

LEASE CONTRACT

Date November 29th, 2015

Name of Owner/Landlord MARZIEH HOUSHMAND, ID 206-261501-9

Landlord's Domicile [REDACTED]

Tenant STATE OF CHILE (EMBASSY OF CHILE IN THE ISLAMIC REPUBLIC OF IRAN)

Address TEATINOS 180, SANTIAGO, CHILE

Represented By The Permanent Representative of Chile to the United Nations and Concurrent as The Ambassador to the Islamic Republic of Iran, H.E. Mr. CRISTIAN BARROS MELET

Premises The property under lease is a villa consisting of three units: 1) A duplex unit on first and second floor: consisting of 2 living rooms, dining room, equipped kitchen, 3 bedrooms, 2 bathrooms, guest toilet, parking space for 3 cars, balcony; 2) Third floor: consisting of a living and dining room, equipped open kitchen, 1 bathroom, and guest toilet; 3) a small suite of 50 meters on the first floor next to the parking area which will be used as storage by the Landlord at the Landlord's risk. Access to the suite with prior arrangement. The property is situated at the following address: [REDACTED]

Term of Contract Three (3) years from 01st January 2016 to 31 December 2018.

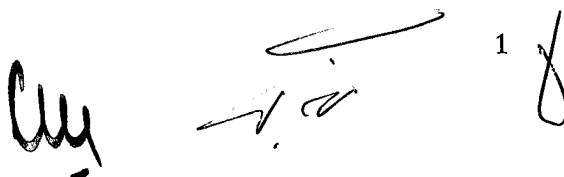
Total Annual Rent US\$ 96.000 (ninety six thousand US dollar) per year.
For the second and the third years the rent will be increased by 10% (ten percent) each year.

Refundable Security Deposit US\$ 29.000 (twenty nine thousand US dollar)

Payments In annual lump sum payments at the beginning of each year lease term, with the rental payment for the first year to be paid immediately upon the clearance of the Ministry for Foreign Affairs of the Islamic Republic of Iran and the diplomatic police). The payment will be through making a deposit in a bank account in the USA, informed by the owner.

Terms and Conditions of the contract

- 1.- In the event of earlier termination of the lease by the tenant except for the reasons mentioned in clause 2, the tenant is not entitled to refund of rent already paid.
- 2.- DIPLOMATIC CLAUSE: Should the Chilean Embassy be closed during the duration of this contract for any reason such as Force Majeure (i.e. by action of the Chilean government or by the Iranian government), the tenant shall be entitled to an early termination of the contract with a 30 days' prior written notice, paying rent to the end of the reduced term to the



Landlord. In case of termination of the contract due to reasons mentioned in this Clause, the Landlord will refund to the Tenant the amount equivalent to the rent of the remaining term of the lease within 30 days of the said notice.

3.- The tenant has no right to sublet the premises. The tenant agrees that the usage of premises will be limited to use only for Embassy's Office, Ambassador's residence and Embassy staff purposes.

4.- In case of selling the Premises to a third person, the Landlord shall inform the new owner of the existence of this lease contract and its regulations. This lease contract cannot be cancelled without the consent of the Tenant until the end of the lease contract in case of sale of the Premises described in page one of this contract.

5.- Renewal of the Tenancy will be subject to mutually agreed terms and conditions by both parties after the end of the term of this lease contract.

6.- In case of renewal of the lease, the rent will be revised after the term of this contract as per the prevailing market conditions and mutual agreement by both parties to this contract.

7.- At the time of vacating the premises the Tenant undertakes not to remove any fixtures of the Premises such as water pipes, sanitary installations etc., which may cause damage to the premises.


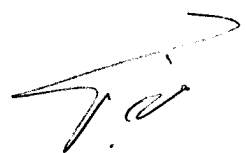
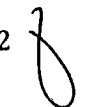
8.- The tenant pays to the landlord upon signature of this contract a refundable security deposit of US\$ 29.000 which shall be refunded to the Tenant upon expiration of the lease and delivery of the premises to the Landlord in the same state of repair as on the date of occupancy, damage due to wear and tear being exempted.

9.- Any claim for damage to the leased property shall be mentioned in a handing over process - verbal and in writing in a report signed by both parties at the time of vacating the premises. The Landlord shall lodge his claim for the eventual damages in accordance with the said report not later than 7 days after taking back the premises. The Tenant shall be responsible for processing any justified and reasonable damages claim submitted by the Landlord and the payment for such damages.

10.- The Landlord will be responsible for payment of all applicable taxes and municipal charges and levies in respect of the Premises and this lease contract.

11.- The tenant agrees not to fix any advertisement or poster or signage on the external walls of the building or windows or doors or in the common areas in the premises without prior written permission of the Landlord. All cost for installation, maintenance & removal of advertisement materials will be borne by the Tenant. This clause does not include the Country flag, country Coat of Arms and Signage pertaining to the functions and operations of the Embassy.

12.- The Tenant warrants not to practice or allow practice of any profession or work nor activity that may cause nuisance or harm or hazard, or allow anything that may invalidate or cancel the building insurance policy against fire or any other peril which may increase the insurance premium of any of the policies.

  2 

13.- If the Tenant violates any of the terms provided in clause 12, the Landlord has the right to immediately terminate this agreement and evict the tenant from the property, take proper action that is deemed necessary and to take back the rented premises without any recourse to litigation.

14.- If either party is not willing to renew the Tenancy contract, two months advance notice in writing shall be given to the other party prior to the expiry of the current contract.

15.- Water, electricity, gas and telephone consumption for the compound including in all common areas in the compound is at the expense of the Tenant.

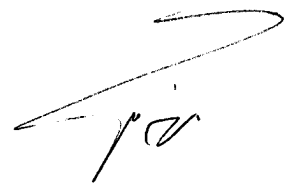
16.- The Tenant undertakes, and is responsible to immediately notify the Landlord in the event of fire, flood or any other accident involving the premises or upon the discovery of any damage to or fault in the premises requiring repair or attention.

17.- The Landlord is responsible for insuring the premises (excluding the property & possessions of the Tenant) as a whole and the Tenant is responsible for only insuring the Tenant's property & possessions contained inside the leased premises.

18.- The Landlord undertakes responsibility for delivering the Premises and all systems in complete and satisfactory functioning condition to the Tenant. The Landlord will be responsible for all the maintenance and repair of all the utility systems such as but not limited to air conditioning, heating, plumbing, water, gas, electricity, telephone lines, mechanical and electrical systems supplied to and in the premises as well as the locks, doors and walls of the Premises in a tenable condition and good repair during the continuance of the lease. The Tenant agrees to provide unlimited access to the Landlord or his authorized personnel for carrying out the necessary repairs and maintenance provided that due advance notification has been given to the Tenant for routine maintenance and all security measures have been taken for any maintenance activities to take place. The Landlord reserves the right to temporarily stop such services by reason of accident or emergency or for repairs, alterations, replacement or improvement, whenever possible by giving advance notice to this effect. If the maintenance request is genuine and still not attended within 48 hours, and in case of water and electricity shortcoming (except when they are cut off by the local authority) and other urgent repairs within 24 hours, tenant has the right to get the repairs and maintenance done at the Landlord's cost which shall be refunded without any objections within 7 days of the Tenant submitting the relating invoice to the Landlord.

19.- The Landlord undertakes major constructional repairs of the premises (including but not limited to structural damage to the premises and heating system, air cooling system, etc.) except in case of damage caused by negligence of the Tenant, his agents and employees, in which case the costs of such repairs shall be borne by the Tenant. In the case of major damages that may affect the proper liveability of the premises or working environment which may have special conditions, it shall be agreed upon by both parties on a case by case basis how to deal with such cases requiring major repairs, by ensuring for provision of similar Premises to the Tenant by the Landlord during period of major repairs.

CM



20.- The Tenant agrees to maintain the cleanliness of the premises and arrange for timely removal and disposal of garbage.

21.- The Landlord's domicile is as specified on page one of this contract and any notice to that address will be deemed to have been duly and legally served on the Landlord. Any change in Landlord's address should be immediately notified to the Tenant in writing.

21.- The Landlord undertakes to introduce to the Tenant her authorized representative in writing in her absence from Tehran. Should the Landlord fail to appoint an authorized representative and the Premises require repairs during the Landlord's absence or attendance to other inconveniences such as shortage of water etc., the Tenant shall be entitled to make the necessary repairs or eliminate the inconveniences and the expenses thus incurred by the Tenant shall be accepted and paid for by the Landlord without any objections.

22.- Inventory list and photos of the content of the Premises will be attached to the contract.

23.- This contract shall be governed by the laws in the Islamic Republic of Iran and shall be executed in two originals, each original being of identical validity, one to be held by each party.

24. Any disputes that may arise between the Landlord and Tenant during the term of this Agreement and/or its termination shall be resolved amicably by them. If notwithstanding the best efforts of the parties, their differences subsist, they must be resolved by the competent courts of justice.

Notwithstanding the foregoing, any provision to the contrary, explicit or implicit in this lease, the Tenant is not to be considered as having waived the privileges and immunities it enjoys as a Sovereign State, recognized as such by the Islamic Republic of Iran.

25. The validity of this agreement shall be subject to the approval, by the Iranian Ministry of Foreign Affairs and the diplomatic police, of the leased premises hereunder. Accordingly, this agreement shall be terminated by operation of law, without any compensation whatsoever for either party, Landlord being bound to refund any sum paid by Tenant if the Iranian Ministry of Foreign Affairs and the diplomatic police do not approve the leased premises as the Chilean Embassy's office and Official Residence of the Representative of the State of Chile in the Islamic Republic of Iran.

Signed in Tehran, the two original documents, on November 28th, 2015

Landlord (Owner):

Mrs. MARZIEH HOUSHMAND

MARZIEH HOUSHMAND



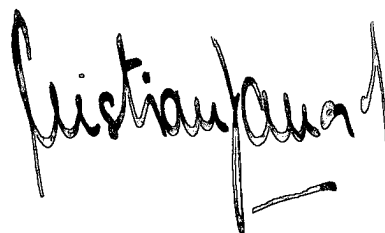
Tenant:

FOR THE STATE OF CHILE

The Ambassador of Chile

to the Islamic Republic of Iran

H.E. Mr. CRISTIAN BARROS MELET





T R A D U C C I Ó N

I-10/16

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fecha 29 de noviembre de 2015

Nombre del Propietario/
Arrendador MARZIEH HOUSHMAND, ID 206-261501-9

Domicilio del Arrendador [REDACTED]

Arrendatario ESTADO DE CHILE (EMBAJADA DE CHILE EN LA REPÚBLICA ISLÁMICA DE IRÁN)

Dirección Teatinos 180, Santiago, Chile.

Representado Por El Representante Permanente de Chile ante las Naciones Unidas y Embajador Concurrente ante la República Islámica de Irán, Excelentísimo Sr. CRISTIÁN BARROS MELET.

Inmueble La propiedad arrendada es una villa constituida por tres dependencias: 1) Departamento dúplex en primer y segundo piso que consta de 2 salas de estar, comedor, cocina equipada, 3 dormitorios, 2 baños, baño de visitas, estacionamiento para 3 autos, balcón; 2) Tercer piso: consta de sala de estar y comedor, cocina abierta equipada, 1 baño, baño de visitas; 3) una suite pequeña de

- // -

50 metros en el primer piso cercana al área de estacionamientos que será usada como bodega por el Arrendador por su propia cuenta y riesgo. El acceso a la suite queda sujeta a un acuerdo previo. Esta propiedad está ubicada en la siguiente dirección: [REDACTED]

Plazo del Contrato Tres (3) años desde el 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2018.

Renta Total de Arrendamiento Anual US\$96.000 (noventa y seis mil dólares de los Estados Unidos) anuales.

Depósito de Garantía Reembolsable US\$29.000 (veintinueve mil dólares de los Estados Unidos).



En pagos totales anuales al inicio de cada período anual de arrendamiento, debiéndose pagar el primer año inmediatamente al recibir el beneplácito del Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Islámica de Irán y de la policía diplomática). El pago se hará mediante depósito en una cuenta bancaria en Estados Unidos informada por el propietario

Términos y Condiciones del Contrato

1. En caso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, salvo por los motivos que se mencionan en la cláusula 2, el arrendatario no

- // -

- // -

tendrá derecho a reembolso de la renta ya pagada.

2. CLÁUSULA DIPLOMÁTICA: En caso de que la Embajada de Chile fuere cerrada durante la vigencia de este contrato por cualquier motivo como por ejemplo Fuerza Mayor (es decir, por acción del gobierno de Chile o por el Gobierno iraní), el arrendatario tendrá derecho a una terminación anticipada del contrato, dando aviso previo por escrito con 30 días de anticipación, pagando al Arrendador la renta hasta el término del período reducido. In caso de término del contrato debido a los motivos que se mencionan en este Cláusula, el Arrendador deberá reembolsar al Arrendatario el monto equivalente a la renta del período restante de arrendamiento dentro de 30 días después de dicho aviso.

3. El arrendatario no estará autorizado para subarrendar el Inmueble a un tercero. El arrendatario se compromete a usar el inmueble sólo para uso de las Dependencias de la Embajada, residencia del Embajador y personal de la Embajada.

4. En caso de vender el Inmueble a un tercero, el Arrendador deberá informar al nuevo propietario sobre la existencia de este contrato de arrendamiento y sus disposiciones. Este contrato de arrendamiento no podrá ser anulado sin el consentimiento del Arrendatario hasta el término del contrato de arrendamiento en caso de venta del Inmueble que se describe en la página uno de este contrato.

5. La renovación del Contrato de Arrendamiento estará sujeta a los términos y condiciones acordados mutuamente entre

- // -

- // -

ambas partes después del término del plazo de este contrato de arrendamiento.

6. En caso de renovación del presente contrato, la renta de arrendamiento será revisada después del plazo de este contrato a las condiciones de mercado vigentes y según acuerdo mutuo entre las partes de este contrato.

7. Al momento de abandonar el inmueble el Arrendatario se compromete a no retirar ninguna instalación del Inmueble como por ejemplo cañerías de agua, instalaciones sanitarias, etc. que podrían causar daño al inmueble.

8. El arrendatario deberá pagar al arrendador a la firma de este contrato un depósito de garantía reembolsable de US\$29.000 que será reembolsado al Arrendatario al vencimiento del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble al Arrendador en el mismo estado de conservación que al momento de recibirlo, a excepción del desgaste normal.

9. Cualquier reclamación por daños a la propiedad arrendada será mencionada en el proceso de entrega - verbal y escrita y en un informe firmado por ambas partes al momento de desocupar el inmueble. El Arrendador presentará su reclamación para eventual cobro de daños en conformidad con dicho informe a más tardar 7 días después de recibir la devolución del inmueble. El Arrendatario será responsable de gestionar cualquier reclamación de daños justificada y razonable presentada por el Arrendador y el pago de tales daños.

10. El Arrendador será responsable del pago de todos los impuestos aplicables así como los cobros y tributos

- // -

- // -

municipales con respecto al Inmueble y al presente contrato de arrendamiento.

11. El arrendatario se compromete a no adherir ningún aviso ni afiche o señalética en las paredes externas del edificio o puertas y ventanas o en las áreas comunes del inmueble sin el permiso previo por escrito del Arrendador. Todos los costos de instalación, mantenimiento o retiro del material publicitario será de cargo del Arrendatario. Esta cláusula no incluye la bandera del país, el escudo de armas y señalética correspondiente a las funciones y operaciones de la Embajada.

12. El Arrendatario garantiza que no practicará ni permitirá que se practique ninguna profesión, trabajo o actividad que podría causar molestia, daño o riesgo, ni permitirá nada que podría invalidar o cancelar la póliza de seguros del edificio contra incendio u otro riesgo que podría encarecer el valor de la prima de seguro de cualquiera de las pólizas.

13. Si el Arrendatario violare cualquiera de los términos que se estipulan en la cláusula 12, el Arrendador tendrá derecho a poner término de inmediato a este contrato y a desalojar al arrendatario de la propiedad, tomar aquellas medidas razonables que estime pertinentes y recuperar el inmueble arrendado sin tener que recurrir a un litigio.

14. Si cualquiera de las partes no estuviere dispuesto a renovar el contrato de Arrendamiento, se deberá dar aviso a la otra aviso previo por escrito dos meses antes del

- // -


- // -

vencimiento del contrato vigente.

15. Los consumos de agua, luz, gas y teléfono por completo del inmueble, incluidas todas las áreas comunes del inmueble son de cargo del Arrendatario.

16. El Arrendatario se compromete, y será responsable de notificar de inmediato al Arrendador en caso de incendio, inundación o cualquier otro accidente que involucre al inmueble o en caso de descubrir cualquier daño o falla en el inmueble que requiera reparación o atención.

17. El Arrendador será responsable de asegurar el inmueble (excluidos los bienes y posesiones del Arrendatario) como un todo, y el Arrendatario es responsable de asegurar solo sus bienes y posesiones contenidos dentro del inmueble arrendado.




18. El Arrendador asume la responsabilidad de entregar el Inmueble y todos los sistemas en condiciones de completo funcionamiento a satisfacción del Arrendatario. El Arrendador será responsable del mantenimiento y reparación de todos los sistemas de servicios básicos tales como, entre otros, aire acondicionado, calefacción, gasfitería, agua, gas, electricidad, líneas telefónicas, sistemas mecánicos y eléctricos suministrados a y que se encuentren en el inmueble, así como todas las cerraduras, puertas y muros del Inmueble en buenas condiciones de mantenimiento durante la vigencia del contrato. El Arrendatario se compromete a permitir un acceso ilimitado al Arrendador o su personal autorizado para realizar las reparaciones y mantenciones necesarias, siempre y cuando

- // -

- // -

haya notificado con la debida anticipación al Arrendador para un mantenimiento de rutina y se hayan tomado todas las medidas de seguridad para llevar a cabo las actividades de mantenimiento. El Arrendador se reserva el derecho a suspender temporalmente dichos servicios por causa de accidente o emergencia, o por reparaciones, modificaciones, reemplazos o mejoramientos, cada vez que sea posible, dando aviso previo al efecto. Si la solicitud de mantenimiento es real y no es atendida dentro de las 48 horas, y en caso de corte de agua y luz (salvo cuando sean cortadas por la autoridad local) y otras reparaciones urgentes dentro de 24 horas, el arrendatario tendrá derecho a mandar a hacer las reparaciones y mantenimientos con cargo al Arrendador, los que serán reembolsados sin ninguna objeción dentro de 7 días de la fecha en que el Arrendatario presente la factura respectiva al Arrendador.



19. El Arrendador se compromete a realizar las reparaciones de mayor envergadura del inmueble (incluidos entre otros, daño estructural al inmueble y al sistema de calefacción, sistema de aire acondicionado, etc.) salvo en caso de daños causados por la negligencia del Arrendatario, sus representantes y empleados, en cuyo caso los costos de dichas reparaciones correrán por cuenta del Arrendatario. En caso de daños de mayor envergadura que afecten la adecuada habitabilidad del inmueble o el ambiente de trabajo que pueda tener condiciones especiales, queda acordado por ambas partes sobre una base caso por caso cómo manejar aquellos casos que

- // -

- // -

requiera reparaciones mayores, garantizando el suministro de un Inmueble similar al Arrendatario por parte del Arrendador mientras duren las reparaciones mayores.

20. El Arrendatario se compromete a mantener la limpieza del inmueble y a disponer el retiro y disposición puntual de la basura.

21. El domicilio del Arrendador es el que se especifica en la página uno de este contrato y cualquier aviso a esa dirección se considerará debida y legalmente dado al Arrendador. Cualquier cambio en el domicilio del Arrendador será notificado por escrito de inmediato al Arrendatario.

21. El Arrendador se compromete a presentar al Arrendatario su representante autorizado por escrito en su ausencia de Teherán. En caso de que el Arrendador no designe a un representante autorizado y el Inmueble requiera reparaciones durante la ausencia del Arrendador o la atención de otros inconvenientes tales como corte de agua, etc. el Arrendatario tendrá derecho a efectuar las reparaciones necesarias o eliminar los inconvenientes, y los gastos incurridos de ese modo por el Arrendatario serán aceptados y pagados por el Arrendador sin ninguna objeción.

22. La lista de inventario y las fotos del contenido del Inmueble se adjuntan al contrato.

23. Este contrato se regirá por las leyes de la República Islámica de Irán y se formaliza en dos originales, siendo cada original de idéntico tenor, quedando uno en poder de cada parte.

- // -

- // -

24. Cualquier diferencia que pudiere surgir entre el Arrendador y el Arrendatario durante la vigencia del presente Contrato y/o su terminación será resuelta amigablemente entre ellos. Si, no obstante los mejores esfuerzos de las partes, sus diferencias persisten, éstas deberán ser resueltas por los tribunales de justicia competentes.

No obstante lo anterior, cualquier disposición en contrario, expresa o implícita en este contrato, no se considerará que el Arrendatario ha renunciado a los privilegios e inmunidades de que goza como Estado Soberano, reconocido como tal por la República Islámica de Irán.

25. La validez del presente contrato estará supeditada a la aprobación del Ministerio de Relaciones Exteriores de Irán y la policía diplomática del inmueble arrendado en conformidad con el presente. En consecuencia, este contrato se dará por terminado por el ministerio de la ley, sin necesidad de indemnización para ninguna de las Partes, el Arrendador se obliga a reembolsar cualquier suma pagada por el Arrendatario si el Ministerio de Relaciones Exteriores de Irán y la policía diplomática no aprueban el inmueble arrendado como las dependencias de la Embajada de Chile y la Residencia Oficial del Representante del Estado de Chile en la República Islámica de Irán.

Suscrito en Teherán, en dos ejemplares, a 28 de noviembre de 2015.

Arrendador (Propietario Arrendatario:

- // -

- // -

Sra. MARZIEH HOUSHMAND

POR EL ESTADO DE CHILE

MARZIEH HOUSHMAND

El Embajador de Chile

Firma ilegible

Ante la República Islámica de Irán

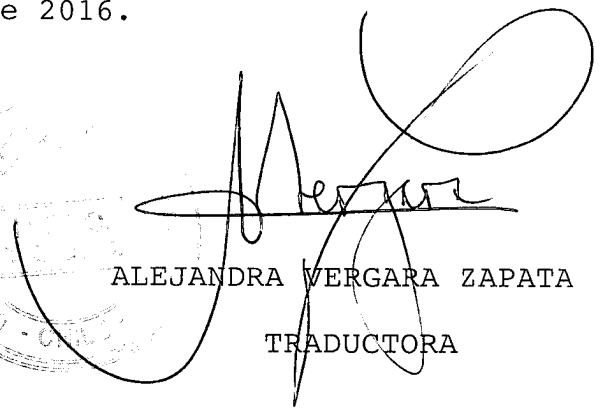
Excmo. Sr. CRISTIÁN BARROS MELET

Firmado: Cristián Barros M.

=====

Traducido por: RENÉ VALENZUELA GARCÍA. - Res. No. 65 de 22 de
noviembre de 1983

SANTIAGO, CHILE, a 9 de febrero de 2016.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA