



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN NICARAGUA Y LA SOCIEDAD COMERCIAL Y BIENES RAÍCES, S.A.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 516

SANTIAGO, 15 MAR 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 Oficios Públicos DIGAD N° 6736, de 26 de junio de 2019 y N° 9461, de 04 de septiembre de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las Oficinas de la Embajada de Chile en Nicaragua, mediante 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 de Oficios Ordinarios N° 1524, de 15 de julio de 2019, y N° 2173, de 27 de septiembre 2019.
5. 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.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 01 de octubre de 2019, la Embajada de la República de Chile en Nicaragua y la Sociedad Comercial Bienes Raíces S.A., celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Edificio Cobirsa II, km 6,5 de la carretera a Masaya, Managua, que alberga las Oficinas de aquella Misión Diplomática.
7. 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.

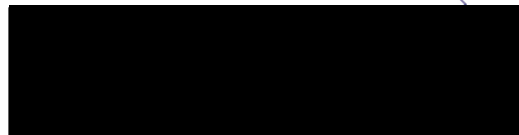
RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de octubre de 2019, entre la Embajada de Chile en Nicaragua y la Sociedad Comercial Bienes Raíces S.A., 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, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. 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, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa





TESTIMONIO

INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO

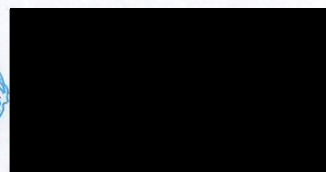
PROTOCOLO NÚMERO

CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO. En la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las cuatro y dieciocho minutos de la tarde del día uno de octubre del año dos mil diecinueve, Ante mí, **MARCELO** abogado y notario público, del domicilio de la ciudad de Granada y de tránsito por esta ciudad, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de esta República, para ejercer la profesión del notariado, durante el quinquenio que finalizará el día trece de abril del año dos mil veinte, comparecen los señores **DONALDO** mayor de edad, nicaragüense, del domicilio de la ciudad de Managua, departamento de Managua, titular de la cédula de identidad número y **MARISOL CECILIA AMPARO PÉREZ CARRANZA**, conocida socialmente como **MARISOL PÉREZ CARRANZA**, mayor de edad, soltera, abogada y diplomática, chilena, del domicilio de la ciudad de Managua, departamento de Managua, titular de pasaporte diplomático emitido por la República de Chile número y carnet diplomático emitido por el Ministerio de Gobernación de la República de Nicaragua.-

Doy fe de que los comparecientes se me han identificado debidamente, así como de que éstos a mi juicio tienen la capacidad legal para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto.- El señor **DONALDO** actúa en nombre y representación y en su carácter de Apoderado General de Administración con facultades suficientes de la sociedad denominada **COMERCIAL Y BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la cual es una sociedad debidamente constituida y organizada de conformidad con las Leyes de la República de Nicaragua, con domicilio legal en la ciudad de Managua, según consta en: **a)** Testimonio de Escritura Pública Número Doce, Constitución de una Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día tres de febrero del año mil novecientos setenta y siete, por el Notario Público Danilo Manzanares Enríquez e inscrita bajo Número

1 [REDACTED]
2 [REDACTED]
3 Segundo de Sociedades y bajo Número [REDACTED]
4 [REDACTED]; ambos
5 del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua;
6 **b)** Certificación emitida por el Abogado y Notario Público Orlando José Muñoz Moreira,
7 el día quince de marzo del año mil novecientos noventa y tres, del Acta Número Uno de
8 Primera Sesión de la Junta General de Accionistas, que corre de la página número [REDACTED]
9 [REDACTED] del Libro de Actas de la sociedad en mención, celebrada en la ciudad
10 de Managua, a las dos de la tarde del día tres de febrero del año mil novecientos setenta
11 y siete, en virtud de la cual fueron aprobados los Estatutos de la sociedad; inscrita bajo
12 Número [REDACTED]
13 Tomo [REDACTED] Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de la
14 Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **c)** Testimonio de
15 Escritura Pública Número [REDACTED] Protocolización de Aumento de
16 Capital de COBIRSA, autorizada en la ciudad de Managua, a las once de la mañana del
17 día tres de noviembre del año mil novecientos noventa y dos, por el Notario Público
18 Orlando José Muñoz Moreira, en la que consta un aumento al capital social de la
19 sociedad en mención; inscrita bajo Número [REDACTED]
20 [REDACTED] Páginas [REDACTED]
21 Tomo [REDACTED] Libro Segundo de Sociedades y
22 bajo Número [REDACTED] Páginas
23 [REDACTED] Tomo [REDACTED]
24 [REDACTED] Libro de Personas; ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil
25 del Departamento de Managua; **d)** Testimonio de Escritura Pública Número [REDACTED]
26 [REDACTED] Protocolización de Aumento de Capital, autorizada en la ciudad
27 de Managua, a las nueve de la mañana del día catorce de junio del año dos mil seis, por
28 el Notario Público Francisco Antonio Lezama Zelaya, en la que consta un aumento al
29 capital social de la sociedad en mención; inscrita bajo Número [REDACTED]
30 [REDACTED] Páginas [REDACTED]



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Tomo novecientos [REDACTED]

guion [REDACTED] Libro Segundo de Sociedades y bajo

Número [REDACTED]

Páginas [REDACTED] Tomo [REDACTED] Libro de

Personas; ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; y e) Ejecutoria de la Sentencia dictada por la Jueza Francisca Zorayda Sánchez Padilla, del Juzgado Sexto Distrito Civil Oral Circunscripción Managua, el treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve a las nueve de la mañana, extendida por Loanmy María Rodríguez Torres, Secretaria Judicial, e inscrita bajo

Número [REDACTED]

Páginas [REDACTED], Tomo [REDACTED]

[REDACTED], del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua.- El señor **DONALDO** [REDACTED]

[REDACTED] acredita su representación y facultades en virtud de Poder General de Administración contenido en: a) Testimonio de Escritura Pública Número Tres (3), Poder General de Administración, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diez de enero del año dos mil diecisiete, por la Notaria Público Luz Marina Urbina e inscrito bajo Número [REDACTED]

[REDACTED] Páginas [REDACTED]

[REDACTED], Tomo [REDACTED] Libro Tercero de Poderes del Registro

Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; y b) Testimonio de Escritura Pública Número Veintiséis (26), Aclaración, autorizada en la ciudad de Managua, a las nueve y veinte minutos de la mañana del día tres de marzo del año dos mil diecisiete, por la Notaria Público Luz Marina Urbina e inscrito bajo Número

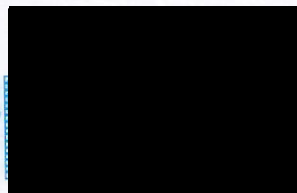
[REDACTED], Páginas [REDACTED]

[REDACTED], Tomo [REDACTED],

Libro Tercero de Poderes del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua.- Doy fe de haber leído y tenido a la vista los documentos

antes relacionados, los cuales fueron extendidos en forma legal y de que confieren al señor **DONALDO** [REDACTED] las facultades suficientes para el

1 otorgamiento del presente acto en el carácter en que actúa, por no existir en ellos
2 restricciones o limitaciones a su personería.- La señora **MARISOL CECILIA AMPARO**
3 **PÉREZ CARRANZA** actúa en nombre y representación y en su carácter de Embajadora
4 Extraordinaria y Plenipotenciaria de Chile en Nicaragua, y como tal máxima
5 representante de la **EMBAJADA DE CHILE EN NICARAGUA**, con Cédula de Registro
6 Único de Contribuyente número [REDACTED]
7 [REDACTED].- La señora **MARISOL CECILIA AMPARO**
8 **PÉREZ CARRANZA** acredita su representación y facultades en virtud de: **a)** Acuerdo
9 Presidencial número ciento cincuenta y seis, guion, dos mil diecisiete (156-2017),
10 publicado en La Gaceta, Diario Oficial Número ciento noventa y ocho (198) del dieciocho
11 de octubre del año dos mil diecisiete; y **b)** Constancia del Ministerio de Relaciones
12 Exteriores que integra y literalmente dice: “[Escudo de la República Nicaragua]”
13 MINISTERIO” DE” RELACIONES EXTERIORES” MANAGUA, NICARAGUA” A QUIEN
14 CONCIERNE” CONSTANCIA” [REDACTED] EL MINISTERIO DE
15 RELACIONES EXTERIORES DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, hace constar que la
16 Señora Marisol Pérez Carranza, se encuentra debidamente acreditada ante este
17 Ministerio, como Embajadora Extraordinaria y Plenipotenciaria de la República de Chile
18 ante la República de Nicaragua.” Se extiende la presente constancia, a solicitud de la
19 parte interesada. Dada en la ciudad de Managua, a los 09 días del mes de Septiembre
20 de 2019. [firma ilegible] Arlette Marengo Meza” Viceministra General [Sello del Ministerio
21 de Relaciones Exteriores]” CC. ARCHIVO”.- Doy fe de haber leído y tenido a la vista los
22 documentos antes relacionados, los cuales fueron extendidos en forma legal y de que
23 confieren a la señora **MARISOL CECILIA AMPARO PÉREZ CARRANZA** las facultades
24 suficientes para el otorgamiento del presente acto en el carácter en que actúa, por no
25 existir en ellos restricciones o limitaciones a su personería.- Hablan los señores
26 **DONALDO** [REDACTED] quien actúa en nombre y representación de
27 la sociedad **COMERCIAL Y BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante
28 denominada la “**ARRENDADORA**”; y **MARISOL CECILIA AMPARO PÉREZ CARRANZA**,
29 quien actúa en nombre y representación de la **EMBAJADA DE CHILE EN NICARAGUA**,
30 en adelante denominada la “**ARRENDATARIA**”; en adelante aludidos como la “*parte*” o las



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

partes”, y conjuntamente exponen que han convenido en

suscribir el presente Contrato de Arrendamiento, en adelante

denominado simplemente como el “Contrato”, que se sujetará a

las cláusulas establecidas a continuación, y dicen: **PRIMERA (RELACIÓN DE DOMINIO**

Y DESCRIPCIÓN DE ÁREA PARA ARRIENDO): La ARRENDADORA es dueña en

dominio y posesión de una propiedad inmueble ubicada a la altura del kilómetro seis y

medio sobre la carretera que conduce de Managua a Masaya, con una extensión de doce

mil varas cuadradas (12,000 Vrs²), equivalentes a ocho mil cuatrocientos sesenta metros

cuadrados con ciento cuarenta milésimas de metro cuadrado (8,460.140 m²),

comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Norte: Terreno de la

gasolinera Esso, perteneciente a Comercial y Bienes Raíces, Sociedad Anónima

(COBIRSA); Sur: Lote de terreno propiedad de Comercial y Bienes Raíces, Sociedad

Anónima (COBIRSA); Este: Propiedad de Comercial y Bienes Raíces, Sociedad Anónima

(COBIRSA); y Oeste: Camino viejo a Santo Domingo de por medio, propiedad de Mario

Cardenal, y sobre la cual se constituyó un Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo

la edificación construida sobre dicha propiedad, conocido como COBIRSA DOS (II), en

adelante denominada el “Edificio”, compuesta de un edificio de siete (7) niveles, de los

cuales seis (6) son destinados para oficinas y uno (1) es el sótano. Constan los derechos

de la ARRENDADORA sobre dicho bien en: **a)** Testimonio de Escritura Pública Número

Noventa y Dos (92), Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, autorizada en la

ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día cuatro de septiembre del año dos

mil catorce, ante los oficios notariales de Yalí Molina Palacios e inscrita bajo Número

[REDACTED] Asiento 1º, Columna de Inscripciones,

Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedad Horizontal del Registro Público de la

Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; y **b)** Testimonio de

Escritura Pública Número [REDACTED] Rectificación a Constitución de Régimen de

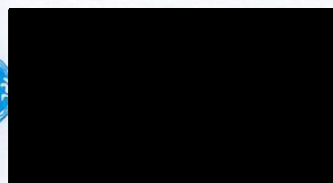
Propiedad Horizontal, autorizada en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día

ocho de junio del año dos mil quince, por la Notario Público Soraya Montoya Herrera e

inscrita bajo Número [REDACTED] Asiento 2º, Columna de

Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedad Horizontal del Registro

Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua. En el sexto piso del Edificio existe un área denominada Lote o Módulo Dos F (2F), dentro de la cual se encuentra disponible un área de 285m², en adelante denominado el "Inmueble", identificada según planos.- **SEGUNDA (ARRIENDO):** El Inmueble es tomado en arriendo por la ARRENDATARIA, quien lo utilizará exclusivamente para las actividades propias de sus oficinas, y no podrá darle un uso distinto al ya establecido, aunque sea temporal, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la ARRENDADORA.- **TERCERA (USO DE ESPACIOS ADICIONALES):** La ARRENDATARIA también tendrá derecho al uso de: **a)** las áreas comunes del Edificio, tales como recepción, pasillos, elevadores y escaleras; **b)** los servicios sanitarios del piso donde se encuentra el Inmueble; **c)** las áreas exteriores del Edificio, tales como jardines, andenes y calles de acceso o circulación interna; y **d)** cuatro (4) espacios de parqueo ubicados en el parqueo externo del Edificio y un (1) espacio de parqueo ubicado en el sótano del Edificio los cuales son asignados por la ARRENDADORA y podrán ser rotulados por cuenta de la ARRENDATARIA.- **CUARTA (PLAZO):** El plazo de vigencia de este Contrato será de cinco (5) años, comenzando el día uno de octubre del año dos mil diecinueve y finalizando el día treinta de septiembre del año dos mil veinticuatro. Con el consentimiento previo de ambas partes, este Contrato podrá renovarse por un periodo de tiempo adicional. Para tales efectos las partes deberán suscribir un Adendum que pasará a formar parte integrante del presente Contrato. En caso de que alguna de las partes no desee renovar el Contrato, deberá comunicar por escrito dicha intención con, a lo menos, cuatro (4) meses de anticipación al vencimiento del plazo original del Contrato o de su renovación. Excepcionalmente, la ARRENDATARIA podrá dar el aviso referido en el párrafo anterior en un plazo distinto al allí estipulado, cuando el motivo para la no renovación se deba a que la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda de la República de Chile no otorgó la autorización exigida en el artículo catorce de la Ley número veinte mil ciento veintiocho (N° 20128), Sobre Responsabilidad Fiscal, de la República de Chile, debiendo notificar a la ARRENDADORA de ello por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al día en que la ARRENDATARIA ha tomado conocimiento de tal decisión.- **QUINTA (RENTA):** La ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA por concepto de



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

renta de arrendamiento del Inmueble, por cada mes calendario,
la suma total de CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE
LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,300.00). Por estar

la ARRENDATARIA exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado de conformidad a la
Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, la ARRENDADORA gestionará el
correspondiente documento de exoneración que corresponda para cada facturación de
renta mensual. Ambas partes acuerdan expresamente que la renta de arrendamiento
mensual se reajustará anualmente en un tres por ciento (3%), aplicable a partir del inicio
del tercer año de duración del presente Contrato.- **SEXTA (FECHAS Y FORMA DE**

PAGO): El pago de las rentas de arrendamiento deberá realizarlo la ARRENDATARIA de
manera anual y por adelantado y según el detalle establecido más adelante. En caso de
retraso, la ARRENDATARIA se considerará en mora y deberá pagar a la ARRENDADORA
un recargo del dos por ciento (2%) por cada día atrasado de la renta diaria de
arrendamiento, la cual se obtendrá dividiendo la renta mensual entre treinta. Con el
consentimiento expreso de la ARRENDATARIA, se establece que todos los pagos
relacionados con este Contrato los hará la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA única
y exclusivamente por transferencia o depósito a su cuenta bancaria en dólares de los
Estados Unidos de América con número

a nombre de la ARRENDADORA. Si la fecha
de pago correspondiera a un feriado nacional, asueto local del municipio de Managua, o
domingo, la fecha de pago será el día hábil inmediatamente anterior. La ARRENDADORA
emitirá a la ARRENDATARIA las respectivas facturas y comprobantes de pagos
efectuados. Las fechas de pago y cantidades a pagar serán como sigue: a) El día uno de
octubre del año dos mil diecinueve pagará la cantidad de cincuenta y un mil seiscientos
dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 51,600.00), correspondientes al período
comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil diecinueve y el día treinta de
septiembre del año dos mil veinte; b) El día uno de octubre del año dos mil veinte pagará
la cantidad de cincuenta y un mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América
(US\$ 51,600.00), correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre
del año dos mil veinte y el día treinta de septiembre del año dos mil veintiuno; c) El día

uno de octubre del año dos mil veintiuno pagará la cantidad de cincuenta y tres mil ciento cuarenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 53,148.00), correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil veintiuno y el día treinta de septiembre del año dos mil veintidós; d) El día uno de octubre del año dos mil veintidós pagará la cantidad de cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y dos dólares de los Estados Unidos de América con cuarenta y cuatro centavos de dólar (US\$ 54,742.44), correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil veintidós y el día treinta de septiembre del año dos mil veintitrés; y e) El día uno de octubre del año dos mil veintitrés pagará la cantidad de cincuenta y seis mil trescientos ochenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con setenta y seis centavos de dólar (US\$ 56,384.76), correspondientes al período comprendido entre el día uno de octubre del año dos mil veintitrés y el día treinta de septiembre del año dos mil veinticuatro.- **SÉPTIMA (PAGO DE SERVICIOS Y TRIBUTOS):** Durante toda la vigencia del presente Contrato serán de cargo de la ARRENDATARIA el pago de los servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, internet, así como de cualquier otro servicio que se llegase a instalar en el Inmueble. El pago de todos los tributos nacionales y municipales que recaigan sobre el Edificio y/o sobre los ingresos percibidos por la ARRENDADORA en virtud de este Contrato, serán de cargo de la ARRENDADORA. En caso de falla del servicio público de energía eléctrica, la ARRENDADORA se obliga a proporcionar a la ARRENDATARIA los servicios de su generador de energía eléctrica y la ARRENDATARIA asumirá el costo respectivo por la cantidad de combustible necesario para la operación del generador, costo que será pagado entre los diferentes arrendatarios del Edificio y en relación proporcional al consumo de energía de la ARRENDATARIA según lectura que presente el medidor interno del área arrendada y según el costo del combustible al día de reposición del mismo, todo lo cual será documentado por la ARRENDADORA, quien deberá presentar a la ARRENDATARIA la Nota de Débito que refleje el consumo de combustible conforme a la lectura del consumo de energía de la ARRENDATARIA. La ARRENDATARIA deberá efectuar el pago respectivo dentro de los primeros cinco (5) días hábiles después de presentado el documento de cobro respectivo, y una vez pagado, la ARRENDADORA



emitirá el Recibo de Pago correspondiente. En caso de retraso en los pagos de servicios de energía eléctrica o agua potable, la

ARRENDATARIA se considerará en mora y deberá pagar a la ARRENDADORA un recargo del dos por ciento (2%) sobre el valor de las cantidades

debidas por los días atrasados.- **OCTAVA (DEPÓSITO DE GARANTÍA):** La

ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA previo al inicio del plazo del

presente Contrato la cantidad de CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,300.00), por concepto de Depósito de Garantía,

para cubrir cualquier tipo de gastos o daños, incluidos, mas no limitados a, renta de

arrendamiento, pago por servicios, etc., que a juicio de la ARRENDADORA dejase

pendiente la ARRENDATARIA al entregar el Inmueble. Si al término del presente Contrato

por cualquier causa, a juicio de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA no se encontrase

en estado de incumplimiento en los pagos por servicios públicos y se encontrase

plenamente solvente en todas sus obligaciones, y siempre y cuando el Inmueble sea

recibido a entera satisfacción por parte de la ARRENDADORA, esta devolverá a la

ARRENDATARIA la totalidad, o bien la parte que corresponda tras deducciones, del

Depósito de Garantía. Dicha devolución se efectuará dentro de los treinta (30) días

siguientes a la fecha en que se produzca la entrega formal del Inmueble. En caso de

existir daños o gastos que deban deducirse del Depósito de Garantía y cuyos montos lo

excedan en cantidad, la ARRENDATARIA se obliga a asumir y pagar la cantidad

correspondiente, como condición para el finiquito del Contrato. La cantidad entregada

por la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA deberá ser restituida a la ARRENDATARIA

debidamente actualizada conforme al porcentaje de variación positiva que haya

experimentado la renta mensual pactada hasta la fecha de término del contrato de

arrendamiento.- **NOVENA (MEJORAS):** La ARRENDATARIA deberá tener autorización

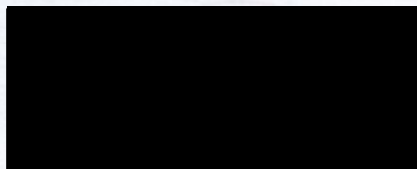
previa de la ARRENDADORA para realizar en el Inmueble cualquier tipo de mejoras o

instalación adicional. Al término del Contrato de arrendamiento, la ARRENDATARIA

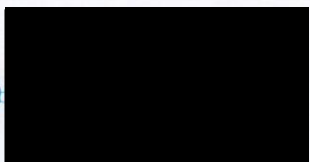
podrá llevarse los materiales introducidos en el Inmueble arrendado siempre que no se

cause detrimento en el Inmueble. Las mejoras pueden quedar a favor de la Arrendadora,

siempre que se abone a la ARRENDATARIA el valor de los materiales considerándolos en



1 formas separadas.- **DÉCIMA (INSPECCIÓN DEL INMUEBLE):** La ARRENDADORA
2 tendrá derecho a vigilar el buen uso del Inmueble por medio de delegados que ingresen
3 al Inmueble cuando la ARRENDADORA y/o sus delegados lo crean conveniente, sin
4 perturbar la marcha normal de los negocios de la ARRENDATARIA. También podrá la
5 ARRENDADORA mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios futuros cuando se
6 acerque la fecha de terminación del presente Contrato. Las inspecciones deberán ser
7 notificadas por la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA al menos con cinco (5) días de
8 anticipación. El ejercicio de esta prerrogativa debe realizarse con pleno respeto a lo
9 estatuido en la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, cuyo artículo
10 veintidós consagra la inviolabilidad de los Locales de la Misión. En este sentido la
11 autorización del Jefe de Misión es siempre requerida para que la ARRENDADORA u otra
12 persona en su nombre pueda hacer ingreso a las dependencias de la Embajada. Las
13 inspecciones se realizarán en presencia de un miembro del personal de la
14 ARRENDATARIA designado por ésta, excepto en aquellos casos de emergencia en que se
15 encontrase en riesgo la vida o los bienes de terceros o de la ARRENDADORA y ningún
16 miembro del personal de la ARRENDATARIA se encontrare en el Inmueble y no pudiese
17 ser contactado a lo inmediato. En todos los casos, la ARRENDADORA hará sus mejores
18 esfuerzos para que las inspecciones realizadas no perturben las actividades de la
19 ARRENDATARIA.- **UNDÉCIMA (PROHIBICIONES):** Queda prohibido a la
20 ARRENDATARIA, su personal y visitantes, lo siguiente: **a)** realizar actos que a juicio de
21 la ARRENDADORA atenten contra el orden, la moral y las buenas costumbres, o que
22 sean desagradables para el público; **b)** obstaculizar el uso de las áreas comunes del
23 Edificio; **c)** instalar o exhibir letreros, afiches o materiales publicitarios en las áreas
24 comunes del Edificio, el exterior o alrededores del Inmueble, o en el interior del Inmueble
25 que esté visible al exterior. No obstante, la ARRENDADORA cooperará con la
26 ARRENDATARIA a fin de informar al público que las oficinas de la Embajada de Chile en
27 Nicaragua se encuentran en el Edificio; **d)** introducir o almacenar en el Inmueble, o en
28 cualquier otro lugar dentro del Edificio, sin adoptar las medidas de seguridad o
29 prevención pertinentes, materiales tóxicos, corrosivos, salitrosos, explosivos, inflamables
30 o de otra naturaleza tal que ponga en peligro la seguridad del Inmueble y/o del Edificio,



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



b) bien introducir o almacenar en el Inmueble materiales
ofensivos en relación con el cuerpo humano o que provoquen
desagrado a las personas; e) realizar actos que provoquen
ruidos molestos, tocar instrumentos musicales, tener mascotas (excepto acuarios), o
realizar cualquier otro acto que pueda provocar desagrado y/o disgusto a los demás
arrendatarios o propietarios del Edificio, o perjudicar el medio ambiente; y f) realizar
actos que dañen, destruyan o alteren las instalaciones estructurales, equipos o
elementos instalados por la ARRENDADORA.- **DÉCIMA SEGUNDA (OBLIGACIONES DE**

LA ARRENDATARIA): Además de lo convenido en las cláusulas del presente Contrato,
la ARRENDATARIA se obliga a lo siguiente: a) mantener y devolver el Inmueble en buen
estado de conservación -salvo el desgaste por el uso normal del mismo-, pintado y con
todos sus servicios, ventanales, puertas y salidas para aire acondicionado funcionando,
a entera y absoluta satisfacción de la ARRENDADORA; b) dar al Inmueble el
mantenimiento y cuidados adecuados. La ARRENDADORA asumirá la reparación y
mantenimiento de los aspectos estructurales del Inmueble como instalaciones eléctricas
y sanitarias, así como en áreas comunes del Edificio, siempre y cuando sea por desgaste
del uso normal y no por accidentes o mal uso por parte de la ARRENDATARIA o de su
personal o visitantes; c) dar mantenimiento, por su propia cuenta y responsabilidad, a
los sistemas de aire acondicionado y otros equipos que le asigne la ARRENDADORA como
parte del Inmueble; d) instalar, por su propia cuenta y responsabilidad, sistemas de
detección de humo en cada ambiente del Inmueble; e) efectuar las reparaciones al
Inmueble que fueren necesarias por el deterioro del uso cotidiano, y por los daños
causados por su personal y/o por sus visitantes; f) suplir, contratar y pagar su propia
seguridad privada interna, si así lo considera conveniente, sin perjuicio de que la
ARRENDADORA provea de seguridad privada en los alrededores del Edificio y sus
puertas de acceso; g) presentar a la ARRENDADORA el cronograma de instalaciones y
de mantenimiento anual de los sistemas y equipos en el Inmueble y, además, deberá
informarle con no menos de una semana de anticipación, el día y la hora en que se
realizará cada instalación o mantenimiento, así como la compañía certificada que lo
llevará a cabo. Al momento de realizar las operaciones deberán estar presente personal

de la ARRENDADORA y de la ARRENDATARIA; **h)** permitir la realización de trabajos de acabado en las áreas aledañas que realice o autorice la ARRENDADORA, siempre y cuando no alteren o perjudiquen de manera directa la marcha normal de las actividades de la ARRENDATARIA; **i)** efectuar el pago por el servicio de energía eléctrica y agua potable correspondiente a áreas comunes del Edificio, en relación proporcional al área arrendada; **j)** hacerse responsable directo y responder a terceros y/o a la ARRENDADORA por cualquier afectación moral, daño o perjuicio de cualquier naturaleza que fueren y hayan sido provocados por acciones u omisiones de la ARRENDATARIA, sus empleados, contratistas y/o visitantes, liberando de cualquier responsabilidad a la ARRENDADORA, sus accionistas, directores, representantes, agentes, colaboradores o delegados; **k)** respetar y cumplir, y hacer que su personal, visitantes y contratistas respeten y cumplan con la Normativa de Acceso al Edificio, la cual es conocida por la ARRENDATARIA y forma parte de este Contrato en calidad de Anexo; y **l)** velar por el cumplimiento pleno de las condiciones de las pólizas de seguro que debe contratar según lo relacionado en este Contrato, asumiendo el costo de coaseguros y deducibles y haciendo uso de tales pólizas para responder en el menor tiempo posible por la ocurrencia de eventos amparados por ellas.- **DÉCIMA TERCERA (EXONERACIONES DE LA ARRENDADORA):** La ARRENDADORA estará exenta de toda responsabilidad por los daños que puedan sufrir los equipos o bienes de la ARRENDATARIA, o bien lesiones o muerte que se causen a terceros, debido a algún accidente, incendio, hurto, catástrofe, desastre natural, cualquier otro acto de la naturaleza, u otros que no sean atribuibles a la ARRENDADORA. Tampoco será responsable la ARRENDADORA por la interrupción o restricción de los servicios generales o del uso de las instalaciones comunes debido a la necesidad de efectuar trabajos de reparación o remodelación.- **DÉCIMA CUARTA (DERECHOS DE LAS PARTES):** Sin perjuicio de otros derechos de la ARRENDADORA establecidos en el presente Contrato, se entiende por la ARRENDATARIA que por la falta de pago de la renta mensual de arrendamiento en los términos especificados, así como por incumplimiento por parte de la ARRENDATARIA de cualquier obligación contraída en virtud de este Contrato, quedará a opción de la ARRENDADORA, decidir entre: **i)** dar por terminado este Contrato de hecho, sin necesidad de sentencia judicial alguna, sin



responsabilidad para la ARRENDADORA, y obtener la
restitución inmediata del Inmueble; o **ii)** persistir en la
continuación o cumplimiento de este Contrato. En ambos casos,

la ARRENDADORA tendrá derecho a indemnización de daños y perjuicios, lo cual no
obsta a que ésta pueda exigir a la ARRENDATARIA judicialmente lo que le adeudare por
rentas vencidas y por las demás obligaciones monetarias derivadas del presente
Contrato. Iguales opciones le corresponderán a la ARRENDATARIA en caso de
incumplimiento por parte de la ARRENDADORA de cualquier obligación contraída en
virtud de este Contrato.- **DÉCIMA QUINTA (SEGUROS):** La ARRENDATARIA deberá

contratar y renovar por su cuenta y cargo durante la vigencia del presente Contrato, las
siguientes pólizas de seguro: **a)** una Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo que ampare las
mejoras realizadas por la ARRENDATARIA así como los equipos y demás bienes de
propiedad de la ARRENDATARIA que se encuentren en el Inmueble; **b)** una Póliza de
Seguro de Responsabilidad Civil que cubra, mas no se limite a, lesiones y/o muerte de
personas. Las sumas aseguradas deberán estar acorde a los daños que pudiesen causar
su operación; y **c)** una Póliza de Seguro contra Todo Riesgo de Construcción, en caso de
realizar mejoras o remodelaciones en el Inmueble, durante el plazo que duren las obras.

La ARRENDATARIA deberá entregar a la ARRENDADORA comprobante de la
contratación y vigencia de dichas Pólizas, a satisfacción de la ARRENDADORA y cuando
le sea requerido por ésta. Si debido a algún incendio provocado por culpa o negligencia
de la ARRENDATARIA, su personal o visitantes, o a causa de sus bienes conforme a lo
determinado por las autoridades de la Dirección General de Bomberos, y/o de la Policía
Nacional, se produjera algún aumento en el costo de los seguros para el Edificio
contratados por la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA deberá solventar y pagar dicho
incremento.- **DÉCIMA SEXTA (INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS):** Si la

ARRENDADORA o algún tercero resultare afectado por daños materiales o lesiones
corporales debido a algún acto deliberado o negligente de algún agente, empleado,
contratista o visitante de la ARRENDATARIA, inclusive si fuere alguna persona
relacionada con esta, la ARRENDATARIA deberá pagar el total de la indemnización que
corresponda según lo determine el órgano jurisdiccional correspondiente. Si, por el

contrario, los daños fueren provocados a la ARRENDATARIA, esta no podrá reclamarle o atribuirle responsabilidad alguna a la ARRENDADORA, salvo que el órgano jurisdiccional correspondiente determine que el daño o lesión fue provocado, deliberada o negligentemente, por la ARRENDADORA.- **DÉCIMA SÉPTIMA (CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR):** En caso de que el Inmueble sufiere daños estructurales parciales por la ocurrencia de eventos de caso fortuito o fuerza mayor, la ARRENDATARIA tendrá la obligación de notificar de inmediato a la ARRENDADORA, teniendo además la opción de solicitarle la reparación en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la notificación y de seguir ocupando el Inmueble hasta el vencimiento del plazo del Contrato o bien de dar por terminado el mismo sin responsabilidad alguna de su parte.- **DÉCIMA OCTAVA (SUBARRIENDO Y CESIÓN):** La ARRENDATARIA no podrá subarrendar el Inmueble, ni ceder el presente Contrato o gravar sus derechos en él contenidos, en todo o en parte, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la ARRENDADORA. La ARRENDADORA podrá, a su entera y absoluta discreción, autorizar o no dichos subarriendo o cesión, sin responsabilidad alguna de su parte. Tampoco podrá la ARRENDATARIA compartir el uso del Inmueble con ningún tercero, ni colocar ningún letrero de un tercero, ni usar el Inmueble como oficina de enlace de terceros, salvo autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA. La ARRENDADORA podrá ceder o dar en garantía el presente Contrato y los derechos en él contenidos, total o parcialmente, sin necesidad de notificación alguna a la ARRENDATARIA, quien desde ya se obliga a reconocer los derechos de la cesionaria o acreedora respectiva.- **DÉCIMA NOVENA (TERMINACIÓN ANTICIPADA):** Se podrá poner término al presente Contrato antes del cumplimiento de su plazo de vigencia, en cualquiera de los siguientes casos: **a)** por acuerdo escrito entre las partes, en el que se determinará el mecanismo para finiquito del Contrato; **b)** por decisión unilateral de la ARRENDATARIA, bastando para ello una notificación por escrito a la ARRENDADORA con al menos cuatro (4) meses de anticipación a la fecha prevista de terminación, siempre y cuando ya se haya cumplido el primer año de vigencia del Contrato; y **c)** por decisión unilateral de la ARRENDADORA, sin responsabilidad alguna de su parte, bastando para ello una notificación escrita a la ARRENDATARIA con al menos cuatro (4) meses de anticipación a la fecha prevista de



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

terminación. La ARRENDADORA deberá reembolsar a la ARRENDATARIA las rentas de arrendamiento pagadas en exceso según la fecha de devolución efectiva del Inmueble, junto con el depósito de garantía que corresponda.- **VIGÉSIMA (DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE):** Al término del Contrato, por cualquier causa que fuere, la ARRENDATARIA deberá retirar oportunamente todos sus bienes y pertenencias del Inmueble y restituirlo a la ARRENDADORA en el mismo estado en que lo recibió según lo establecido en la cláusula de Obligaciones de la Arrendataria. La devolución del Inmueble deberá efectuarse en día y hora hábil para constatar su estado, exhibir los recibos de pago por servicios básicos correspondientes al último período en que se use el Inmueble, así como fijar el plazo y condiciones para las reparaciones que deba efectuar la ARRENDADORA, en caso de haberlos.- **VIGÉSIMA PRIMERA (CLÁUSULA DIPLOMÁTICA):** La ARRENDATARIA estará facultada para poner término anticipado al presente Contrato mediante comunicación escrita enviada a la ARRENDADORA con ese fin y con, a lo menos treinta días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivo de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la Republica de Nicaragua y la República de Chile debiese cerrarse la Embajada de Chile en Nicaragua. En dicho evento, la ARRENDATARIA solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso del Inmueble respectivo, sin que la ARRENDATARIA tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del Contrato. Si existieran rentas pagadas por adelantado, la ARRENDADORA deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado, sin que la ARRENDADORA tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del Contrato.- **VIGÉSIMA SEGUNDA (LEGISLACIÓN APLICABLE Y RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS):** El presente Contrato queda sujeto a las leyes de la República de Nicaragua. Las materias no estipuladas en este Contrato ni en la legislación común, o cualquier desavenencia, diferencia o conflicto en lo que respecta a la interpretación del presente Contrato será resuelto por la vía de la negociación en el marco de la buena fe. De no llegarse a acuerdos por tal vía, cualquiera de las partes

podrá someter el conflicto a los órganos jurisdiccionales respectivos en la República de Nicaragua.- **VIGÉSIMA TERCERA (GASTOS Y ASPECTOS PROCESALES):** Todo gasto legal, honorarios extrajudiciales y costas de ejecución en los que incurra la ARRENDADORA en procesos de cobro por incumplimiento de las obligaciones a que está obligada la ARRENDATARIA en virtud de este Contrato, correrá por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA, siempre que así sea declarado por sentencia judicial ejecutoriada. De igual forma serán por cuenta de la ARRENDATARIA los gastos por la inscripción en el Registro Público del presente Contrato en el caso que se diese dicha inscripción.-

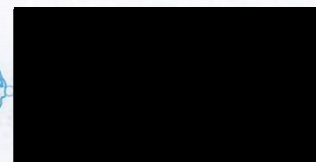
VIGÉSIMA CUARTA (DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES):- Las partes señalan sus domicilios para correspondencia así: a) Para la ARRENDADORA,

Para la ARRENDATARIA, en sus oficinas ubicadas en el
en la ciudad de Managua,
o bien al correo electrónico

Cualquier cambio de estos

datos deberá ser notificado a la otra parte, surtiendo efectos respecto de cada parte que deba ser notificada, a partir del quinto día de notificado, y previo a ello se considerará como válida cualquier comunicación que se haga en la última dirección de domicilio indicada. Las partes acuerdan que toda comunicación que deba cursarse entre y hacia las partes, incluidas las primeras notificaciones procesales, deberán realizarse por escrito y se considerarán válidas y suficientemente realizadas si se entregan en las direcciones para correspondencia física indicadas.- **VIGÉSIMA QUINTA**

(CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL): Si alguna cláusula o estipulación de este Contrato resultase inválida o ilegal, se tendrá por no acordada y deberá omitirse, pero la legalidad y validez del resto del Contrato no se verán afectadas o limitadas por dicha omisión. Cualquier incumplimiento, cumplimiento inexacto o compensatorio en la forma, lugar, modo y fecha de pago o en cualquiera de las cláusulas del presente Contrato y que sea tolerado por la ARRENDADORA, no se entenderá como una modificación o novación de las condiciones generales de cumplimiento estipuladas en este contrato, ni otorgará derecho alguno a favor de la ARRENDATARIA, ni darán acción para pedir modificación



de este contrato o que se aleguen como excepciones materiales.-

Así se expresaron los comparecientes, a quienes advierto y hago conocer el valor y trascendencia legales de este acto; el objeto

de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, el de las generales que aseguran la validez de este instrumento y sobre la posibilidad de su inscripción en el Registro Público competente.- El suscrito

Notario Público certifica y da fe que ha tenido a la vista los documentos relacionados en este instrumento público.- Leída que fue por el suscrito Notario Público íntegramente toda esta Escritura a los otorgantes, éstos la encontraron conforme, la aceptan, aprueban, ratifican y firmamos todos.- Doy fe de todo lo relacionado.- f) Ilegible de

Donaldo Álvaro Domínguez Ramos.- f) Ilegible de Marisol Cecilia Amparo Pérez Carranza.- f) MRuizLugo.- _____

Pasó Ante Mí: Del reverso del folio número [redacción] al reverso del folio número [redacción] de mi Protocolo Número Cinco (v) que llevo en el corriente año, y a solicitud de **EMBAJADA DE CHILE EN NICARAGUA**, libro esta primera copia fiel en [redacción] folios útiles de papel sellado de ley, que rubrico, firmo y sello, en la ciudad de Managua, a las cuatro y cuarenta y uno minutos de la tarde del día uno de octubre del año dos mil diecinueve. Esta Escritura corre asentada en mi Protocolo en la hoja de papel sellado Serie "H" Número:

[redacción] y [redacción] y este Testimonio en la hoja de papel sellado Serie "P" Números: [redacción]

[redacción]

MARCELO

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

