



DIRASAD
TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-089/12

(Anotación manuscrita en español: Contrato de arriendo año 2002/pág 1 - Cancillería)

EDIFICIO EIGERPLATZ BERNA

Administración: Werner Schmid AG, empresa constructora,

[REDACTED]

Lugar de pago: [REDACTED] en

[REDACTED]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendador: Comunidad sucesoria Werner Schmid

Arrendatario: Estado de Chile, representado por doña Alejandra Paulbaum Mayorga, embajadora de la República de Chile en Suiza, con domicilio en [REDACTED]

1. Objeto de arrendamiento

El arrendador entrega al arrendatario los siguientes espacios en el edificio ubicado en Eigerplatz 5, 3007 Bern, para su uso como objetos de arrendamiento:

Departamento de 7 habitaciones (embajada), en el piso 12, bodega No.20

1 estacionamiento en el primer subterráneo

2. Duración del contrato de arrendamiento y rescisión

El período de arrendamiento comienza el 1 de abril de 2002 y finaliza el 31 de marzo de 2007.

El contrato de arrendamiento podrá rescindirse dando aviso un



-- // --

año antes de su fecha de término; de lo contrario, seguirá vigente un año más.

Derecho opcional

El arrendatario podrá prolongar el contrato de arrendamiento dos veces consecutivas por cinco años, lo que deberá comunicar por escrito al menos 12 meses antes de la fecha de término del contrato. Si el arrendatario deseara hacer uso de tal derecho de prolongación, deberá comunicarlo por escrito con al menos 12 meses de anticipación. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho de pre-arrendamiento, el contrato de arrendamiento seguirá vigente en los términos acordados en el artículo 2.

3. Canon de arrendamiento

El arrendatario se compromete a efectuar los siguientes pagos hasta la fecha de vencimiento:

	<u>mensualmente</u>
Precio por el objeto de arrendamiento	3.165,-- fr.
1 estacionamiento	145,-- fr.
b) Gastos secundarios	
- Anticipos gastos de calefacción	280,-- fr.
- Gastos de conserje <u>global</u>	110,-- fr.
- Gastos de ascensor	<u>100,-- fr.</u>
	<u>490,-- fr.</u>
Pagadero mensualmente por adelantado	3.800,-- fr.

El canon de arrendamiento convenido se basa en el Índice Regional de Precios al Consumidor de 108.0 puntos (base: 1993). Si este índice variare en 5 o más puntos, cada parte contratante podrá reajustar el canon de arrendamiento con un aviso previo de tres meses conforme a dicho índice a contar del 1 de abril.

-- // --



-- // --

No obstante, el canon de arrendamiento siempre ascenderá a 3.310,-- francos mensuales como mínimo.

4. Aceptación del objeto de arrendamiento

El arrendador entrega al arrendatario los espacios antes indicados en buen estado. Si el arrendatario no formulare una queja por escrito dentro de ocho días a contar de la fecha de aceptación, se entenderá que el objeto fue entregado conforme al artículo 256 del Derecho de Obligaciones.

5. Terminaciones del objeto de arrendamiento

El arrendatario se compromete a encargar a sus expensas la realización de los siguientes trabajos:

a) Todos los trabajos de arquitectura interior del objeto de arrendamiento.

b) Instalación de los cables de conexión desde los cables principales preexistentes hasta los lugares de consumo o aparatos.

c) El suministro y el montaje de todos los aparatos (con excepción del equipo de WC).

d) Instalaciones especiales, como ventilaciones adicionales para entrada y salida de aire, equipos de climatización, seguros contra robo, equipos de comunicación telefónica interna, etc.)

e) Rebajes (sacados) y trabajos de revocado para instalaciones requeridas por el arrendatario.

6. Uso y mantención del objeto de arrendamiento

El arrendatario se compromete a usar el objeto de arrendamiento con cuidado y a mantenerlo siempre limpio y en buenas condiciones; de lo contrario, el arrendador podría exigir indemnización de perjuicios.

-- // --



-- // --

Los gastos derivados del cuidado y de la operación de las instalaciones al igual que todos los gastos de mantención y reparaciones de la propiedad correrán por cuenta del arrendatario. Las reparaciones menores y aquellas reparaciones mayores del objeto de arrendamiento que no resulten del desgaste natural, sino del cuidado deficiente, etc. correrán por cuenta del arrendatario.

En casos de emergencia (por ejemplo, defectos en las cañerías de agua, estancamiento), el arrendatario deberá adoptar las medidas estrictamente necesarias para evitar o aminorar daños. El arrendatario deberá informar al arrendador de inmediato sobre peligros inminentes, daños por agua, etc.; de lo contrario, deberá responder por los daños ocasionados por la tardanza.

El arrendatario deberá tolerar tales labores sin exigir una rebaja del canon de arrendamiento.

El objeto de arrendamiento deberá usarse de modo que los demás arrendatarios no tengan molestias ni puedan reclamar.

El objeto de arrendamiento sólo podrá emplearse de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Para un uso distinto del objeto de arrendamiento se requerirá el consentimiento por escrito del arrendador.

7. Modificaciones del objeto de arrendamiento efectuadas por el arrendatario

Las modificaciones del objeto de arrendamiento sólo podrán efectuarse previo consentimiento por escrito del arrendador, debiendo establecerse si y bajo qué condiciones deberán removerse o compensarse tales inversiones al momento del retiro del arrendatario.

-- // --

-- // --

8. Permisos y rótulos

El arrendatario deberá obtener todos los permisos relacionados con el uso y la operación de los objetos de arrendamiento.

Los letreros, las placas, las vitrinas, etc. comerciales y de publicidad sólo podrán colocarse previa autorización del arrendador y en los lugares que él determine. Los gastos correrán por cuenta del arrendatario. La autorización del arrendador también se refiere a color, forma y material. Para lograr una imagen armónica de los rótulos, todos los diseños deberán ser realizados por un experto que determine el arrendador. El arrendatario deberá encargarse de obtener los permisos de las autoridades. Los gastos de conexión y de consumo de electricidad de tales instalaciones correrán por cuenta del arrendatario.

Al efectuar reparaciones o modificaciones en las fachadas u otros muros a petición del arrendador, el arrendatario deberá remover y volver a colocar los carteles y las placas a sus expensas.

9. Gastos secundarios

Estos gastos forman parte del canon total, lo que el arrendatario acepta expresamente. Siempre que no se hubiere convenido algo distinto, el arrendador elaborará una liquidación al 30 de abril en que se compensarán dentro de 30 días a contar de la fecha de presentación de la liquidación, en favor o contra del arrendatario, las diferencias respecto del anticipo. El arrendatario podrá ver la liquidación con los comprobantes de la cuenta dentro de 14 días donde el arrendador. Si durante ese plazo no formulare objeción, la liquidación se considerará

-- // --

-- // --

aceptada.

10. Seguros

El arrendador contrató para el objeto de arrendamiento un seguro contra daños por incendio y explosión del seguro de edificios del Cantón de Berna. Asimismo, contrató un seguro contra daños del edificio por agua y por responsabilidad frente a terceros. Los seguros ulteriores como, por ejemplo, para muebles, rotura de vidrios de ventanas, espejos y puertas, etc., serán exclusivamente asunto del arrendatario.

11. Derecho de acceso del arrendador

Haciendo uso de su derecho de propiedad e inspección, el arrendador se reserva el derecho de ingresar al objeto de arrendamiento. Si se hubiere rescindido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá la obligación de permitir los interesados en el arrendamiento ver el objeto de arrendamiento en días hábiles, en compañía del arrendador o sin él. Lo mismo regirá en caso de venta del inmueble.



12. Devolución del objeto de arrendamiento

El objeto de arrendamiento deberá entregarse al arrendador o a un experto autorizado limpio y en buenas condiciones (artículo 267 del Derecho de Obligaciones). El experto elaborará un protocolo del estado del objeto de arrendamiento que deberá ser firmado por ambas partes. Si dentro de 8 días se observaren vicios no inmediatamente reconocibles al momento de la recepción del objeto de arrendamiento, el arrendatario también responderá por éstos.

Al término del contrato de arrendamiento, las instalaciones del arrendatario efectuadas con la autorización del arrendador

-- // --

-- // --

deberán ofrecerse al arrendador contra el pago del precio de costo comprobado, con una deducción razonable por amortización que, en caso necesario, será determinado por un experto. El arrendador podrá aceptar estas instalaciones. Si las instalaciones del arrendatario no fueren aceptadas, todos los daños que el edificio hubiere sufrido por la instalación respectiva o a raíz de su eliminación, deberán ser reparados por el arrendatario a sus expensas.

13. Preatotación en el registro conservatorio

El arrendatario podrá solicitar la preatención del presente contrato de arrendamiento en el registro conservatorio a sus expensas. El arrendador da su autorización para ello.

14. Subarrendamiento/cesión del contrato de arrendamiento

El arrendador autoriza al arrendatario dar los espacios arrendados en subarrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 262 del Derecho de Obligaciones. El arrendatario se compromete a presentar el contrato de subarrendamiento a petición del arrendador para su conocimiento.

La relación de arrendamiento constituida por el presente contrato de arrendamiento podrá traspasarse a un tercero previo consentimiento por escrito del arrendador. Para ello regirán las disposiciones del artículo 263 del Derecho de Obligaciones.

15. Derecho de retención

El derecho de retención del arrendador sobre las instalaciones y muebles del arrendatario primará sobre todos los derechos de terceros. El arrendatario se compromete a adquirir las instalaciones y los muebles sin reserva de propiedad.

16. Aspectos legales

-- // --



-- // --

Siempre que en el presente contrato no se establezca algo distinto, regirán las normas del Derecho de Obligaciones. El lugar de jurisdicción será Berna.

17. Entrega de llaves

El arrendatario recibió las siguientes llaves:

11 llaves para cerrojos de seguridad [REDACTED]

2 llaves del buzón de cartas

1 llave de la bodega subterránea

1 llave para la caja de distribución eléctrica

18. Disposiciones especiales

Las partes declaran que el presente contrato de arrendamiento está íntegramente correcto. Se otorga y se firma en dos ejemplares de tenor idéntico.

Lugar, fecha: Berna, a 6 de febrero de 2002.

Arrendatario:

(Firma ilegible) - Alejandra Faulbaum M.

Embajadora

Timbre: Embajada de Chile en Berna

Lugar, fecha: Berna, a 6 de febrero de 2002.

Arrendador:

(Firma y timbre ilegibles)

(Anotación manuscrita en español: Renovación de contrato de arriendo Cancillería / pág. 1 - 1º enero 2012/31 enero 2017)

10 580.520 040.12

Apéndice No.1

del contrato de arrendamiento de 6 de febrero de 2002 con la Embajada de Chile, relativo al departamento de 7 habitaciones en

-- // --

-- // --

el piso 12, con bodega subterránea No.20 y estacionamiento techado en el segundo subterráneo, del edificio de departamentos de uso habitacional y comercial en Eigerplatz 5, 3007 Bern.

Artículo 1

El contrato de arrendamiento se renueva por un período de arrendamiento fijo del 1 de enero de 2012 al 31 de enero de 2017. Sólo podrá ser rescindido por escrito a esa fecha dando aviso por escrito con 12 meses de anticipación.

Si no se rescindiere, el contrato de arrendamiento permanecerá tácitamente en vigor hasta que una parte contratante lo rescinda por escrito a fines de mes, excepto fines de noviembre y diciembre, cumpliendo con un plazo de preaviso de 12 meses.

Artículo 2

El arrendamiento del estacionamiento techado en el segundo subterráneo indicado en el contrato de arrendamiento de 6 de febrero de 2002 se rescinde de mutuo acuerdo. Éste se dará en arrendamiento a otro arrendatario mediante un contrato de arrendamiento por separado.

Artículo 3

El arrendador se compromete a colocar a sus expensas nuevos pisos de parkett (piso flotante de dos láminas, lacado color encina, dos tablones) en las oficinas y a renovar los artefactos sanitarios en las zonas húmedas.

Artículo 4

El canon de arrendamiento neto anual a contar del 1 de enero de 2012 de 40.080,-- francos suizos se basa en el índice regional de precios al consumidor del Instituto Federal de Estadísticas de octubre de 2011 de 109.2 puntos (base: diciembre de 2000 =

-- // --



-- // --

100 puntos). Las partes podrán reajustar anualmente el canon de arrendamiento neto anual en cualquier fecha (generalmente, al 1 de enero de cada año), por primera vez el 1 de enero de 2013, sobre la base de la variación total del índice actual. Para el cálculo debe partirse del índice base y del estado del índice del año de reajuste.

Artículo 5

Todas las demás disposiciones del contrato de arrendamiento de 6 de febrero de 2002 se mantienen vigentes y rigen del modo correspondiente para el presente apéndice No.1.

Berna, a 8 de diciembre de 2011 GHV1/scn

Arrendatario: (Firma ilegible)

(Embajada de Chile)

Enrique Melkonian Stuermer

Embajador de Chile

Por el arrendador: (Firma ilegible)

(Von Graffenried AG Liegenschaften)

(Última hoja del original en alemán repetida)

(Anotación manuscrita en español: Contrato arriendo of.
Consulado /pág 1)

EDIFICIO EIGERPLATZ BERNA

Administración: [REDACTED] empresa constructora,

Lugar de pago: [REDACTED]

Berna, [REDACTED]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendador: Comunidad sucesoria Werner Schmid

-- // --

-- // --

Arrendatario: Estado de Chile, representado por doña Alejandra Faulbaum Mayorga, embajadora de la República de Chile en Suiza, con domicilio en Eigerplatz 5, 3007 Bern.

1. Objeto de arrendamiento

El arrendador entrega al arrendatario los siguientes espacios en el edificio ubicado en Eigerplatz 5, 3007 Bern, para su uso como objetos de arrendamiento:

Departamento de 3 habitaciones (consulado), en el piso 12, bodega

2. Duración del contrato de arrendamiento y rescisión

El período de arrendamiento comienza el 1 de abril de 2002 y finaliza el 31 de marzo de 2007.

El contrato de arrendamiento podrá rescindirse dando aviso un año antes de su fecha de término; de lo contrario, seguirá vigente un año más.

Derecho opcional

El arrendatario podrá prolongar el contrato de arrendamiento dos veces consecutivas por cinco años, lo que deberá comunicar por escrito al menos 12 meses antes de la fecha de término del contrato. Si el arrendatario deseara hacer uso de tal derecho de prolongación, deberá comunicarlo por escrito con al menos 12 meses de anticipación. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho de pre-arrendamiento, el contrato de arrendamiento seguirá vigente en los términos acordados en el artículo 2.

3. Canon de arrendamiento

El arrendatario se compromete a efectuar los siguientes pagos hasta la fecha de vencimiento:

mensualmente

-- // --

-- // --

a) Precio por el objeto de arrendamiento	1.030,-- fr.
b) Gastos secundarios	
- Anticipos gastos de calefacción	100,-- fr.
- Gastos de conserje <u>global</u>	45,-- fr.
- Gastos de ascensor	<u>35,-- fr.</u> <u>180,-- fr.</u>
Pagadero mensualmente por adelantado	1.210,-- fr.

El canon de arrendamiento convenido se basa en el Índice Regional de Precios al Consumidor de 108.0 puntos (base: 1993). Si este índice variare en 5 o más puntos, cada parte contratante podrá reajustar el canon de arrendamiento con un aviso previo de tres meses conforme a dicho índice a contar del 1 de abril.

No obstante, el canon de arrendamiento siempre ascenderá a 1.030,-- francos mensuales como mínimo.



Aceptación del objeto de arrendamiento

El arrendador entrega al arrendatario los espacios antes indicados en buen estado. Si el arrendatario no formulare una queja por escrito dentro de ocho días a contar de la fecha de aceptación, se entenderá que el objeto fue entregado conforme al artículo 256 del Derecho de Obligaciones.

5. Terminaciones del objeto de arrendamiento

El arrendatario se compromete a encargar a sus expensas la realización de los siguientes trabajos:

- Todos los trabajos de arquitectura interior del objeto de arrendamiento.
- Instalación de los cables de conexión desde los cables principales preexistentes hasta los lugares de consumo o aparatos.

-- // --

-- // --

c) El suministro y el montaje de todos los aparatos (con excepción del equipo de WC).

d) Instalaciones especiales, como ventilaciones adicionales para entrada y salida de aire, equipos de climatización, seguros contra robo, equipos de comunicación telefónica interna, etc.)

e) Rebajes (sacados) y trabajos de revocado para instalaciones requeridas por el arrendatario.

6. Uso y mantención del objeto de arrendamiento

El arrendatario se compromete a usar el objeto de arrendamiento con cuidado y a mantenerlo siempre limpio y en buenas condiciones; de lo contrario, el arrendador podría exigir indemnización de perjuicios.

Los gastos derivados del cuidado y de la operación de las instalaciones al igual que todos los gastos de mantención y reparaciones de la propiedad correrán por cuenta del arrendatario. Las reparaciones menores y aquellas reparaciones mayores del objeto de arrendamiento que no resulten del desgaste natural, sino del cuidado deficiente, etc. correrán por cuenta del arrendatario.



En casos de emergencia (por ejemplo, defectos en las cañerías de agua, estancamiento), el arrendatario deberá adoptar las medidas estrictamente necesarias para evitar o aminorar daños. El arrendatario deberá informar al arrendador de inmediato sobre peligros inminentes, daños por agua, etc.; de lo contrario, deberá responder por los daños ocasionados por la tardanza. Deberá tolerar tales labores sin exigir una rebaja del canon de arrendamiento.

El objeto de arrendamiento deberá usarse de modo que los demás

-- // --

-- // --

arrendatarios no tengan molestias ni puedan reclamar.

El objeto de arrendamiento sólo podrá emplearse de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Para un uso distinto del objeto de arrendamiento se requerirá el consentimiento por escrito del arrendador.

7. Modificaciones del objeto de arrendamiento efectuadas por el arrendatario

Las modificaciones del objeto de arrendamiento sólo podrán efectuarse previo consentimiento por escrito del arrendador, debiendo establecerse si y bajo qué condiciones deberán removerse o compensarse tales inversiones al momento del retiro del arrendatario.

8. Permisos y rótulos

El arrendatario deberá obtener todos los permisos relacionados con el uso y la operación de los objetos de arrendamiento.

Los letreros, las placas, las vitrinas, etc. comerciales y de publicidad sólo podrán colocarse previa autorización del arrendador y en los lugares que él determine. Los gastos correrán por cuenta del arrendatario. La autorización del arrendador también se refiere a color, forma y material. Para lograr una imagen armónica de los rótulos, todos los diseños deberán ser realizados por un experto que determine el arrendador. El arrendatario deberá encargarse de obtener los permisos de las autoridades. Los gastos de conexión y de consumo de electricidad de tales instalaciones correrán por cuenta del arrendatario.

Al efectuar reparaciones o modificaciones en las fachadas u otros muros a petición del arrendador, el arrendatario deberá

-- // --



-- // --

remover y volver a colocar los carteles y las placas a sus expensas.

9. Gastos secundarios

Estos gastos forman parte del canon total, lo que el arrendatario acepta expresamente. Siempre que no se hubiere convenido algo distinto, el arrendador elaborará una liquidación al 30 de abril en que se compensarán dentro de 30 días a contar de la fecha de presentación de la liquidación, en favor o contra del arrendatario, las diferencias respecto del anticipo. El arrendatario podrá ver la liquidación con los comprobantes de la cuenta dentro de 14 días donde el arrendador. Si durante ese plazo no formulare objeción, la liquidación se considerará aceptada.

10. Seguros

El arrendador contrató para el objeto de arrendamiento un seguro contra daños por incendio y explosión del seguro de edificios del Cantón de Berna. Asimismo, contrató un seguro contra daños del edificio por agua y por responsabilidad frente a terceros. Los seguros ulteriores como, por ejemplo, para muebles, rotura de vidrios de ventanas, espejos y puertas, etc., serán exclusivamente asunto del arrendatario.

11. Derecho de acceso del arrendador

Haciendo uso de su derecho de propiedad e inspección, el arrendador se reserva el derecho de ingresar al objeto de arrendamiento. Si se hubiere rescindido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá la obligación de permitir a los interesados en el arrendamiento ver el objeto de arrendamiento en días hábiles, en compañía del arrendador o sin

-- // --



-- // --

él. Lo mismo regirá en caso de venta del inmueble.

12. Devolución del objeto de arrendamiento

El objeto de arrendamiento deberá entregarse al arrendador o a un experto autorizado limpio y en buenas condiciones (artículo 267 del Derecho de Obligaciones). El experto elaborará un protocolo del estado del objeto de arrendamiento que deberá ser firmado por ambas partes. Si dentro de 8 días se observaren vicios no inmediatamente reconocibles al momento de la recepción del objeto de arrendamiento, el arrendatario también responderá por éstos.

Al término del contrato de arrendamiento, las instalaciones del arrendatario efectuadas con la autorización del arrendador deberán ofrecerse al arrendador contra el pago del precio de costo comprobado, con una deducción razonable por amortización, en caso necesario, será determinado por un experto. El arrendador podrá aceptar estas instalaciones. Si las instalaciones del arrendatario no fueren aceptadas, todos los daños que el edificio hubiere sufrido por la instalación respectiva o a raíz de su eliminación, deberán ser reparados por el arrendatario a sus expensas.



13. Preanotación en el registro conservatorio

El arrendatario podrá solicitar la preanotación del presente contrato de arrendamiento en el registro conservatorio a sus expensas. El arrendador da su autorización para ello.

14. Subarrendamiento/cesión del contrato de arrendamiento

El arrendador autoriza al arrendatario dar los espacios arrendados en subarrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 262 del Derecho de Obligaciones. El arrendatario se

-- // --

-- // --

compromete a presentar el contrato de subarrendamiento a petición del arrendador para su conocimiento.

La relación de arrendamiento constituida por el presente contrato de arrendamiento podrá traspasarse a un tercero previo consentimiento por escrito del arrendador. Para ello regirán las disposiciones del artículo 263 del Derecho de Obligaciones.

15. Derecho de retención

El derecho de retención del arrendador sobre las instalaciones y muebles del arrendatario primará sobre todos los derechos de terceros. El arrendatario se compromete a adquirir las instalaciones y los muebles sin reserva de propiedad.

16. Aspectos legales

Siempre que en el presente contrato no se establezca algo distinto, regirán las normas del Derecho de Obligaciones. El lugar de jurisdicción será Berna.

17. Entrega de llaves

El arrendatario recibió las siguientes llaves:

- 5 llaves para cerrojos de seguridad [REDACTED]
- 2 llaves del buzón de cartas
- 1 llave de la bodega subterránea
- 1 llave para la caja de distribución eléctrica

18. Disposiciones especiales

Las partes declaran que el presente contrato de arrendamiento está íntegramente correcto. Se otorga y se firma en dos ejemplares de tenor idéntico.

Lugar, fecha: Berna, a 6 de febrero de 2002.

Arrendatario:

(Firma ilegible) - Alejandra Faulbaum M.

-- // --



-- // --

Embajadora

Timbre: Embajada de Chile en Berna

Lugar, fecha: Berna, a 6 de febrero de 2002.

Arrendador:

(Firma y timbre ilegibles)

(Anotación manuscrita en español: Contrato arriendo
estacionamiento Cancillería / pág.1)

10580.610 060.12

Contrato de Arrendamiento

para garajes, estacionamientos y bodegas

conforme a las normas legales y usanzas locales

Lugar y fecha: Berna, a 14 de noviembre de 2011, Ghv 1/scn/gae

Arrendador: Francriwa AG, representado por

von Graffenried AG Liegenschaften,

con domicilio en [REDACTED]

Arrendador: **Embajada de Chile**

Eigerplatz 5, 3007 Bern

(varios arrendadores responderán solidariamente)

Inmueble: **Eigerplatz 5, 3007 Bern**

Objeto de arrendamiento: **estacionamiento No.6**

Ubicación: **Segundo subterráneo**

Llaves: conforme a boleta separada

1. Duración del contrato de arrendamiento y rescisión

El contrato de arrendamiento comienza el 1 de enero de 2012 y se celebra por tiempo indefinido. Podrá rescindirse a fines de mes dando un aviso de rescisión con tres meses de anticipación, por

-- // --

-- // --

primera vez al 30 de junio de 2012. No podrá rescindirse al 31 de diciembre. El aviso de rescisión se considerará dado oportunamente si está en poder del receptor a más tardar el último día antes del inicio del plazo de rescisión.

2. Canon de arrendamiento

Canon de arrendamiento neto mensual: 145,-- francos

Total (canon de arrendamiento bruto) mensual: 145,-- francos

pagadero por adelantado

a Von Graffenried AG Liegenschaften

3. Autorización

Sin la autorización previa del arrendador, el arrendatario no podrá:

a) subarrendar, ceder el contrato de arrendamiento ni permutar el garaje o el estacionamiento;

b) efectuar reestructuraciones ni otras modificaciones del objeto de arrendamiento;

c) usar la corriente eléctrica para algo distinto que la iluminación del garaje;

d) estacionar vehículos motorizados en el espacio anterior o en la entrada.

4. Ruidos

No deberá dejarse el motor en marcha inútilmente. Los ruidos deberán evitarse en lo posible. En particular, las puertas de automóviles y del garaje deberán abrirse y cerrarse sin producir ruidos excesivos. La puerta de garaje deberá dejarse cerrada cada vez.

5. Lavado de automóviles

Sólo podrán lavarse automóviles si existe un espacio dispuesto

-- // --



-- // --

especialmente para ello. No podrán lavarse automóviles los días domingo ni festivos generales.

6. Seguro

Por parte del arrendador no existen seguros contra riesgos para el automóvil estacionado y su contenido. El arrendador no responderá por daños causados por terceros, fuego, heladas y agua, robo, etc.

7. Normas de la policía de incendios

El arrendatario será responsable del cumplimiento de las disposiciones de la policía de incendios.

En particular, en garajes y estacionamientos no podrá:

- realizarse reparaciones de automóviles;
 - guardarse sustancias ni objetos inflamables;
 - llenarse estanques de automóviles con bidones dentro del recinto de estacionamientos;
- usarse fuego abierto.

Deber de mantención

El arrendatario deberá mantener el objeto de arrendamiento limpio y en buen estado. Se compromete, en particular, a evitar manchar el piso con aceite. Deberá pagar indemnización por daños que se deban a un uso incorrecto.

9. Reparaciones

Durante el período de arrendamiento, el arrendador podrá efectuar libremente reparaciones y modificaciones urgentes sin necesidad de compensaciones.

10. Letreros

La colocación de letreros es asunto del arrendatario. Deberá mantenerse el concepto del arrendador, si lo hubiere.

-- // --



-- // --

11. Lugar de jurisdicción

En caso de conflictos, el lugar de jurisdicción corresponderá al lugar del objeto arrendado.

Las partes declaran que el presente contrato está íntegramente correcto y lo firman.

Por los propietarios:

Von Graffenried AG Liegenschaften

(Firma ilegible)

Arrendatario:

Embajada de Chile

(Firma ilegible) - Enrique Melkonian Stuermer

Embajador de Chile

(Anotación manuscrita en español: Estacionamiento - contrato arriendo - 2do. subterráneo / pág.1)

Asociación de propietarios de vivienda de Berna y alrededores

Contrato de Arrendamiento

de garajes, estacionamientos de automóviles y bodegas

Protegido legalmente; se prohíbe su reproducción total y parcial

(Texto parcialmente ilegible)

(Anotación manuscrita en español: Estacionamiento - contrato arriendo - 2do. subterráneo / pág.2)

Condiciones generales

1. Sin la autorización previa del arrendador por escrito, el arrendatario no podrá:

a) subarrendar, ceder el contrato de arrendamiento ni permutar el garaje o el estacionamiento;

-- // --

-- // --

- b) efectuar renovaciones ni modificaciones del objeto de arrendamiento;
- c) usar la corriente eléctrica para usos distintos a la iluminación del garaje;
- d) estacionar vehículos motorizados en el espacio anterior o en la entrada.
- e) depositar objetos que no sean parte del vehículo.

2. a) Sólo podrán realizarse reparaciones y trabajos de mantención en el vehículo dentro del objeto de arrendamiento si no producen ruido ni impurezas (deben evitarse, en particular, escurrimientos de gasolina y aceite) y si no causan daños en el objeto de arrendamiento.

b) No está permitido lavar vehículos dentro ni encima del objeto de arrendamiento. Si existiere un lugar especial para lavar, deberá pagarse por su uso por separado/será cargado al canon de arrendamiento*. No podrán lavarse vehículos los días domingo ni días festivos generales.

3. a) Los ruidos deberán evitarse en lo posible.

b) En particular, el arrendatario deberá cerrar las puertas del automóvil y del garaje con cuidado y no deberá dejar el motor en marcha inútilmente.

4. a) El arrendador no responderá por daños del automóvil estacionado causados por heladas, agua, fuego, robo y explosión.

b) El arrendatario será responsable del cumplimiento de las normas de la policía de incendios que se refieran a la forma de uso del objeto de arrendamiento. El arrendador indicará al arrendatario las normas especiales relativas al objeto de arrendamiento.

-- // --



-- // --

5.a) El arrendatario se encargará de la limpieza del garaje o del estacionamiento, según corresponda, del portón, de la ventana, de entrada y salida y del espacio anterior.

b) Del modo correspondiente, el arrendatario se encargará de eliminar la nieve y la escarcha y proteger el objeto de arrendamiento de daños por heladas.

c) Si los propietarios fueren varios, deberán asumir la parte que le corresponda de los trabajos indicados en a) y b), siempre que el uso sea compartido.

6. El arrendatario tolerará que el arrendador o su apoderado efectúe las inspecciones necesarias para salvaguardar los derechos de propiedad.

7. Al término del período de arrendamiento, el garaje o el estacionamiento, según corresponda, deberá entregarse ordenado, limpio (sin manchas de aceite) y con todas las llaves.

8. Al arrendatario se entregaron las siguientes llaves y abrepuestas eléctricos: (en blanco)

En caso de abrepuestas eléctricos, el arrendatario deberá encargarse de cambiar las baterías.

9. En caso de conflictos, el lugar de jurisdicción corresponderá al lugar del objeto arrendado.

10. Acuerdos especiales: (en blanco)

Lugar y fecha: (ilegible)

Arrendador:

Timbre: comunidad sucesoria W. Schmid (ilegible)

(Firma ilegible)

Lugar y fecha: Berna, a 31 de agosto de 1994.

Arrendatario: (Firma ilegible)

-- // --



-- // --

Benjamín Concha G. - Embajador

Timbre: Embajada de Chile en Suiza

*táchese lo que no corresponda.

(Anotación manuscrita en español: Renovación arriendo estacionamiento doble a contar del 1 de agosto de 2003 - pág.1)

Von Graffenried

Carta certificada

Sres.

Embajada de Chile

Eigerplatz 5

3007 Bern

Berna, a 3 de julio de 2003 scn/gac

Formulario de comunicación para modificaciones del canon de arrendamiento y otras modificaciones de contrato

Eigerplatz 5, 3007 Bern/estacionamiento No.12, segundo subterráneo

1. Modificación del canon de arrendamiento / apéndice del contrato de arrendamiento conforme al artículo 269 y siguientes del Derecho de Obligaciones

Hasta la fecha - Nuevo desde el 01.08.2003

Canon de arrendamiento

(sin gastos secundarios)

120,-- francos

180,-- francos

Gastos de calefacción & secundarios)

(en blanco)

(en blanco)

Canon mensual nuevo a contar del 01.08.2003 180,-- francos

Razón de la modificación:

-- // --

-- // --

Reajuste por carestía (artículo 16 del VMWG - Reglamento de Arrendamiento y Alquiler de Espacios Habitacionales y Comerciales)

Alza de costos (artículo 12 del VMWG)

Total

2. Otras modificaciones del contrato

Descripción de la modificación del contrato: ampliación del área de estacionamiento

Fecha de entrada en vigencia de la modificación del contrato: 1 de agosto de 2003.

Razón de la modificación de contrato: (en blanco)

Explicación de los recursos legales (véase también el reverso)

La presente modificación del canon de arrendamiento podrá ser objetada como abusiva dentro de un plazo de 30 días a contar de fecha de recepción de la comunicación ante la oficina comunal de arrendamientos; de lo contrario, se considerará aceptada. La dirección de la oficina de arrendamientos se indica en la guía de teléfonos o puede consultarse en la municipalidad.



Atentamente,

Von Graffenried AG Liegenschaften

(Firma ilegible) - Jörg Schinidlin

(Firma ilegible) - Sandra Wyss

(Formulario aprobado por la oficina cantonal de desarrollo económico en Berna, a 19 de febrero de 2002).

Von Graffenried AG Liegenschaften

(Dirección, números de teléfono, etc.)

(Anotación manuscrita en español: Ren. contrato arriendo

-- // --

-- // --

estacionamiento doble / pág.2)

Aumentos del canon de arrendamiento y otras modificaciones unilaterales del contrato por parte del arrendador

Extracto del Derecho de Obligaciones

Artículo 269d

¹El arrendador podrá aumentar el canon de arrendamiento en cualquier momento a la fecha de rescisión más próxima posible. Deberá comunicar al arrendatario el aumento del canon al menos diez días antes del inicio del plazo de rescisión mediante un formulario autorizado por el cantón, y fundamentar tal aumento.

²El aumento del canon de arrendamiento no tendrá efecto cuando el arrendador

a. no lo comunica mediante el formulario prescrito;

b. no lo fundamenta;

c. en la comunicación amenaza con o indicare la rescisión.

Los párrafos 1 y 2 también regirán si el arrendador tuviere la intención de modificar unilateralmente, de otro modo, el contrato de arrendamiento con cargo al arrendatario, a saber: reduciendo las prestaciones efectuadas hasta entonces o introduciendo nuevos gastos secundarios.

Protección ante cánones de arrendamiento abusivos

Extracto del Derecho de Obligaciones

Artículo 269

A. Cánones de arrendamiento abusivos

Primera regla:

Los cánones de arrendamiento son abusivos cuando con ellos se obtuviere una renta excesiva del objeto de arrendamiento o cuando se basaren en un precio de compraventa manifiestamente

-- // --



-- // --

excesivo.

Artículo 269a

II. Excepciones

En general, los cánones de arrendamiento no son abusivos cuando, en particular:

- a. están dentro del marco de los cánones locales y distritales habituales;
- b. se basan en las alzas de costos o prestaciones adicionales del arrendador;
- c. en caso de edificaciones nuevas, cuando están dentro de las rentas brutas destinadas a cubrir gastos;
- d. sólo estén destinados a compensar una rebaja del canon de arrendamiento otorgada anteriormente por traslado de gastos de financiamiento corrientes en el mercado y que se hubieren fijado en un plan de pago comunicado al arrendatario por adelantado;
- e. sólo compensen el alza sobre el capital de riesgo;
- f. no superen el límite que las asociaciones de arrendadores y arrendatarios u organizaciones con intereses similares recomiendan en sus contratos marco.



Artículo 269b

B. Cánones de arrendamiento indexados

El acuerdo de que el canon de arrendamiento se rija por un índice sólo es válido si el contrato de arrendamiento se celebra por cinco años como mínimo y se establezca como índice el Índice Regional de Precios al Consumidor.

Artículo 269c

C. Cánones de arrendamiento escalonados

El acuerdo de que el canon de arrendamiento aumente

-- // --

-- // --

periódicamente en un monto determinado sólo es válido si

- a. el contrato de arrendamiento se celebra por tres años como mínimo;
- b. el canon de arrendamiento se aumenta no más de una vez al año; y
- c. el monto del aumento se fija en francos suizos.

Extracto del Reglamento de Arrendamiento y Alquiler de Espacios Habitacionales y Comerciales

Artículo 12

Alzas de costos

¹Conforme al artículo 269a, letra b, del Derecho de Obligaciones, se considerarán alzas de costos, en particular, las alzas de los intereses hipotecarios, aranceles, impuestos inmobiliarios, intereses de derechos de superficie, primas de seguro al igual que las alzas de los costos de mantención.

Los gastos derivados de transferencias se consideran parte de los costos de adquisición y no como alzas de costos.



Artículo 13

Intereses hipotecarios

¹Un aumento de los intereses hipotecarios de 1/4 por ciento autoriza, en general, a aumentar el canon de arrendamiento por un máximo de:

- a. 2 por ciento en el caso de tasas de intereses hipotecarios superiores a 6 por ciento;
- b. 2,5 por ciento en el caso de tasas de intereses hipotecarios entre 5 y 6 por ciento;
- c. 3 por ciento en el caso de tasas de intereses hipotecarios inferiores a 5 por ciento.

-- // --

-- // --

En caso de bajas de los intereses hipotecarios, deben bajar los cánones de arrendamiento del modo correspondiente, o debe compensarse lo ahorrado con alzas de costos que se hubieren producido entretanto.

²En planes de pago conforme al artículo 269a, letra d) y contratos marco de arrendamiento conforme al artículo 269a, letra f) del Derecho de Obligaciones regirán, para modificaciones de los intereses hipotecarios, en reemplazo, las regulaciones convenidas para tales casos.

³Si sin considerar lo que rige habitualmente para el distrito y sin considerar una compensación por carestía, se contabiliza siempre un canon de arrendamiento que cubra netamente los costos, en caso de aumentos de tasa de interés hipotecario el canon puede aumentarse por el monto del cargo adicional para el total del capital invertido.

En caso de cambios del canon de arrendamiento por modificaciones de las tasas de intereses hipotecarios deberá considerarse, en lo demás, si y en qué medida las modificaciones anteriores de la tasa de interés hipotecario condujeron a reajustes.

Otros artículos determinantes son los artículos 11, 14, 15 y 16 del Reglamento.

Gastos adicionales

Extracto del Derecho de Obligaciones

Artículo 257a

2. Gastos adicionales

a. Aspectos generales

¹Los gastos adicionales son la retribución por las prestaciones

-- // --



-- // --

del arrendador o de un tercero directamente relacionadas con el uso del objeto.

²El arrendatario sólo tendrá que pagar gastos adicionales si así se hubiere convenido especialmente con el arrendador.

Artículo 257b

b. Espacios habitacionales y comerciales

¹En caso de espacios habitacionales y comerciales, los gastos secundarios corresponden a los gastos efectivos del arrendador por prestaciones relacionadas con el uso, como gastos por calefacción, agua caliente y otros gastos operacionales, y para costos de contribuciones que resulten del uso del objeto.

²El arrendador deberá permitir al arrendatario ver los comprobantes cuando éste lo exija.

Extracto del Reglamento de Arrendamiento y Alquiler de Espacios Habitacionales y Comerciales

Artículo 5

Gastos computables de calefacción y agua caliente

¹Computables como gastos de calefacción y agua caliente son los gastos efectivos relacionados directamente con la operación del equipo de calefacción o de la caldera para agua caliente.

²Estos son, en particular, los gastos por:

- a. los combustibles y la energía consumidos;
- b. la electricidad para la operación de quemadores y bombas;
- c. los gastos operacionales para energías alternativas;
- d. la limpieza del equipo de calefacción y de la chimenea con escobillas, sopletes y por aceitado de las calderas al igual que la eliminación de desechos y escorias;
- e. la revisión periódica del equipo de calefacción, incluido el

-- // --

-- // --

estanque de aceite y la descalcificación del equipo de agua caliente, de la caldera y de la red de conductos;

f. el registro de consumo y el servicio de lectura para la liquidación de los gastos de calefacción según consumo al igual que la mantención de los aparatos necesarios.

g. la mantención;

h. las primas de seguro que se refieran exclusivamente al equipo de calefacción;

i. la labor administrativa relacionada con la operación del equipo de calefacción.

³Los gastos de mantención y de administración podrán contabilizarse según el esfuerzo y tiempo invertidos o conforme a criterios usuales.

Artículo 6

Gastos de calefacción y de agua caliente no computables

No serán computables como gastos de calefacción y de agua caliente los gastos por:

a. la reparación y la renovación de equipos;

b. los intereses y amortización de los equipos.

Artículo 6a

Obtención de energía de una central externa

Si el arrendador obtuviere energía para la calefacción o agua caliente de una central externa al inmueble que no forme parte de los costos iniciales, podrá cobrar los gastos efectivamente originados.

(Anotación manuscrita en español: Contrato arriendo -
Estacionamiento doble / pág.1 - 1998)

-- // --

-- // --

Asociación de propietarios de viviendas de Berna y alrededores

Contrato de Arrendamiento

de garajes, estacionamientos de automóviles y bodegas

Protegido legalmente; se prohíbe su reproducción total y
parcial

Arrendador: Comunidad sucesoria Schmid, p. A. [REDACTED]

Arrendatario: Embajada de Chile, con domicilio en Eigerplatz 5,
3007 Bern

(varios arrendatarios responderán solidariamente)

Inmueble: Eigerplatz 5, 3007 Bern

Objeto de arrendamiento: Estacionamiento en el segundo
subterráneo, para automóvil patente No. (en blanco).

1. Duración del contrato de arrendamiento y rescisión

El contrato de arrendamiento comienza el 1 de marzo de 1998 y se
celebra por tiempo indefinido. Podrá rescindirse cumpliendo con
el plazo de preaviso de 1 mes al término de un mes, por primera
vez al 31 de octubre de 1998; no podrá rescindirse al 31 de
diciembre.

Se considerará que se cumplió con el plazo de preaviso de
rescisión si el último día antes del inicio del plazo de
preaviso de rescisión el preaviso esté en poder de la
contraparte o pueda ser retirado en el correo.

2. Canon de arrendamiento

a) Canon de arrendamiento: 120,-- francos

b) Gastos adicionales: (en blanco)

Total canon de arrendamiento **mensual**, pagadero

por adelantado:

120,-- francos.

-- // --



-- // --

(Anotación manuscrita en español: Contrato arriendo est. doble
1998 /pág.2)

Condiciones generales

1. Sin la autorización previa del arrendador por escrito, el arrendatario no podrá:

a) subarrendar, ceder el contrato de arrendamiento ni permutar el garaje o el estacionamiento;

b) efectuar renovaciones ni modificaciones del objeto de arrendamiento;

c) usar la corriente eléctrica para usos distintos a la iluminación del garaje;

d) estacionar vehículos motorizados en el espacio anterior o en la entrada.

depositar objetos que no sean parte del vehículo.

a) Sólo podrán realizarse reparaciones y trabajos de mantenimiento en el vehículo dentro del objeto de arrendamiento si no producen ruido ni impurezas (deben evitarse, en particular, escurrimientos de gasolina y aceite) y si no causan daños en el objeto de arrendamiento.

b) No está permitido lavar vehículos dentro ni encima del objeto de arrendamiento. Si existiere un lugar especial para lavar, deberá pagarse por su uso por separado/será cargado al canon de arrendamiento*. No podrán lavarse vehículos los días domingo ni los días festivos generales.

3. a) Los ruidos deberán evitarse en lo posible.

b) En particular, el arrendatario deberá cerrar las puertas del automóvil y del garaje con cuidado y no deberá dejar el motor en

-- // --



-- // --

marcha inútilmente.

4. a) El arrendador no responderá por daños del automóvil estacionado causados por heladas, agua, fuego, robo y explosión.

b) El arrendatario será responsable del cumplimiento de las normas de la policía de incendios que se refieran a la forma de uso del objeto de arrendamiento. El arrendador indicará al arrendatario las normas especiales relativas al objeto de arrendamiento.

5.a) El arrendatario se encargará de la limpieza del garaje o del estacionamiento, según corresponda, del portón, de la ventana, de entrada y salida y del espacio anterior.

b) Del modo correspondiente, el arrendatario se encargará de eliminar la nieve y la escarcha y proteger el objeto de arrendamiento de daños por heladas.

Si los propietarios fueren varios, deberán asumir la parte que le corresponda de los trabajos indicados en a) y b), siempre que el uso sea compartido.

6. El arrendatario tolerará que el arrendador o su apoderado efectúe las inspecciones necesarias para salvaguardar los derechos de propiedad.

7. Al término del período de arrendamiento, el garaje o el estacionamiento, según corresponda, deberá entregarse ordenado, limpio (sin manchas de aceite) y con todas las llaves.

8. Al arrendatario se entregaron las siguientes llaves y abrepuestas eléctricos: (en blanco)

En caso de abrepuestas eléctricos, el arrendatario deberá encargarse de cambiar las baterías.

9. En caso de conflictos, el lugar de jurisdicción corresponderá

-- // --



-- // --

al lugar del objeto arrendado.

10. Acuerdos especiales: (en blanco)

Lugar y fecha: Berna, a 11 de febrero de 1998

Arrendador:

Timbre: (ilegible) W. Schmid (ilegible)

(Firma ilegible)

Lugar y fecha: Berna, a 10 de febrero de 1998.

Arrendatario: (Firma ilegible)

(Timbre y firma ilegible)

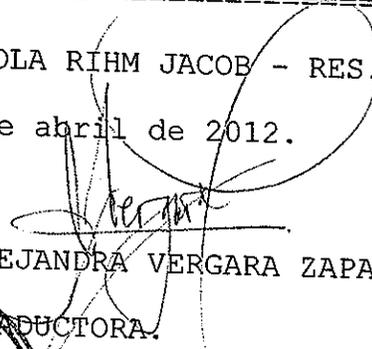
*táchese lo que no corresponda.

=====

TRADUCIDO POR: ANA KAROLA RIHM JACOB - RES. N°568 DE 06/07/1988

SANTIAGO, CHILE, a 23 de abril de 2012.




ALEJANDRA VERGARA ZAPATA,
PRODUCTORA.