



APRUEBA CONTRATO Y ADENDA DE CONTRATO ARRENDAMIENTO  
CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN PANAMÁ Y  
BAYPORT ENTERPRISES S.A.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 529

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, es menester indicar que 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.
5. Que, con fecha 10 de enero de 2007 se suscribió el contrato de arrendamiento entre la Embajada de Chile en Panamá y Bayport Enterprises S.A., por el inmueble ubicado en la Torre B, Piso 7, Oficina N° 705, del Edificio P.H. Torres de las Américas, Calle Punta Darién y Punta Coronado, Urbanización Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá; que alberga las Oficinas, cuya

vigencia se extendió desde 01 de marzo de 2007 y hasta el 28 de febrero de 2017.

6. Que, luego, y en consideración al término de la vigencia del plazo del contrato de arrendamiento, indicado en el numeral quinto de la presente parte considerativa, las partes ya individualizadas celebraron una adenda al contrato de arrendamiento con fecha 17 de marzo de 2017, y posteriormente una segunda adenda modificatoria por ajuste baja canon de arriendo por dos (2) años, suscrito con fecha 01 de marzo de 2021.
7. Que, por la antigüedad del contrato y sus adendas, además, de su vigencia de diez (10) años, cuando fueron suscritos, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.
8. Que, teniendo en consideración lo anterior, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo de los instrumentos contractuales individualizados en la presente parte considerativa.
9. Que, asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, ya citada, corresponde, además, efectuar la aprobación del contrato y las adendas al contrato de arrendamiento individualizado, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

**RESUELVO:**

**1.- APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 10 de enero de 2007, entre la Embajada de Chile en Panamá y Bayport Enterprises S.A., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

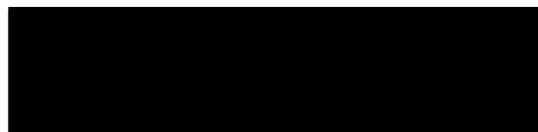
**2.- APRUÉBASE** las adendas de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 17 de marzo de 2017 y 01 de marzo de 2021, entre la Embajada de Chile en Panamá y Bayport Enterprises S.A., cuyos ejemplares se adjuntan como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

**3.- IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto 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.

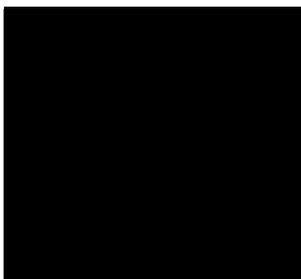
**4.- PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre 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**





**MINISTERIO DE VIVIENDA  
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
(COMERCIAL, INDUSTRIAL, PROFESIONAL O DOCENTE)**

Escritura y Pacto Social adjuntos al  
del 1º de Agosto de 2006.

SERIE PROV. TIPO

No. CONTRATO  
**31120**

Entre los suscritos, a saber: Mildaura Batista de Salado  
portador de la cédula de identidad personal No. \_\_\_\_\_,  
en \_\_\_\_\_, con domicilio

En representación de la Sociedad RAYPORT ENTERPRISES, S. A.  Actuando en nombre propio.  
RUC \_\_\_\_\_ por una parte, quien en adelante se denominará EL

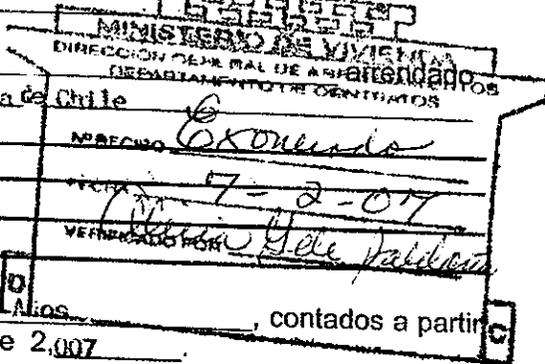
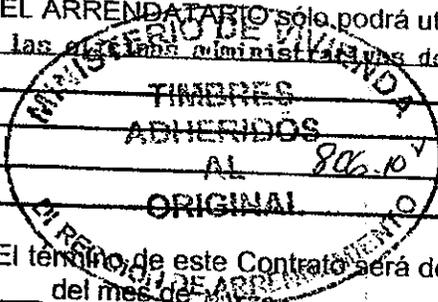
ARRENDADOR y por la otra Carlos Klammer Borgoño, varón mayor de edad, Chileno con Pasaporte  
portador de la cédula de identidad personal No. Diplomatico \_\_\_\_\_,  Actuando  
en nombre propio. En representación de la Sociedad \_\_\_\_\_

RUC No. \_\_\_\_\_  
quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, celebran y firman el presente Contrato de  
Arrendamiento, de acuerdo con las cláusulas siguientes:

**PRIMERA:** EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el Célcina E-705  
del edificio II. Torres de las Américas, ubicado (a) en Calle Punta Darién y Punta Coronado  
Urbanización Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá.  
(Local)  
(Calle, Plaza)  
(Corregimiento, Distrito, Ciudad)

No. 71293, inscrita en el Registro Público, al Folio Código 3705 del  
Tomo \_\_\_\_\_, Documento 949643, Asiento \_\_\_\_\_ de la  
Sección de Propiedad, Provincia de Panamá construido sobre la Finca

**SEGUNDA:** EL ARRENDATARIO sólo podrá utilizar el  
para uso de las oficinas administrativas de la Embajada de Chile



**TERCERA:** El término de este Contrato será de Diez (10) Años,  
del día 1º del mes de Agosto de 2007, contados a partir

**CUARTA:** EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del  
bien arrendado, la suma mensual de Cinco Mil Quintientos Dólares solamente  
(B/5.500,00). para el primero y segundo año de arrendamiento, la suma mensual de  
B/6.050,00 para el tercero y cuarto año de arrendamiento, la suma mensual de B/6.655,00  
para el quinto y sexto año de arrendamiento, la suma mensual de B/7.520,50 para el séptimo  
y octavo año de arrendamiento y la suma mensual de B/8.032,55 para el noveno y décimo año  
de arrendamiento.

**QUINTA:** EL ARRENDATARIO se obliga a depositar el equivalente A un (1) mes de Canon de  
Arrendamiento, o sea la suma de No aplica por Cláusula Diplomática Exonerado  
(B/ \_\_\_\_\_).

Este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la Dirección General de  
Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta  
a su depositante al terminar el Contrato de Arrendamiento, salvo en caso de reclamo por parte del  
ARRENDADOR por concepto de cánones adeudados o daños causados por el

**SEXTA:** En caso de que el edificio se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal, el ARRENDATARIO tendrá preferencia en las operaciones de compra - venta que se verifiquen sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento, en los términos establecidos por el Artículo 16 de la Ley 93 del 4 de octubre de 1973, y por las reglamentaciones que sobre dicho artículo haya hecho el Organo Ejecutivo.

**SEPTIMA:** EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO también convienen en lo siguiente:

~~VER ANEXO ADJUNTO~~  
~~VER CARTA DE CANCELLERIA~~

Para constancia se firma el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Panamá a los diez (10) días del mes de Enero de dos mil siete ( 2007 ).

**EL ARRENDADOR**

Cédula

**EL ARRENDATARIO**

Pasaporte Diplomático

Cédula

**P.H TORRE DE LAS AMÉRICAS**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**

Entre los suscritos a saber; La sociedad anónima denominada **BAYPORT ENTERPRISES S.A.**, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público a [REDACTED] de la Sección Mercantil, cuya Presidenta y Representante Legal es la señora **HILDAURA** [REDACTED] mujer, Panameña, [REDACTED] portadora de la cédula de identidad personal [REDACTED] debidamente autorizada para este acto, por parte de la Junta Directiva de dicha sociedad, quien adelante se denominará el **ARRENDADOR**, y por otro lado; el señor **CARLOS KLAMMER BORGÑO**, varón, Chileno, mayor de edad, Diplomático, portador del pasaporte vigente diplomático expedido por Chile numero I [REDACTED] quien actúa en nombre y representación del Estado de Chile y quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO** y cuyo objeto es el arrendamiento de la unidad departamental identificada con el número B-705, del nivel 700, de la Torre B, del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, ubicado entre las calles Punta Darien y Punta Coronado, de la urbanización Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, de la ciudad de Panamá y correspondiente a la Finca 71293, inscritas en el Registro Público al Código de [REDACTED] [REDACTED] de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, con una superficie total de 300.49 metros cuadrados y según las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO)**

El **ARRENDADOR** se obliga a dar en arrendamiento el local comercial antes descrito, según lo dispuesto en el presente contrato y a su vez, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar un canon mensual en calidad de contraprestación fijado en el monto de Cinco Mil Quinientos Dólares (U.S. \$5,500.00) mensuales, moneda de curso de los Estados Unidos de América, para el primer y segundo año de vigencia del presente contrato.

Igualmente las partes están de acuerdo en que para el tercer y cuarto año de vigencia del presente contrato el canon mensual será de U.S. \$6,050.00;

Para el quinto y sexto año de vigencia del presente contrato el canon mensual de arrendamiento será de U.S. \$6,655.00;

Para el séptimo y octavo año de vigencia del presente contrato el canon mensual de arrendamientos será de U.S. \$7,320.50;

Para el noveno y décimo año de vigencia del presente contrato el canon mensual de arrendamiento será de U.S. \$8,052.55.

**SEGUNDA: (ESTACIONAMIENTOS)**

De igual manera el **ARRENDATARIO** dispondrá para su uso de 6 espacios para estacionamiento vehicular.

Estos estacionamientos se utilizarán de la siguiente manera: 3 estacionamientos serán de uso exclusivo en posición fija para el **ARRENDATARIO**, los cuales estarán identificados con la numeración N3-28, N3-29 y N3-30, ubicados en el nivel 300E de estacionamientos del edificio y los otros 3 estacionamientos serán de uso compartido entre los copropietarios y arrendatarios del edificio, bajo el sistema de "pool", o sea, no serán estacionamientos con posición fija.

**TERCERA: (INICIO DE VIGENCIA DEL CONTRATO E INICIO DEL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO)**

El **ARRENDATARIO** podrá proceder a ocupar para su uso el área arrendada a partir del día 1° de marzo de 2007 y dicha fecha será el inicio de la vigencia del presente contrato y a partir de la misma el cobro del canon mensual de arrendamiento empezará hacerse efectivo.

El primer año de canon mensual de arrendamiento será pagado al **ARRENDADOR** por el **ARRENDATARIO** en forma anual y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días del mes de marzo del 2007 en las oficinas del **ARRENDADOR**.

Luego de transcurrido el primer año y a partir del segundo año los pagos sobre el canon de arrendamiento mensual los hará el **ARRENDATARIO** de forma trimestral por anticipado a su vencimiento a favor del **ARRENDADOR**.

El **ARRENDATARIO** se obliga a utilizar la unidad departamental exclusivamente para establecer sus oficinas administrativas, comerciales o diplomáticas del Estado de Chile.

**CUARTA: (GOCE PACIFICO DEL BIEN)**

Salvo por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, el **ARRENDADOR** estará obligado a garantizar el goce pacífico del bien inmueble arrendado durante la vigencia del contrato y el **ARRENDATARIO** tendrá derecho al uso de la unidad departamental ininterrumpidamente todo el tiempo mientras se mantenga vigente el presente contrato de arrendamiento y no exista contravención por parte de alguna de las partes de los derechos y obligaciones correspondientes asumidos.

**QUINTA: (DAÑOS ESTRUCTURALES)**

El **ARRENDADOR** se obliga a efectuar las reparaciones de mantenimiento que sean necesarias como consecuencia de defectos de construcción y/o daños estructurales, incluyendo así aquellos daños que se pudiesen producir producto de casos fortuitos o de fuerza mayor, o por hechos que no sean imputables al arrendatario.

En cualquier otro caso la reparación correrá por cuenta del **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDADOR** contará con quince (15) días para iniciar los trabajos de reparación, plazo este que comenzará a correr a partir de la notificación por escrito que para tales efectos haga el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**.

**SEXTA: (ADECUACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO)**

El **ARRENDATARIO** podrá solicitar por escrito al **ARRENDADOR** efectuar mejoras no estructurales para adecuar el local dentro del área arrendada, para lo cual dicha solicitud deberá ser acompañada de un plano o bosquejo arquitectónico de dichas mejoras y obtener aprobación por escrito del **ARRENDADOR** sobre dicha solicitud, siguiendo lo indicado en el Manual de Adecuaciones y el Comité de Arquitectura e Imagen del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**.

Al terminar la vigencia del presente contrato o de sus prórrogas, el **ARRENDATARIO** podrá separar y llevarse los materiales que conforman la mejora, siempre que no cause detrimento en la propiedad arrendada.

**SEPTIMA: (DAÑOS)**

El **ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por cualquier perjuicio que pudiesen sufrir los bienes de su propiedad, de sus usuarios o de terceros en general, dentro del área arrendada por causas ajenas al control o la voluntad del **ARRENDADOR** y lo releva de toda responsabilidad surgida de tales circunstancias.

El **ARRENDATARIO** deberá aceptar su responsabilidad, ya sea ante el **ARRENDADOR**, ante terceros y ante la Asamblea de Propietarios del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, esta última respecto al área común, por cualquier perjuicio causado en el área arrendada y áreas comunes del edificio por parte de este o de sus empleados.

**OCTAVA: (ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO)**

El **ARRENDADOR** no se hace responsable por las actividades que el **ARRENDATARIO** desarrolle en la operación de su empresa o negocio que instale en el área arrendada. Queda entendido que el **ARRENDADOR** queda liberado en tal sentido de todo tipo de responsabilidad.

**NOVENA: (GASTOS DE MANTENIMIENTO INTERNO)**

Correrán por cuenta del **ARRENDATARIO** los siguientes gastos de mantenimiento y reparaciones internas del área arrendada, salvo que se trate de daños atribuibles a culpa o negligencia del **ARRENDADOR**:

- a) Reparaciones del sistema de plomería. No se incluyen sistemas de tuberías originales empotradas en la estructura del edificio, salvo que los daños sean imputables al **ARRENDATARIO**.
- b) Reparaciones del sistema eléctrico en general;
- c) Cualquier instalación adicional, mejora o extensión del bien arrendado.

**DECIMA: (RESPONSABILIDAD ATRIBUIBLE AL ARRENDATARIO)**

El **ARRENDATARIO** deber mantener indemne al **ARRENDADOR** y libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamo que se origine del mal uso de la propiedad arrendada por parte del **ARRENDATARIO**, incluyendo daños causados a mercancía y equipos de las partes o terceras personas por efectos del agua o inundaciones provenientes de culpa o negligencia derivados del mal uso de llaves y tuberías de paso de agua dentro del área arrendada.

**UNDECIMA: (SERVICIOS PUBLICOS)**

El **ARRENDATARIO** acepta que correrá por su cuenta, los gastos de energía eléctrica, teléfono, recolección de basura y cualquier otro servicio público o privado que utilice en el espacio arrendado.

**DECIMA SEGUNDA: (ASEO)**

El **ARRENDATARIO** se obliga a recolectar y desechar en el lugar determinado para este propósito por la oficina de la administración del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, su propia basura, a sus costas y según el procedimiento que determine dicha oficina de administración del edificio. El **ARRENDATARIO** se obliga a asumir toda multa o sanción que imponga cualquiera autoridad pública o privada al **ARRENDADOR** como consecuencia de la existencia de basura en lugares no destinados para ello o por perturbar el ornato del municipio, siempre que se compruebe que la basura pertenece al **ARRENDATARIO** o que es producto de las actividades desarrolladas por éste en el área arrendada.

**DECIMA TERCERA: (CONVIVENCIA PACIFICA)**

Con el fin de mantener la convivencia pacífica el **ARRENDATARIO** acuerda que deberá ceñirse al reglamento que para tales efectos ha establecido el **ARRENDADOR** (Anexo B). Es de obligatorio cumplimiento para el **ARRENDATARIO** todo lo dispuesto en el **Reglamento de Propietarios del P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**, así como el **Manual de Adecuaciones del edificio** y cualquier otro reglamento sobre el uso del edificio.

**DECIMA CUARTA: (SUBARRIENDO)**

El **ARRENDATARIO** se obliga a no subarrendar en todo o en parte el área arrendada, ni ceder o transferir parcial o totalmente los derechos y obligaciones que surjan y emanen de este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**.

En caso de que el **ARRENDATARIO** obtuviese la aprobación previa y por escrito del **ARRENDADOR** para subarrendar, tendrá que responder ante el **ARRENDADOR** solidariamente y en igualdad de condiciones junto con el subarrendatario.

**DECIMA QUINTA: (FALTA DE PAGO)**

La falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas del canon mensual de arrendamiento o la transferencia total o parcial de los derechos y obligaciones emanadas del presente contrato efectuadas por parte del **ARRENDATARIO** sin el consentimiento expreso y por escrito del **ARRENDADOR** en cualquier momento durante la vigencia del presente, siempre y cuando dicho incumplimiento del contrato no sea por caso fortuito o fuerza mayor, facultará a este último para solicitar la resolución del contrato, así mismo también quedará facultado el **ARRENDADOR** a exigir el pago de los cánones de arrendamiento, tanto pendientes como aquellos que resulten hasta la fecha pactada de terminación del contrato, así como aquellas sumas, que en concepto de daños y perjuicios, el **ARRENDADOR** tenga derecho a percibir, luego de haberlo dictaminado así los tribunales de justicia correspondientes.

**DECIMA SEXTA: (INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS)**

Por cualquiera de las siguientes circunstancias imputables a alguna de las partes, podrá la otra que se considere afectada, dar por terminado el presente contrato unilateralmente, solamente dando aviso formal y por escrito con quince (15) días de anticipación:

- a) El incumplimiento de las obligaciones que deban acatar de manera obligatoria ya sea, el **ARRENDADOR** o el **ARRENDATARIO** y contempladas en las cláusulas convenidas en el presente contrato, sus Anexos y lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad, Manual de Adecuaciones y demás reglamentos de uso que sean aplicables al **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS**;
- b). Si alguna de las partes resultase secuestrado, embargado o demandado, ya sea judicial o extrajudicialmente o de cualquier forma se afecte algún derecho establecido en el presente documento.

**DECIMA SEPTIMA: (VIGENCIA DEL CONTRATO)**

La vigencia y cumplimiento del presente contrato será por el término de 10 años prorrogables según acuerdo previo entre las partes y contados a partir del día 1° de marzo de 2007, o sea, hasta el día 28 de febrero de 2017. El **ARRENDATARIO** se obliga a no rescindir el presente contrato durante los primeros 4 años y en tal sentido renuncia expresamente a la rescisión unilateral anticipada durante dicho termino, de lo contrario deberá cancelar el equivalente al plazo faltante para el vencimiento del contrato o llegar a un acuerdo con el **ARRENDADOR** sobre la suma de dinero que deberá pagar como compensación a los daños y perjuicios ocasionados por su prematuro abandono.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el quinto año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificarlo al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 3 meses e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 6 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el sexto año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 2 meses e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 5 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el séptimo año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 2 meses e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 5 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el octavo año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 1 mes e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 4 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el noveno año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 1 mes e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 4 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato, y;

En caso de que dicha rescisión unilateral del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** se produzca durante el décimo año de vigencia del presente contrato, este queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** dando aviso formal y escrito previo, de no menos de 1 mes e indemnizando el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** con un monto equivalente a 4 meses de canon mensual de arrendamiento por su prematuro abandono de la vigencia del contrato.

Únicamente el **ARRENDATARIO** podrá poner término unilateralmente y anticipado al presente Contrato, mediante comunicación escrita enviada a la **ARRENDADORA** con ese fin y con, a lo menos, treinta (30) días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional de la República de Panamá, motivos de fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas entre la República de Panamá y la República de Chile debiere cerrarse el área arrendada donde opera la Embajada de Chile en

Panamá. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble arrendado, sin que la **ARRENDADORA** tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del Contrato.

**DECIMA OCTAVA: (CONFORMIDAD CON EL AREA ARRENDADA)**

El **ARRENDADOR** no ha hecho exposición, ni promesa alguna respecto al área dada en arrendamiento fuera de las que expresamente se dejan consignadas en este contrato, y la firma por parte del **ARRENDATARIO** será evidencia concluyente en contra de cualquier reclamo, relativo a que el área arrendada supuestamente no se encontrase en satisfactorias condiciones.

El **ARRENDATARIO** ha examinado el área arrendada y la declara en condiciones aceptables para el uso al que ha declarado será destinada, salvo lo expresado en el acta de entrega de la unidad departamental.

**DECIMA NOVENA: (CONDICIONES EN QUE SE ENTREGA LA UNIDAD DEPARTAMENTAL)**

La unidad departamental arrendada será entregada adecuadas para oficinas y con unidad de aire acondicionado central y sus ductos, además de pisos de cerámica, cielo raso en el techo, lámparas y divisiones según requerimiento del **ARRENDATARIO**.

En cuanto a la unidad de aire acondicionado el **ARRENDATARIO** se obliga a suscribir a sus costas un contrato de mantenimiento sobre dicho equipo por el término de duración del presente contrato y su prorrogas, si las hubiese, con el fin de mantener en óptimas condiciones dicho equipo. Dicho contrato de mantenimientos podrá efectuarse y suscribirse con cualquier empresa de preferencia del **ARRENDATARIO**, que se dedique a dichos menesteres de manera profesional. El **ARRENDATARIO** enviará copia de dicho contrato al **ARRENDADOR**, así como de las renovaciones si las hubiese.

**VIGESIMA: (SISTEMA DE TELECOMUNICACIÓN)**

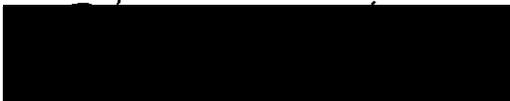
Como quiera que el **ARRENDADOR** instalará un novedoso sistema para la compra de servicios de telecomunicaciones dentro del **P.H. TORRE DE LAS AMÉRICAS** que permitirá beneficios a todos los usuarios del edificio, el **ARRENDATARIO** se obliga a consumir servicios de telecomunicaciones a través de este sistema en caso de requerir los mismos, siempre y cuando dicho sistema mantenga un precio igual o menor al costo de los servicios de telecomunicaciones que hubiese podido comprar el **ARRENDATARIO** de no estar adherido al mismo y se mantenga una eficiencia que garantice igual calidad de

**VIGESIMA PRIMERA: (JURISDICCIÓN)**

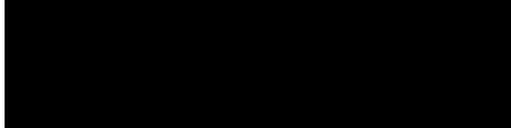
El presente contrato está sujeto a la legislación Panameña y cualquier litigio o controversia proveniente de, o relacionado con el mismo deberá resolverse en los correspondientes tribunales de justicia respectivos en Panamá, previo intento de conciliación o arreglo privado entre las partes.

Para constancia se firma el presente anexo, en la ciudad de Panamá, a los Diez (10) días del mes Enero de 2006.

Por EL ARRENDADOR



Por EL ARRENDATARIO



**ANEXO B**

**Reglamento para CONVIVENCIA PACIFICA**

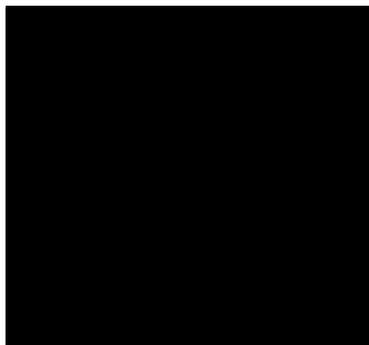
El **ARRENDATARIO** acuerda en que queda prohibido, además de lo indicado en el Reglamento de Copropiedad, el Manual de Adecuaciones y cualquier otro reglamento de uso del edificio, lo siguiente:

- a) Los ruidos excesivos;
- b) Criar o mantener animales dentro del bien arrendado;
- c) Almacenar explosivos, productos inflamables, químicos o cualquier otro que pueda ser tenido como peligroso;
- d) Utilizar o realizar modificaciones o alteraciones en los bienes y áreas de uso común;
- e) Atentar contra la salud y la tranquilidad de los demás ocupantes del edificio, esto incluye el fumar, ya sea dentro de la unidad departamental arrendada o en las áreas comunes del edificio;
- f) Botar basura en las áreas de uso común;
- g) Obstruir las puertas o las áreas de uso común;
- h) Utilizar inadecuadamente las áreas de uso común.

Para constancia se firma el presente anexo, en la ciudad de Panamá, a los Diez (10) días del mes Enero de 2006.

Por EL ARRENDADOR

Por EL ARRENDATARIO



**ADENDA No. 1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL No. [REDACTED]**  
**Celebrado entre Bayport Enterprises, S. A. y El Estado de Chile representado por**  
**Francisco Jose Cruz Fuenzalida (Embajador de Chile en Panamá)**

La señora **Mirna [REDACTED]** portadora de la cédula de identidad personal [REDACTED] empresaria, vecina de esta ciudad, actuando en nombre y representación de la Sociedad Anónima Panameña denominada **BAYPORT ENTERPRISES, S. A.**, la cual se encuentra debidamente inscrita a **Ficha [REDACTED] Rollo [REDACTED]** de la Sección de personas (Mercantil) del Registró Público, quien en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, el señor **Francisco Jose Cruz Fuenzalida**, varón, de nacionalidad chilena, mayor de edad, portador del pasaporte vigente diplomático No. [REDACTED] vecino de esta ciudad, quien actúa a nombre y representación del **ESTADO DE CHILE (Embajada de Chile en Panamá)**, y cuyas demás generales se encuentran descritas en el contrato que se modifica mediante la presente **Adenda**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, han convenido efectuar y suscribir los siguientes cambios al **Contrato de Arrendamiento Comercial No. 31120**, cuyo objeto es el arrendamiento de la **Oficina No. 705-B**, ubicada en la Torre B, piso 7, del **Edificio P.H. Torres de las Américas**.

**PRIMERO:** Las partes convienen y aceptan **Prorrogar** por un periodo de **Diez (10) años**, más la vigencia y duración del **Contrato de Arrendamiento Comercial No. 31120**, firmado por las partes el **10 de enero de 2006**, de manera que quede así:

“Que la vigencia y duración de esta **Adenda** será por un periodo de **Diez (10) años**, contados a partir del **1º de marzo de 2017** hasta el **28 de febrero de 2027**, vencido este periodo las partes podrán reunirse nuevamente para acordar los nuevos términos y condiciones del contrato para el siguiente periodo.”

**PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL:**

Que **EL ARRENDATARIO** conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento mensual del bien arrendado, por el periodo arriba descrito, lo que a continuación se detalla:

1. La suma mensual de **OCHO MIL CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON 55/100 (USD \$8,052.55)**, del **1º de marzo de 2017** hasta el **28 de febrero de 2019**, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
2. La suma mensual de **OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES CON 18/100 (USD \$8,455.18)**, del **1º de marzo de 2019** hasta el **28 de febrero de 2021**, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
3. La suma mensual de **OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON 94/100 (USD \$8,877.94)**, del **1º de marzo de 2021** hasta el **28 de febrero de 2023**, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
4. La suma mensual de **NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIUN DÓLARES CON 84/100 (USD \$9,321.84)**, del **1º de marzo de 2023** hasta el **28 de febrero de 2025**, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
5. La suma mensual de **NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON 93/100 (USD \$9,787.93)**, del **1º de marzo de 2025** hasta el **28 de febrero de 2027**, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Declara **EL ARRENDATARIO** que los pagos descritos en esta cláusula los realiza con dineros que no proceden de actividades relacionadas con el tráfico de drogas, estafa calificada, tráfico ilegal de armas, tráfico de personas, secuestro, extorsión, peculado, corrupción de servidores públicos, actos de terrorismo, robo o tráfico Internacional de vehículos, previstas en la ley penal panameña, con el objeto de ocultar o encubrir su origen ilícito o ayudar a eludir las consecuencias jurídicas de tales hechos punibles. (Unidad de Análisis Financiero).

**EL ARRENDATARIO** podrá realizar sus pagos mensuales directamente a través del sistema ACH, transferencias o depósito bancario.

El canon de arrendamiento será pagado por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** dentro de los primeros **diez (10) días** de cada periodo mensual correspondiente.

**Parágrafo No. 1:** **EL ARRENDADOR** declara que no se aceptan pagos directos en su oficina. Solo se aceptarán los métodos de pago descritos en párrafos anteriores. Solo en el caso del pago del depósito y el primer mes de canon de arrendamiento se aceptará el pago en nuestras oficinas.

**Parágrafo No.2:** Las partes acuerdan que el término y vigencia de esta Adenda será prorrogable a opción y acuerdo de las partes, para lo cual el **ARRENDATARIO** anunciará dicha decisión al **ARRENDADOR**, con noventa (90) días de antelación a la terminación de la vigencia del contrato.

**SEGUNDO:** **EL ARRENDATARIO** se dedicará a actividades lícitas y con las leyes vigentes de la República de Panamá, y acuerda cumplir con todas la normatividad legal inherente al desarrollo de la actividad comercial del local arrendado, y a garantizar que todas las personas naturales o jurídicas que tienen intereses con **EL ARRENDATARIO** no se encuentran en la actualidad identificadas en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación. Adicionalmente, **EL ARRENDATARIO** conviene que este contrato se quedara automáticamente anulado sin ninguna responsabilidad a **EL ARRENDADOR**, en el caso de que personas naturales o jurídicas que tienen intereses con **EL ARRENDATARIO** se encuentren identificadas durante la vigencia de este contrato, en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación.

**TERCERO:** La presente Adenda es de obligatorio cumplimiento para las partes durante la vigencia de la misma.

El arrendatario estará facultado 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 que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre Panamá y la República de Chile, debiese cerrarse la Embajada de Chile en Panamá. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren 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.

**CUARTO:** Las partes convienen en que el resto del contenido del **Contrato de Arrendamiento Comercial No. 31120**, y **Anexo** mantienen la mismas condiciones y términos pactados anteriormente, salvo los aquí enunciados.

Para constancia se firma la presente **ADENDA** en la ciudad de Panamá, a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2017.

Por **EL ARRENDADOR:**  
Bayport Enterprises, S. A.

Por **EL ARRENDATARIO:**  
El Estado de Chile (Embajada  
de Chile en Panamá)

Mirna  
Cédula No.

Francisco José Cruz Fuenzalida  
Pasaporte No.

**ADENDA No. 2 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**  
**Celebrado entre BAYPORT ENTERPRISES, S. A. Y El Estado de Chile representado por Germán Antonio Becker Alvear (Embajador de Chile en Panamá)**

La señora [REDACTED] panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal [REDACTED], vecina de esta ciudad, actuando en nombre y representación de **BAYPORT ENTERPRISES, S. A.**, sociedad anónima inscrita a [REDACTED] de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, quien en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **GERMÁN ANTONIO BECKER ALVEAR**, [REDACTED] mayor de edad, chileno, portador del pasaporte diplomático [REDACTED] actuando en su condición de Embajador de la República de Chile en la República de Panamá en nombre y representación del **ESTADO DE CHILE (Embajada de Chile en Panamá)** quien en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO**; quienes en conjunto en adelante se denominarán **LAS PARTES**; han convenido efectuar y suscribir los siguientes cambios al **Contrato de Arrendamiento Comercial** [REDACTED] (el "Contrato") cuyo objeto es el arrendamiento de la **Oficina No.705-B**, con una superficie total de **300.49 m2** ubicado en el **P.H. TORRES DE LAS AMERICAS**.

**PRIMERO: LAS PARTES** aceptan que suscribieron el Contrato de Arrendamiento Comercial [REDACTED] y su anexo, el 10 de enero de 2006 y Adenda [REDACTED] el 17 de marzo de 2017

**SEGUNDO: LAS PARTES** convienen y aceptan establecer un **AJUSTE** sobre el pago del canon mensual de arrendamiento por el período de 2 años comprendido entre el 1 de marzo del 2021 y el 28 de febrero 2023 de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>PERIODO</b>	<b>Canon Mensual</b>	<b>Cuota Mensual de Mantenimiento</b>	<b>Total Canon Mensual más Cuota de Mantenimiento</b>
1 de marzo de 2021 al 28 de febrero de 2022	US\$5,300.22	US\$883.44	US\$6,183.66
1 de marzo de 2022 al 28 de febrero de 2023	US\$6,057.39	US\$883.44	US\$6,940.83

**TERCERO: EL ARRENDAROR** se compromete a entregar 2 estacionamientos adicionales durante el periodo de 2 años a partir del 1 de marzo 2021.

**CUARTO: LAS PARTES** convienen en que el resto del contenido del **Contrato** [REDACTED] y su anexo y su Adenda de fecha 17 de marzo 2017, mantiene la mismas condiciones y términos pactados anteriormente, salvo los aquí enunciados.

Para constancia se firma la presente **ADENDA** en la ciudad de Panamá, al primer (1er) día del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Por **EL ARRENDADOR**,  
**BAYPORT ENTERPRISES, S. A.**

Por **EL ARRENDATARIO**,  
**ESTADO DE CHILE**  
**(Embajada de Chile en Panamá)**

[REDACTED]  
Cédula [REDACTED]

[REDACTED]  
Germán Antonio Becker Alvear  
Pasaporte [REDACTED]