

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **I.- INTERVINIENTES:**

Intervienen en la celebración del presente contrato de arrendamiento:

1.-La compañía INMOBILIARIA TALMAI S.A., por la interpuesta persona de su Representante Legal, señor Andrés Hernán Rizzo Reyes; parte a la que para efectos del presente instrumento se la podrá llamar simplemente como "EL ARRENDADOR";

2.- El Estado de Chile, representado por el Encargado de Negocios Ad Interim de Chile en Ecuador, señor Alejandro Pablo Arriarán Ahumada, parte a la cual para efectos del presente instrumento se la podrá llamar simplemente como "EL ARRENDATARIO".

### **II.- ANTECEDENTES:**

EL ARRENDADOR, es propietaria de los siguientes bienes inmuebles: 1) oficina signada con el número seis del vigésimo tercer piso alto del edificio Banco La Previsora, ubicado en la avenida Nueve de Octubre, número 100 Y Malecón y 2) Parqueo signado con el número cinco del octavo piso alto del mencionado edificio.

### **III- ARRENDAMIENTO:**

Con tales antecedentes, EL ARRENDADOR, a través de su representante legal, por medio del presente instrumento da en arrendamiento, y sólo en este concepto, al ARRENDATARIO los bienes inmuebles señalados en la cláusula que antecede.

A su vez, EL ARRENDATARIO declara en este acto que acepta dicho arrendamiento de acuerdo a los términos establecidos en el presente instrumento.

### **IV.- DESTINO DE LA COSA ARRENDADA:**

La oficina materia del arrendamiento, será necesaria y únicamente destinada para Oficina del Consulado General de Chile en Guayaquil, sin que le sea permitido destinarlo para otro fin que el convenido en esta cláusula.

### **V.- PLAZO:**

El presente contrato entra en vigencia desde el 1 de agosto del 2014 y tendrá una duración de CINCO ANOS, esto es, hasta el 31 de julio del 2019.; pudiendo ser renovado de común acuerdo por escrito, entre las partes. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes, con un plazo mínimo de sesenta días de anticipación a la fecha en que expire este contrato o cualquiera de sus eventuales prórrogas, comunicará por escrito a la otra su intención de extender su vigencia, de modo que si hubiere consenso al respecto, las partes suscribirán una *Addenda*, en la que se especificarán las condiciones en que operará dicha prórroga.

### **VI.- ACEPTACIÓN:**

El arrendatario declara de manera expresa que recibe en esta fecha el inmueble materia del presente contrato, en perfectas condiciones para su uso, habitabilidad y conservación. De igual manera



declara que las instalaciones eléctricas y sanitarias, así como los accesorios que integran el referido inmueble, se encuentran en perfecto estado de funcionamiento, obligándose a devolver EL ARRENDATARIO, tales bienes en el mismo estado de conservación que los recibe, salvo el deterioro normal por el uso de los mismos.

#### **VII.- MANTENIMIENTO**

EL ARRENDATARIO no podrá realizar ninguna alteración, transformación mejora o modificación en el inmueble arrendado, sin la autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR. Al término del contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO podrá separar y llevarse los materiales que conforman las mejoras, siempre que no se cause detrimento en la propiedad arrendada, o bien, puede quedar éstas a favor de EL ARRENDADOR, siempre que abone al ARRENDATARIO el valor de los materiales, considerándolos de manera separada. El ARRENDATARIO se compromete a restituir y/o reparar, en el caso de pérdidas, roturas o daños de los accesorios e instalaciones que forman parte del bien arrendado, siempre y cuando los referidos daños, pérdidas o roturas no sean consecuencia del normal deterioro por el uso de éstos, y se produjeran por negligencia, descuido o dolo del ARRENDATARIO, en la medida que su imputabilidad sea declarada por sentencia judicial ejecutoriada, dictada en proceso en el cual EL ARRENDATARIO haya tenido la oportunidad de defenderse.

#### **VIII.- CANON DE ARRENDAMIENTO:**

El precio que convienen las partes de mutuo acuerdo como canon mensual que deberá cancelar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, desde el 1 de agosto del dos mil catorce hasta el 31 de julio de dos mil quince, es de DOS MIL SETECIENTOS TREINTA 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2.730.04). A partir del 1 de agosto del año dos mil quince, el canon de alquiler mensual, se incrementará de acuerdo al porcentaje de índice inflacionario determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), correspondiente al año anterior, esto es, del 1 de agosto del dos mil catorce a agosto del dos mil quince. Y así sucesivamente, se irá incrementado el canon de arrendamiento en los meses de cada año de vigencia del presente contrato, de acuerdo con el índice ya mencionado.

Tal valor será cancelado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR o su apoderado en mensualidades adelantadas, durante los cinco primeros días de cada mes, en las oficinas de EL ARRENDADOR o depositados en la cuenta que para el efecto éste último determine.

Por su parte, la Arrendadora entregará la factura correspondiente, documento que será el único que servirá como comprobante de pago.

La mora en el pago de cánones por más de dos meses consecutivos dará derecho a la Arrendadora para demandar la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de las pensiones de arrendamiento.

#### **IX GARANTIA**

Como garantía para reparar daños que hubiese podido sufrir el bien inmueble arrendado, excepto por el desgaste natural de uso, EL ARRENDATARIO entrega la suma de US\$ 5.460,08 (CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA 08/100), equivalentes a dos meses de arriendo, valor que será reembolsado por la arrendadora, con las deducciones de la misma a causa de daños que haya experimentado la propiedad y que sean imputables a la arrendataria en los términos de la cláusula VII del presente contrato. La suma a reembolsar será reajustada conforme a la variación que haya experimentado el índice inflacionario determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre la fecha de la firma del presente contrato y la fecha en que se haga efectivo el reembolso.



## **X: PAGO DE PLANILLAS.**

Las planillas por consumo de luz eléctrica, agua potable y expensas ordinarias por condominio correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO, quien se obliga a entregar a EL ARRENDADOR en forma mensual, copia de las planillas originales debidamente pagadas. La responsabilidad de EL ARRENDADOR, respecto del pago de las planillas referidas, correrá a partir de la devolución material del bien arrendado por parte del ARRENDATARIO, a la terminación del presente contrato.

## **XL-DECLARACIÓN ESPECIAL DEL ARRENDATARIO:**

EL ARRENDATARIO declara que se compromete a cumplir estrictamente con las obligaciones estipuladas en el Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio Banco La Previsora.

## **XII.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO:**

EL ARRENDADOR podrá demandar la terminación del presente contrato:

- Por falta de pago de dos cánones consecutivos de arriendo;
- Por destinarse el inmueble arrendado a actividades diferentes a las estipuladas en el presente contrato;
- Por destinarse el inmueble a algún objeto ilícito;
- Subarrendar u otro modo de cesión de derechos;
- Por incumplimiento de una o más cláusulas del presente contrato.

## **.XIII.- TERMINACIÓN ANTICIPADA:**

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, tanto EL ARRENDADOR como el ARRENDATARIO podrán dar por terminado el presente contrato por incumplimiento grave y reiterado de una o más obligaciones asumidas por medio del presente contrato, declarado por sentencia judicial ejecutoriada, dictada en proceso en el cual ambas partes hayan tenido la oportunidad de hacer valer sus derechos.

## **XIV.- MODIFICACIÓN, PRORROGA DEL PLAZO:**

Toda modificación, ampliación, prórroga o renovación de este contrato, deberá constar necesariamente por escrito para que sea válido y formará parte de este contrato.

## **XV.-RENUNCIA:**

El Arrendatario por intermedio de su representante, declara que renuncia expresamente a la fijación del canon de arrendamiento que hace la Oficina del Registro de Arrendamiento de la Municipalidad de Guayaquil y que se somete al canon aquí estipulado.

## **XVI.- CONTROVERSIAS:**

En todo aquello que no esté dispuesto en el presente contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato. En caso de existir controversias entre las partes durante la ejecución del contrato, éstas serán resueltas amigablemente por las partes y que, en el evento que las mismas no puedan ser resueltas por dicha vía, corresponderá a los Tribunales de Justicia competentes, conocer y resolver el asunto controvertido.



### **XVII.- CLAUSULA DIPLOMÁTICA:**

El ARRENDATARIO tendrá derecho a poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento, mediante comunicación enviada al arrendador con ese fin, por escrito y con, a lo menos, 30 días de anticipación a la fecha en que va a operar dicho cese, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, o por término de relaciones diplomáticas y /o consulares entre los Estados de Chile y Ecuador, debiere cerrarse el Consulado General de Chile en Guayaquil. En tal situación, EL ARRENDATARIO sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último mes de uso efectivo del inmueble arrendado, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado.

En el evento que se hayan pagado rentas de arrendamiento por anticipado, el arrendador restituirá aquellas que no correspondan a un uso efectivo del inmueble.

### **XVIII.- DECLARACION:**

Ambas partes viene en declarar expresamente que el arrendatario, desde el 01 de marzo del 2014 a la fecha de suscripción del presente instrumento, ha hecho uso del inmueble objeto del mismo, con pleno conocimiento y aceptación por parte del arrendador. Señalan además que se han cumplido plenamente las obligaciones mutuas del contrato anterior y que nada se deben por ningún concepto, renunciando desde ya a cualquier tipo de acción judicial que pudiera emanar de dicha situación.

### **XIX. PRIVILEGIOS E INMUNIDADES:**

No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que EL ARRENDATARIO, al celebrar este contrato con EL ARRENDADOR, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República del Ecuador, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

### **XX.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACION:**

Las partes aceptan y se ratifican en todas y cada una de las estipulaciones constantes en las cláusulas precedentes.

Para constancia de todo lo cual las partes suscriben en tres ejemplares de igual tenor y valor, en Guayaquil, a 1 de agosto del 2014.



**p. INMOBILIARIA TALMAI S.A.  
ANDRES HERNAN RIZZO REYES  
REPRESENTANTE LEGAL  
ARRENDADOR**



**p. ESTADO DE CHILE  
ALEJANDRO PABLO ARRIARAN AHUMADA  
ENCARGADO DE NEGOCIOS AD INTERIM  
ARRENDATARIO**