e interpretación del presente Contrato, se dará conocimiento, en primera instancia al Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba y si resultara infructuosa la intervención del mismo se someterá el asunto objeto de discrepancia a la consideración del órgano jurisdiccional competente.

#### **14.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

14.1- El Contrato de Arrendamiento se puede resolver por las causales 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:**  
La interesada en resolverlo deberá notificarlo a la otra con al menos un (1) mes de antelación a la fecha en que pretenda hacerlo efectivo.
- c) Por acuerdo entre **LAS PARTES** fundamentadas por:
  - Decisiones de Gobierno con relación a sus sedes diplomáticas en Cuba
  - Traslado a otro país del funcionario ocupante del inmueble y no existir interés en continuar con el alquiler del mismo.

En este caso la solicitud del **ARRENDATARIO** de Resolución del Contrato se presentará por escrito al **ARRENDADOR** cuando se produzca la situación y no estará sujeto a término de aviso previo.

- d) **Por iniciativa del ARRENDADOR cuando surja alguna necesidad imperiosa e impostergable** que aconsejen la resolución del mismo.  
**EL ARRENDADOR** podrá resolver el contrato unilateralmente notificando al **ARRENDATARIO** con no menos de seis (6) meses de antelación de la pretensión.
- e) **Por iniciativa de una de LAS PARTES, cuando se advierta alguna desproporción notoria en los beneficios** que estos pactos deban generar para **AMBAS PARTES** por igual.  
**LA PARTE** interesada tendrá el derecho, pero no la obligación, de resolver el contrato unilateralmente, con la única formalidad de hacerlo saber a la otra parte con no menos de un (1) mes de antelación a la fecha de terminación.
- f) **Por iniciativa de una de LAS PARTES ante el o los incumplimientos reiterados** de los compromisos por la otra.

Si el Contrato de Arrendamiento se resuelve antes de la fecha pactada a causa de incumplimientos provocados por **EL ARRENDATARIO**, esta acción se hará efectiva a partir de la comunicación escrita de la parte interesada con no menos de un (1) mes de antelación a la fecha de terminación.

**g) Resolución unilateral por impago del precio de renta y/o del Fondo de Garantía:**

Si **EL ARRENDATARIO** incurriera en el impago de la renta por 3 meses consecutivos y/o en el impago del Fondo de Garantía en la fecha pactada en el Contrato, **EL ARRENDADOR** dará por terminado el mismo unilateralmente, comunicando al mismo de forma escrita su determinación, para que en un término no mayor de quince (15) días naturales abandone el inmueble arrendado.

**EL ARRENDADOR** procederá a sellar el inmueble y no permitirá el acceso del **ARRENDATARIO** al mismo hasta que sufrague la deuda, o el Fondo de Garantía, según corresponda.

14.2- Cualquier excepcionalidad a lo previsto anteriormente deberá contar con la aprobación expresa de la Dirección General de la Empresa.

14.3- **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a que le sea reembolsada la diferencia del valor del arrendamiento dejado de disfrutar en el mes de abandono del inmueble, si procediera.

14.4- Si **EL ARRENDATARIO** no se retirase del inmueble arrendado en los casos de resolución del Contrato antes de la fecha de vencimiento, se facturará y cobrará por los días de permanencia según el precio pactado para el contrato.

14.5- En el supuesto previsto en el inciso f), si **EL ARRENDATARIO** paga la deuda contraída en su totalidad, **EL ARRENDADOR** evaluará comercialmente la conveniencia de restablecer la relación contractual con el mismo, para lo cual se firmará un nuevo Contrato si el anterior ya se hubiere dado por terminado.

**15. - VIGENCIA DEL CONTRATO**

15.1- **LAS PARTES** acuerdan por tratarse el presente Contrato de una **renovación** [REDACTED] entrará en vigor a partir de la fecha de su firma. No obstante atendiendo a la extensión del proceso negociador en la renovación del presente Contrato, y que **EL ARRENDATARIO** se ha mantenido ocupando el inmueble hasta el presente sin que haya existido una relación contractual formalizada, la facturación se hizo efectiva a partir del **21 de mayo de 2020**, un día después de la fecha en que expira el contrato anterior, atendiendo al precio de renta pactado en el Contrato y se mantendrá vigente **hasta el 20 de mayo de 2025**.

**LAS PARTES** convienen que el arrendamiento otorgado mediante este Contrato, tendrá un período de duración de **5 año(s)** contados a partir de la fecha consignada en el apartado anterior.

15.2- **EL ARRENDADOR** no permitirá que **EL ARRENDATARIO** permanezca en el inmueble una vez vencido el término de duración establecido en el apartado

precedente, por lo que si fuera esa la voluntad de ambas partes, el proceso de renovación del Contrato se iniciará con, al menos 3 (tres) meses de antelación a la fecha de su vencimiento, a partir de la solicitud escrita o verbal que presentará **EL ARRENDATARIO**; no teniendo efecto en este caso el mecanismo legal de tática reconducción.

Si la solicitud se realiza de manera verbal el área comercial de la UEB debe dejar constancia de ello en el Expediente Comercial, especificando la fecha de su recepción.

15.3- La renovación del presente contrato se concretará por **LAS PARTES** suscribiendo un Suplemento, constituyendo este parte integrante del mismo. Sólo en el caso que las circunstancias así lo aconsejen se firmará un nuevo contrato definiendo las nuevas condiciones en que se desarrollarán las relaciones entre **LAS PARTES**.

## **16. OTRAS CONDICIONES**

16.1- Toda adición o modificación a los términos pactados en el presente Contrato se realizarán mediante Suplementos al mismo los que deberán estar debidamente fechados y firmados por **AMBAS PARTES**. Los Suplementos firmados formarán parte integrante del Contrato para todos los efectos legales.

16.2- Los términos días, meses y años utilizados en el presente Contrato se refieren a naturales, salvo que en el propio texto se indique otra significación.

16.3- 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. **EL ARRENDADOR** podrá autorizar a **EL ARRENDATARIO**, mediante la firma del correspondiente Suplemento para que en su lugar instituya a un tercero para el cumplimiento de su obligación de pago, si se le imposibilitara hacerlo por causas debidamente justificadas.

16.4- 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. Se exceptúa de este supuesto el derecho hereditario que pudiera generar el cobro del fondo de garantía si falleciera **EL ARRENDATARIO** cuando el suscribiente del Contrato sea una persona natural.

16.5- 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.

16.6- **LAS PARTES** declaran que el presente Contrato consta de 1 Anexo, el cual forma parte integrante del mismo y se denomina:

### **Anexo I: Reparaciones Menores que asume el Arrendatario**

16.7- Los Avisos y Comunicaciones entre **LAS PARTES** se realizarán por teléfono, correo electrónico o carta dirigida a:

**A) AL ARRENDADOR:**

- **Especialista Comercial de la Unidad Empresarial de Base:** [REDACTED]  
[REDACTED] email: [REDACTED]  
Dirección: [REDACTED]  
[REDACTED]
- **Especialista Inversiones y Mantenimiento de la Unidad Empresarial de Base:** [REDACTED]  
Email: [REDACTED] Dirección: [REDACTED]  
[REDACTED]

**B) AL ARRENDATARIO:**

- **Jefa Administrativa de la Embajada de Chile en Cuba:** Ivonet Cao de la Cruz, Teléfonos: [REDACTED] extensión [REDACTED] Email: [REDACTED] Dirección: Calle 33 No. 1423 e/ 14 y 18. Alturas de Miramar. Playa.

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 23 días del mes de 09 del año 2020.

[REDACTED]

EL ARRENDADOR  
LA INMOBILIARIA

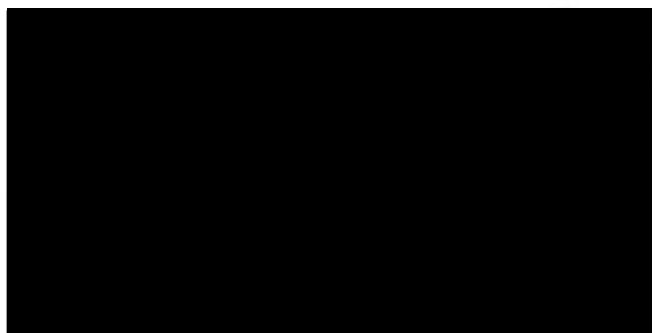
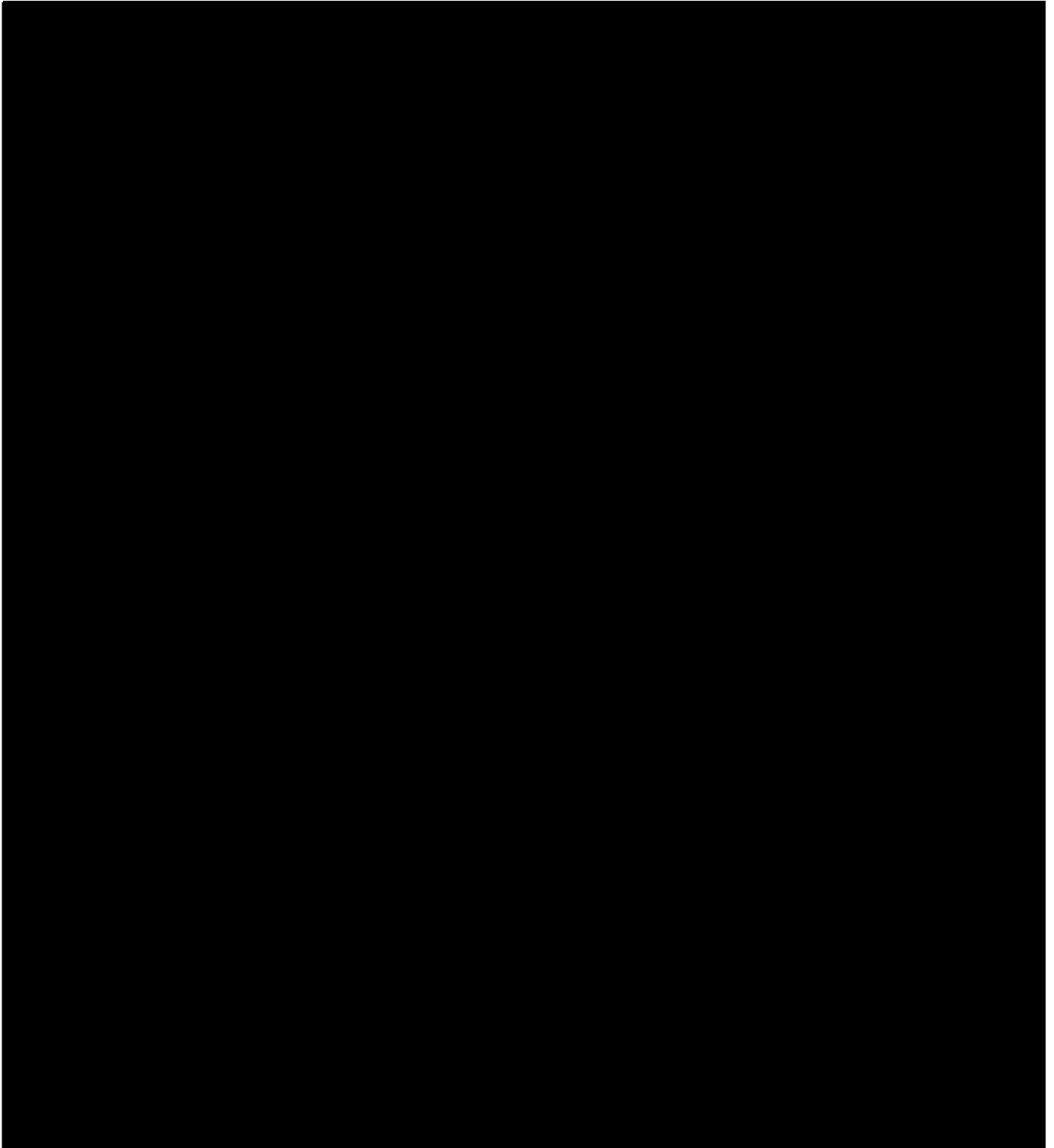
[REDACTED]

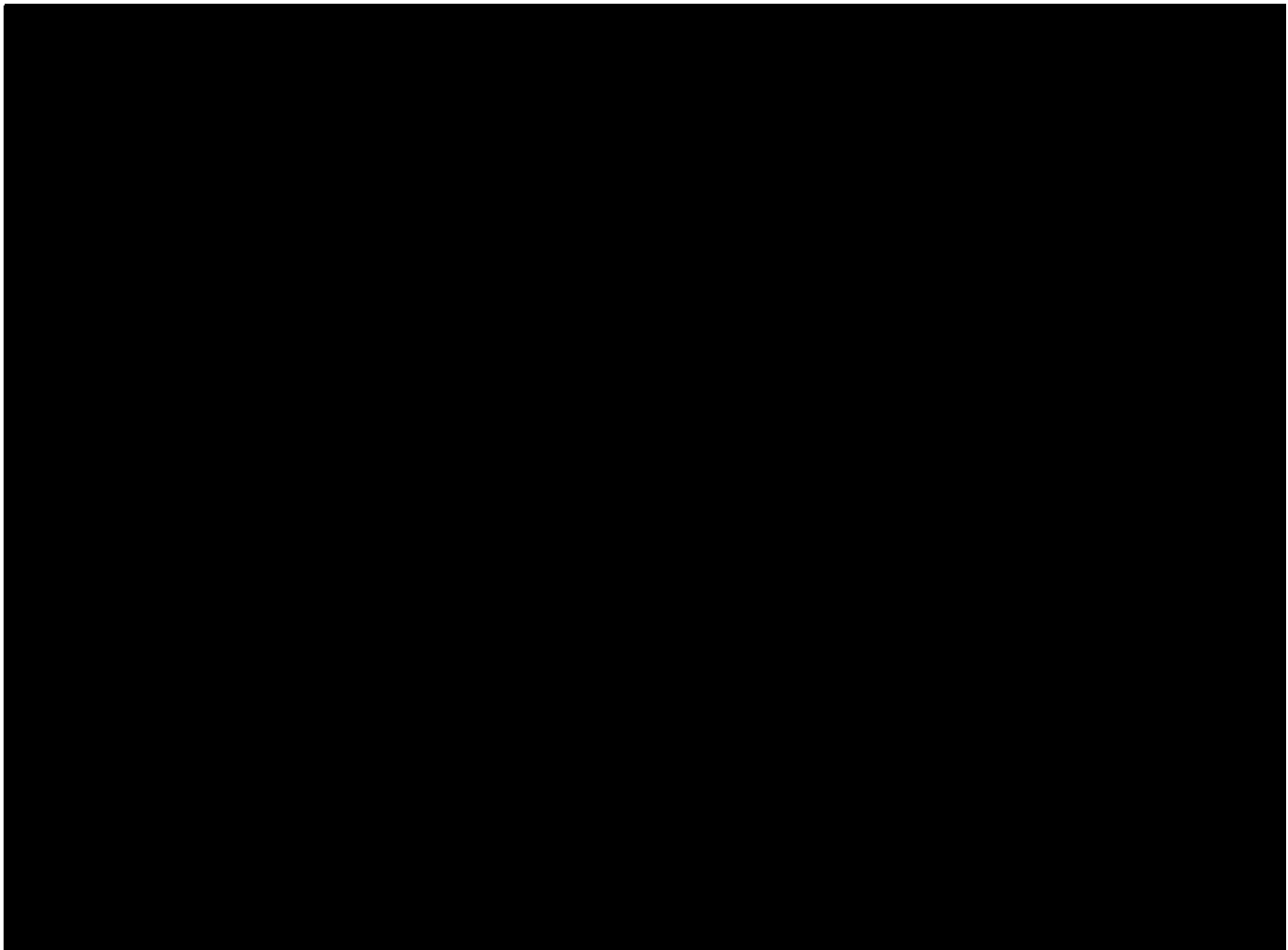
EL ARRENDATARIO  
LA EMBAJADA

[REDACTED]

[REDACTED]

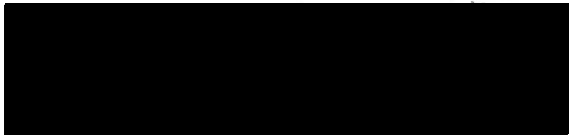
**Anexo No. 1**  
**Contrato de Arrendamiento de Inmuebles** [REDACTED]  
**Reparaciones Menores que asume el Arrendatario**



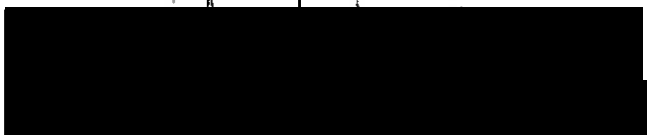


Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en dos ejemplares y en idioma español.

DADA en La Habana, a los 23 días del mes de septiembre del 2020



EL ARRENDADOR  
LA INMOBILIARIA



EL ARRENDATARIO  
LA EMBAJADA

