



APRUEBA ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN PORTO ALEGRE Y EL SR. OLAVO JORGE KUHN, EN REPRESENTACIÓN DE OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS – FORMAINC LTDA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2.745

SANTIAGO, 5 DE NOVIEMBRE DE 2020.

VISTOS:

Lo dispuesto en 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 Resolución Exenta N°1.882, de 2018, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el artículo 14 de la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; la Ley N° 21.192 sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2020; el Oficio N°1976, de 2020, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; la adenda al contrato de arrendamiento que alberga al Consulado General de Chile en Porto Alegre, celebrada con fecha 25 de octubre de 2020, entre el Consulado General de Chile en Porto Alegre y el Sr. Olavo Jorge Kuhn, en representación de Ojk Administração de Bens – Formainc LTDA.; la Resolución N°7 de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N°8, de 2019, 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 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 el Oficio Público N°50, de 07 de agosto de 2020, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga a las oficinas del Consulado General de Chile en Porto Alegre a través una adenda al contrato de arrendamiento original del año 1997, esta Secretaria 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 del Oficio Público N°1976, de 21 de agosto de 2020.
5. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 25 de octubre de 2020, el Consulado General de Chile en Porto Alegre y el Sr. Olavo Jorge Kuhn, en representación de Ojk Administração de Bens – Formainc LTDA., celebraron una adenda al contrato de arrendamiento del año 1997 sobre el inmueble ubicado en calle Padre Chagas 79/602, Moinhos de Vento, ciudad de Porto Alegre, Estado de Río Grande do Sul, Brasil, que alberga a las oficinas de ese Consulado General.
6. 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, la adenda al contrato de arrendamiento individualizada en el considerando anterior debe ser aprobada mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE la adenda al contrato de arrendamiento que alberga al Consulado General de Chile en Porto Alegre, celebrada con fecha 25 de octubre de 2020, entre el Estado de Chile- Ministerio de Relaciones Exteriores y el Sr. Olavo Jorge Kuhn., en representación de Ojk Administração de Bens – Formainc LTDA., cuyo texto traducido al español es el siguiente:

ADENDA CONTRATO DE ARRIENDO COMERCIAL

Por este instrumento privado, y en la mejor forma de derecho, OJK ADMINISTRACAO DE BENS – FARMAINC LTDA. Que incorporó la EMPRESA TERRITORIAL GAÚCHA LTDA. Locadora, representada por su director, Olavo Jorge Kuhn, y CONSULADO GENERAL DE LA REPÚBLICA DE CHILE, ARRENDATARIA, representado por Sr. Cónsul General de Chile en Porto Alegre. Resolvieron de común acuerdo suscribir un anexo al contrato de arrendamiento de 15 de agosto de 1997 y su adenda de 24 de octubre de 2017, para realizar una nueva adenda relativa al conjunto n. ° 602 y casilla n. ° 22 del inmueble ubicado en calle Padre Chagas 79, Moinhos de Vento, ciudad de Porto Alegre, Estado de Río Grande do Sul, bajo las siguientes condiciones:

1 – El arriendo mensual actual es de R \$ 11.544,00 (once mil quinientos cuarenta cuatro reales). Que se pagará mediante [REDACTED] en la cuenta corriente [REDACTED] del Banco [REDACTED] en la sucursal [REDACTED] el último día hábil del mes. El comprobante de dicha transferencia hará las veces de recibo, dando cuenta fehaciente del pago del arriendo. Es de responsabilidad del arrendatario pagar los gastos comunes. De no existir el pago en el plazo pactado en el contrato, se sumarán los cargos por demora, es decir, actualizado por la variación del IGP-M, intereses de mora del 12% anual y multa del 10% hasta la fecha de hacer el efectivo su pago. El pago anual del IPTU de R \$22.794,00 (veintidós mil setecientos noventa y cuatro reales) se incluirá en el mes de noviembre de 2020.

2 - Este contrato tendrá una vigencia de 1 año y 7 días. A partir del 25 de octubre de 2020 hasta el 31 de octubre de 2021.

3. Sin perjuicio de lo anterior, las partes declaran que respecto de las disposiciones contractuales que no consten en esta adenda, quedan vigentes el contrato de arriendo suscrito el 15 de agosto de 1997 y su adenda del 24 de octubre de 2017.

4 – Las partes concuerdan que todos los eventuales conflictos que se presenten entre ellas respecto de este contrato, deberán ser conocidas y resueltas por los tribunales ordinarios del estado de Río Grande do Sul, Brasil.

Las partes dejan constancia que el día 15 de agosto de 1997, celebraron un contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble, y posteriormente una adenda que prorrogó la vigencia de dicho contrato a contar del día 24 de octubre de 2017, por 3 años, hasta el 24 de octubre de 2020. Al respecto, declaran que, respecto de dichos periodos, no tienen nada que reclamarse una a otra, otorgándose por este acto el más amplio y total finiquito, renunciando desde ya a cualquier acción que pudiera emanar de dicho vínculo contractual.

Y así, estando juntos y de acuerdo, firman el presente en tres ejemplares de igual contenido, libres de todo dolo, fraude o coacción.

Porto Alegre, 25 de octubre de 2020.

Firman: LOCADORA, **OLAVO JORGE KUHN**, OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS – FORMAINC LTDA, Y LOCATÁRIO, **MARIO ARRIAGADA**, CONSUL GERAL DO CHILE EM PORTO ALEGRE.

2.- IMPÚTESE el gasto que demande esta adenda 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.

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 del Subsecretario”


JOSÉ AVARIA GARIBALDI
Director General Administrativo



ADENDO CONTRATO DE ARRIENDO COMERCIAL

Por este instrumento privado, y en la mejor forma de derecho, OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS - FORMAINC LTDA., Que incorporó la EMPRESA TERRITORIAL GAÚCHA LTDA LOCADORA, representada por su director, Olavo Jorge Kuhn, y CONSULADO GENERAL DE LA REPÚBLICA DE CHILE, ARRENDATARIA, representado por Sr. CONSUL GENERAL DE CHILE EN PORTO ALEGRE. Resolvieron de común acuerdo suscribir un anexo al contrato de arrendamiento de 15 de agosto de 1997 y su adenda de 24 de octubre de 2017, para realizar una nueva adenda relativa al conjunto n. ° 602 y casilla n. ° 22 del inmueble ubicado en calle Padre Chagas 79, Moinhos de Vento, ciudad de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, bajo las siguientes condiciones:

1 – El arriendo mensual actual es de R \$ 11.544,00 (once mil quinientos cuarenta y cuatro reales). Que se pagará mediante [REDACTED] en la cuenta corriente [REDACTED] del Banco [REDACTED] en la sucursal [REDACTED] el [REDACTED] del mes. El comprobante de dicha transferencia hará las veces de recibo, dando cuenta fehaciente del pago del arriendo. Es de responsabilidad del arrendatario pagar los gastos comunes. De no existir el pago en el plazo pactado en el contrato, se sumarán los cargos por demora, es decir, actualizado por la variación del IGP-M, intereses de mora del 12% anual y multa del 10% hasta la fecha de hacer el efectivo su pago. El pago anual del IPTU de R \$ 22.794,00 (veintidós mil setecientos noventa y cuatro reales) se incluirá en el mes de noviembre de 2020.

2 - Este contrato tendrá una vigencia de 1 año y 7 días. A partir del 25 de octubre de 2020 hasta el 31 de octubre de 2021.

3. Sin perjuicio de lo anterior, las partes declaran que respecto de las disposiciones contractuales que no consten en esta adenda, quedan vigentes el contrato de arriendo suscrito el 15 de agosto de 1997 y su adenda del 24 de octubre de 2017.

4 – Las partes concuerdan que todos los eventuales conflictos que se presenten entre ellas respecto de este contrato, deberán ser conocidas y resueltas por los tribunales ordinarios del estado de Rio Grande do Sul, Brasil.

Las partes dejan constancia que el día 15 de agosto de 1997, celebraron un contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble, y posteriormente una adenda que prorrogó la vigencia de dicho contrato a contar del día 24 de octubre de 2017, por 3 años, hasta el 24 de octubre de 2020. Al respecto, declaran que, respecto de dichos periodos, no tienen nada que reclamarse una a otra, otorgándose por este acto el más amplio y total finiquito, renunciando desde ya a cualquier acción que pudiera emanar de dicho vínculo contractual.

Y así, estando juntos y de acuerdo, firman el presente en tres ejemplares de igual contenido, libres de todo dolo, fraude o coacción.

ADENDO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular, e, na melhor forma de direito, **OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS – FORMAINC LTDA.**, que incorporou a EMPRESA TERRITORIAL GAÚCHA LTDA **LOCADORA**, representada por seu diretor, **Olavo Jorge Kuhn**, e **CONSULADO GERAL DA REPÚBLICA DO CHILE, LOCATÁRIO**, representado pelo **SR. CONSUL GERAL DO CHILE EM PORTO ALEGRE**. Resolveram de comum acordo subscrever um anexo ao contrato de locação de 15 de agosto de 1997 e seu adendo de 24 de outubro de 2017, fazer um novo adendo relativo ao conjunto nº 602 e box nº 22 do imóvel na rua Padre Chagas 79, bairro Moinhos de Vento, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul mediante as seguintes condições:

1. O valor atual do aluguel mensal é de R\$ 11.544,00 (onze mil quinhentos e quarenta e quatro reais) que se pagará mediante a [REDACTED] na conta bancária [REDACTED] do Banco [REDACTED] agência [REDACTED] no [REDACTED] do mês. O comprovante bancário da transferência será considerado como recibo e dando como confiável a quitação do pagamento. É de responsabilidade do locatário o pagamento dos gastos de condomínio. Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato, será acrescido de encargos moratórios, ou seja, atualização pela variação do IGP-M, juros de mora de 12% ao ano e multa de 10% a contar até a data de seu efetivo pagamento. O IPTU de R\$ 22.794,00 (vinte e dois mil setecentos e noventa e quatro reais) pagamento anual será incluído no mês de novembro de 2020.
2. Este contrato terá vigência de 1 anos e 7 dias. A contar a partir do dia 25 de outubro de 2020, tendo termino em 31 de outubro de 2021.
3. Sem prejuízo do anterior mencionado, as partes declaram que a respeito as disposições contratuais que não constem neste adendo, fica vigente o contrato de locação subscrito em 15 de agosto de 1997 e seu adendo de 24 de outubro de 2017.
4. As partes concordam que todos os eventuais conflitos que se presentem entre elas a respeito deste contrato, deveram ser conhecidos e resolvidos pelos tribunais ordinais do Estado do Rio Grande do Sul, Brasil.

As partes deixam constância que no dia 15 de agosto 1997 celebraram um contrato de locação sobre o mesmo imóvel, e posteriormente um adendo que se prorroga a vigência por mais 3 anos do dia 24 de outubro 2017 a 24 de outubro 2020. Ambas as partes declaram a respeito de ditos períodos que não tem nada que reclamarem uma a outra, outorgando-se por este ato o mais amplo finiquito, renunciando desde já a qualquer ação que possa emanar de dito vínculo contratual.

E assim, estando juntos e de acordado, firmam o presente em três vias de igual teor, livres de todo dolo, fraude ou coação.

Porto Alegre, 25 de outubro de 2020.

[REDACTED]
LOCADORA
OLAVO JORGE KUHN
OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS
FORMAINC LTDA



[REDACTED]
LOCATARIO
MARIO ARRIAGADA
CONSUL GERAL DO CHILE EM PORTO
ALEGRE



TRADUCCIÓN

I-74/18

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Por el presente instrumento privado y conforme a derecho, **OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS-FORMAINC LTDA.**, que incorporó la EMPRESA TERRITORIAL GAÚCHA LTDA., **ARRENDADORA**, representada por su director, **Olavo Jorge Kuhn** y el Estado de Chile, **ARRENDATARIO**, representado por el Sr. Embajador de Chile en la República Federativa de Brasil, resuelven de común acuerdo firmar un anexo al contrato de arrendamiento firmado el 15 de agosto de 1997, relativo al conjunto n° 602 y box n° 22, del inmueble en Rua Padre Chagas 79, bairro Moinhos de Vento, ciudad de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, mediante las siguientes condiciones:

1. El valor actual de la renta mensual es de R\$11.804,90 (once mil ochocientos cuatro reales y noventa centavos), el que se reajusta por la variación del IGP-M en la menor periodicidad legal permitida y, si fuere anual, en noviembre de cada año. Siempre se pagará hasta el primer día del mes subsiguiente. En caso de que no hubiere pagado en el plazo acordado en el contrato, las multas e intereses de mora determinados por los Tribunales Ordinarios competentes (a menos que las multas e intereses estén establecidos en la legislación o costumbre local).
2. Este contrato tendrá vigencia por 3 años, a contar de la

- // -

firma del mismo. El contrato de arrendamiento se renovará cada tres años, bajo la forma de anexo al contrato de arrendamiento, el que incorporará una identificación de las partes, mencionará el contrato de arrendamiento que se renueva; indicará que es de común acuerdo de las partes el renovar el citado contrato de arrendamiento, por el plazo acordado; indicará el valor de arrendamiento por ese nuevo período, establecerá lo que fue o no modificado por el anexo que rige en su totalidad al contrato original y donde se contemplan las demás condiciones que acordaren las partes contratantes, documento que deberá ser firmado por los representantes de las partes contratantes (en el caso del Consulado General de Chile, por el Embajador de Chile en Brasil).



3. Se adicionan al contrato las siguientes cláusulas y condiciones:

El ARRENDATARIO tiene conocimiento de que el conjunto posee equipos de aire acondicionado con sus respectivos conductos, difusores, elementos de cobre, drenajes y termostatos, instalados por la ARRENDADORA, y los mantenimientos periódicos, preventivos y eventuales reparaciones o arreglos de ese sistema de aire acondicionado serán de responsabilidad del ARRENDATARIO durante el período de arrendamiento, los que serán pagados por el mismo, y éste al final del arrendamiento deberá entregarlo en perfecto estado de conservación y funcionamiento, debidamente revisados, con informe emitido por la empresa responsable del mantenimiento, certificando las condiciones técnicas y funcionamiento adecuado de los mismos.

El ARRENDATARIO tiene conocimiento y acepta que los servicios de

- // -

- // -

mantenimiento del sistema de aire acondicionado fueron contratados por la ARRENDADORA ante la empresa especializada FJ Comércio e Assistência Técnica en AR Condicionado Ltda. y el valor relativo al mantenimiento será cobrado junto con los gastos comunes.

El ARRENDATARIO se compromete a: 1) no permitir el acceso de sus funcionarios y/o terceros a la sala de máquinas y demás componentes de los equipos de aire acondicionado; 2) no permitir el depósito de materiales de cualquier tipo en la sala de máquinas del aire acondicionado, la que deberá permanecer limpia; 3) mandar colocar, por su cuenta, nuevos accesorios, exigido producto de nuevas determinaciones de las autoridades públicas competentes; 4) no usar en forma inadecuada o inapropiada las instalaciones, mucho menos modificar ductos y difusores de aire acondicionado, salvo autorización de la ARRENDADORA.



Si el ARRENDATARIO no procediere con las reparaciones y/o arreglos que se hicieren necesarios para el funcionamiento perfecto o si no entregare el informe técnico mencionado en el párrafo tercero anterior, en la devolución del sistema de aire acondicionados, en la entrega de los inmuebles arrendados o al final del arrendamiento, o en hasta 5 (cinco) días hábiles posteriores a esa fecha, la ARRENDADORA podrá realizar un informe técnico con la empresa mencionada en el párrafo cuarto anterior o con aquella que estuviere contratada para la realización del mantenimiento de los equipos, hacer un presupuesto y mandar a ejecutar la reparación y/o arreglos indicados en el informe, para posteriormente cobrar los gastos

- // -

- // -

con su ejecución del ARRENDATARIO.

Al final del arrendamiento el ARRENDATARIO deberá proceder con las reparaciones pertinentes, continuando, no obstante, a cargo del pago de la renta y sus accesorios, hasta la devolución efectiva de los inmuebles, pintados y reparados completamente, es decir, en las condiciones arrendadas, incluido el sistema de aire acondicionado en perfectas condiciones de funcionamiento y conservación, debidamente revisado, con informe emitido por la empresa encargada del mantenimiento, certificando las condiciones técnicas y funcionamiento adecuado. Asimismo, al final del arrendamiento, el ARRENDATARIO deberá proceder a pagar su cuenta de consumo/suministro de energía eléctrica, presentando cuenta final de la concesionaria de energía eléctrica, proporcionando el cierre de ésta.



Si el ARRENDATARIO no procediere con las reparaciones en el plazo de quince días, la ARRENDADORA podrá mandar a ejecutarlos, para, posteriormente, cobrarlos al ARRENDATARIO.

Lo establecido en el párrafo anterior se aplicará también a las reparaciones que tuvieren que realizarse durante el arrendamiento.

El ARRENDATARIO, una vez desocupado los inmuebles y aunque no se hubieren entregado las llaves, no podrá volver a ocuparlos nunca más, bajo pena de, en caso de hacerlo, estar sujeto a la demanda judicial respectiva, incluyendo diferentes requerimientos, si correspondiere.

El ARRENDATARIO es responsable de las rentas y gastos hasta la fecha en que los inmuebles fueren entregados en las condiciones ahora arrendados.

- // -

- // -

El ARRENDATARIO solamente podrá hacer trabajos o mejoras mediante el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA. En caso de que se autoricen mejoras, éstas, al final del arrendamiento, deberán ser removidas, para que los inmuebles sean entregados en las condiciones arrendadas, y en ningún caso serán indemnizadas, ni tampoco le corresponderá derecho de retención en función de las mismas. Las mejoras autorizadas eventualmente, no podrán, en ningún caso, implicar cambios en la arquitectura del predio, modificaciones de vigas, losas, columnas, pilares y/o fachada, ni comprometer la seguridad y solidez del edificio. Al final del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá separar y llevar los materiales útiles que conformen las mejoras, introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no cause deterioro de la propiedad, o bien, éstos pueden quedar a favor de la arrendadora siempre que abone al arrendatario el valor de los materiales, considerando en forma separada.



Los eventuales trabajos, deberán respetar el horario comprendido entre las 19:00 h y 6:00 h, de lunes a viernes, y se permitirá cualquier horario los sábados, domingos y feriados, y en estos dos últimos días será mediante autorización previa de los órganos competentes. Por tratarse de horarios fuera del funcionamiento normal del predio y de personas ajenas al mismo, los funcionarios y la empresa eventualmente contratada deberán ser presentados e identificados previamente en la portería, junto con lista con sus nombres y actividad específica.

En el caso de utilizar el ascensor para transporte de materiales, éste deberá ser previamente revestido con la

- // -

- // -

protección estándar, que debe ser solicitada por el ARRENDATARIO a la portería de predio. En caso de hubiere remoción de escombros y/o servicios en yeso o afines, el ARRENDATARIO es responsable de la limpieza inmediata de ascensores, corredores, escaleras y hall de entrada del predio.

El ARRENDATARIO no podrá colocar ninguna placa o indicativo en las fachadas o marcos de ventanas del predio, o en partes externas del mismo. Las placas internas, que se situarán en la puerta de acceso al conjunto arrendado o en sus paredes laterales, deberán cumplir y ser apropiadas para la arquitectura y decoración internas de la construcción.



El ARRENDATARIO tiene conocimiento y desde ya concuerda que eventualmente se pueden crear cupos de estacionamiento, localizados en el terreno, al fondo, frente a las tiendas y éstos serán de uso exclusivo de las tiendas y clientes de las mismas.

4. Cláusula Diplomática: El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a la arrendadora con ese fin y con al menos, treinta días de anticipación a la fecha que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditado, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Federativa de Brasil y la República de Chile, se debería cerrar el Consulado General de Chile en Porto Alegre. En dicho evento, el arrendatario solamente deberá pagar el valor de la renta que se devenga hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización

- // -

- // -

alguna por este término anticipado del contrato. En el caso de que existan montos pagados por adelantado, la arrendadora deberá restituir aquellos que correspondan a las mensualidades posteriores a la fecha en que operará dicho término anticipado.

5. La renta ahora contratada incluye el gasto común, tasas e Impuesto Predial y Territorial Urbano (IPTU). Si, en adelante, se crearan nuevos impuestos, tasas, contribuciones o gastos, pasarán a ser adeudados por el Arrendatario. Considerando que el Convenio de Viena sobre Relaciones Consulares establece en su artículo 32, una exención de impuestos para los inmuebles que sirven de sede a Representaciones Consulares, ya sea del Estado dueño o inquilino del inmueble, en caso de que las autoridades brasileñas competentes formalicen la exención de esos impuestos, este artículo deberá ser eliminado del contrato, una vez comunicado oficialmente por el arrendatario. De no obtenerse dicho beneficio de impuesto, se mantendrá el presente artículo.

6. El ARRENDATARIO para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el mismo, en razón del presente instrumento, las partes celebran con la Seguradora S/A, contrato de "Seguro Fiança Locatícia" (*Seguro de Fianza de Arrendamiento*) con las siguientes garantías: Renta R\$35.414,70 (treinta y cinco mil cuatrocientos catorce reales con setenta centavos). Gastos Comunes R\$24.920,00 (veinte (sic) y novecientos veinte mil), Totalizando un monto de R\$60.384,70 (sesenta mil trescientos ochenta y cuatro reales con setenta centavos). El seguro a que se refiere tendrá vigencia por 5 años, seguido de renovación de contrato y garantizará esta localización, en conformidad con el inciso III, del artículo 37, del la Ley 8.245.

- // -



- // -

7. Toda y cualquier disposición contractual, en relación con las adicionadas al contrato por el presente, que eventualmente ya constaren en el contrato, prevalecerá con el tenor anterior. No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con la arrendadora, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano, reconocido como tal por la República Federativa de Brasil, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

Y, en señal de conformidad, firman el presente en tres ejemplares de igual tenor, libres de todo dolo, fraude o coacción.

Porto Alegre, 24 de octubre de 2017.

Firma ilegible.

ARRENDADORA

Olavo Jorge Kuhn

OJK

ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Firma ilegible.

ARRENDADOR

Jaime Gazmuri

Embajador de Chile

Timbre: EMBAJADA DE CHILE EN BRASILIA.

=====

TRADUCIDO POR: XIMENA TOLEDO DONOSO - RES. N° 55 DE (25/04/1991 - SANTIAGO, CHILE, a 3 de abril de 2018.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

ADENDO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular, e, na melhor forma de direito, **OJK ADMINISTRAÇÃO DE BENS – FORMAINC LTDA.**, que incorporou a EMPRESA TERRITORIAL GAÚCHA LTDA., **LOCADORA**, representada por seu diretor, **Olavo Jorge Kuhn**, e o Estado do Chile, **LOCATÁRIO**, representado pelo Sr. Embaixador do Chile na Republica Federativa do Brasil, resolvem de comum acordo assinar um adendo ao contrato de locação originalmente firmado em 15 de agosto de 1997, relativo ao conjunto nº 602 e box nº 22 do imóvel na Rua Padre Chagas 79, bairro Moinhos de Vento, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande Sul, mediante as seguintes condições:

1. O valor atual do aluguel mensal é de R\$ 11.804,90 (onze mil oitocentos e quatro reais e noventa centavos), sendo reajustado pela variação do IGP-M na menor periodicidade legal admitida, e, quando anual, em novembro de cada ano. Será pago sempre até o primeiro dia do mês subsequente. Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato, as multas e juros de mora serão determinados pelos Tribunais Ordinários competentes (a menos que as multas e juros estejam estabelecidos na legislação ou costume local).

2. Este contrato terá vigência de 3 anos, a contar da assinatura do mesmo. O contrato de locação se renovará a cada três anos sob a forma de um adendo ao contrato de locação, a que incorporará uma individualização das partes; mencionará o contrato de locação que se renova; indicará que é de comum acordo das partes renovar o citado contrato de locação pelo prazo acordado; indicará o valor de locação por esse novo período, estabelecerá que o que não for modificado pelo adendo rijsse integralmente o contrato original, e onde se contemplem as demais estipulações que acordarem as partes contratantes, documento que deverá ser assinado pelos representantes das partes contratantes (no caso do Consulado Geral do Chile, pelo Embaixador do Chile no Brasil).

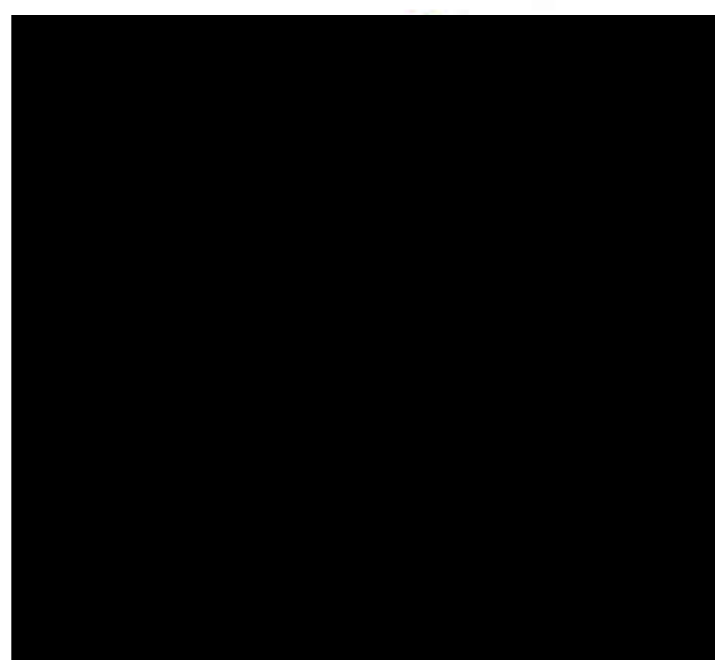
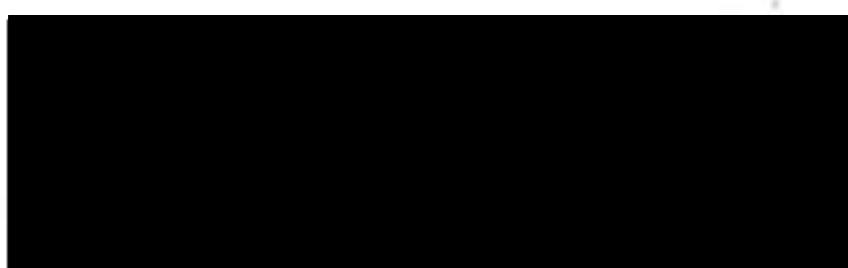
3. São acrescidas ao contrato as seguintes cláusulas e condições:

O LOCATÁRIO tem conhecimento que o conjunto possui equipamentos de ar condicionado com respectivos dutos, difusores, elementos de cobre, drenos e termostatos, instalados pela LOCADORA, sendo que as manutenções periódicas, preventivas, e eventuais reparos ou consertos desse sistema de ar condicionado serão de responsabilidade do LOCATÁRIO durante o período da locação, sendo pagos pelo mesmo, devendo este ao final da locação entregá-los em perfeito estado de conservação e funcionamento, devidamente revisados, com laudo emitido pela empresa responsável pela manutenção, atestando as condições técnicas e funcionamento adequado dos mesmos.

O LOCATÁRIO tem conhecimento e aceita que os serviços de manutenção do sistema de ar condicionado foram contratados pela LOCADORA junto a empresa especializada FJ Comércio e Assistência Técnica em AR Condicionado Ltda., e o valor relativo a manutenção será cobrado juntamente com as despesas condominiais.

O LOCATÁRIO compromete-se a: 1) não permitir o acesso de seus funcionários e/ou terceiros à casa de máquinas e demais componentes dos equipamentos de ar condicionado; 2) não permitir o depósito de materiais de qualquer espécie na casa de máquinas do ar condicionado, devendo a mesma permanecer limpa; 3) mandar colocar, por sua conta, novos acessórios, exigidos em decorrência de novas determinações das autoridades públicas competentes; 4) não usar inadequada ou impropriamente as instalações, muito menos modificar dutos e difusores do ar condicionado salvo autorização da LOCADORA.

Não procedendo ao LOCATÁRIO os reparos e/ou consertos que se fizerem necessários para perfeito funcionamento ou não entregando o laudo técnico mencionado no parágrafo terceiro anterior, quando da devolução do sistema de ar condicionado, na entrega dos imóveis locados ao final da locação, ou em até 5 (cinco) dias úteis após essa data, poderá a LOCADORA realizar um laudo técnico com a empresa referida no parágrafo quarto anterior, ou com aquela que estiver contratada para a realização da manutenção dos equipamentos, orçar e mandar executar os reparos e/ou consertos apontados no laudo, para, posteriormente, cobrar os gastos com sua execução do LOCATÁRIO.



Quando do final da locação o LOCATÁRIO deverá proceder os reparos devidos, continuando, porém, responsável pelo pagamento do aluguel e seus acessórios até a efetiva devolução dos imóveis, inteiramente pintados e reparados, ou seja, nas condições locadas, incluindo o sistema de ar condicionado em perfeitas condições de funcionamento e conservação, devidamente revisado, com laudo emitido pela empresa responsável pela manutenção, atestando as condições técnicas e funcionamento adequado. Igualmente, quando do final da locação, o LOCATÁRIO deverá proceder a quitação da sua conta de consumo/fornecimento de energia elétrica, apresentando conta final da concessionária de energia elétrica, providenciando o desligamento desta.

Não procedendo ao LOCATÁRIO os reparos no prazo de quinze dias, poderá a LOCADORA mandar executá-los, para, posteriormente, cobrá-los do LOCATÁRIO.

O disposto no parágrafo anterior aplicar-se-á também aos reparos que tiverem de ser feitos no curso da locação.

O LOCATÁRIO, uma vez desocupados os imóveis e embora ainda não entregues as chaves, não mais poderá voltar a ocupá-los, sob pena de, em o fazendo, sujeitar-se a competente ação judicial, inclusive com deferimento de liminar, se cabível.

O LOCATÁRIO é responsável pelos aluguéis e encargos até a data em que os imóveis forem entregues nas condições ora locados.

O LOCATÁRIO só poderá fazer obras ou benfeitorias mediante prévio e escrito consentimento da LOCADORA. Caso venham a ser autorizadas benfeitorias, estas, ao final da locação, deverão ser removidas, para que os imóveis sejam entregues nas condições locadas, não sendo em nenhuma hipótese indenizadas, nem cabendo direito de retenção em função das mesmas. As benfeitorias eventualmente autorizadas, não poderão, em nenhuma hipótese, implicar em mudanças de arquitetura do prédio, alterações de vigas, lajes, colunas, pilares e/ou de fachada, nem comprometer a segurança e solidez do edifício. Ao fim do contrato de aluguel, o locatário poderá separar e levar os materiais que conformem as melhorias úteis introduzidas no imóvel arrendado, sempre que não se cause deterioro da propriedade, ou bem, podem ficar estas a favor da locadora sempre que se abone ao locatário o valor dos materiais, considerando em forma separa.

As eventuais obras, deverão respeitar o horário compreendido entre 19:00hs e 6:00hs, de segunda a sexta feira, sendo permitido qualquer horário aos sábados, domingos e feriados, sendo que nestes dois últimos dias mediante prévia autorização dos órgãos competentes. Por tratar-se de horários além do funcionamento normal do prédio e pessoas estranhas ao mesmo, os funcionários e a empresa eventualmente contratada, deverão ser previamente apresentados e identificados na portaria, acompanhados de uma lista com seus nomes e atividade específica.

No caso de utilização do elevador para transporte de materiais, o mesmo deverá ser previamente revestido com a proteção padrão, que deve ser solicitada pelo LOCATÁRIO à portaria do prédio. Caso haja remoção de calça e/ou serviços em gesso e afins, o LOCATÁRIO fica responsável pela limpeza imediata de elevadores, corredores, escadarias e hall de entrada do prédio.

O LOCATÁRIO não poderá colocar quaisquer placas ou indicativos nas fachadas ou esquadrias do prédio, ou em partes externas ao mesmo. As placas internas, que se situarão na porta de acesso ao conjunto locado, ou nas suas paredes laterais, deverão obedecer e coadunar-se com a arquitetura e decoração internas da construção.

O LOCATÁRIO tem conhecimento e desde já concorda que eventualmente podem ser criadas vagas de estacionamento, localizadas no térreo, no recuo do passeio, em frente às lojas, e que estas serão de exclusiva utilização das lojas e clientes das mesmas.

4. Cláusula Diplomática: O locatário estará facultado para por termino antecipado ao presente contrato, mediante comunicação escrita enviada a locadora com esse fim e com, ao menos trinta dias de antecipação a data que surtira seus efeitos, quando por razoes de índole institucional do país creditante, motivos de segurança ou força maior, ou por termino das relações diplomáticas ou consulares entre a República Federativa de Brasil e a Republica do Chile, deveria fechar-se o Consulado Geral do Chile em Porto Alegre. Em dito evento, o locatário somente devera pagar o valor do aluguel que se devenida até o ultimo dia de seu uso efetivo do imóvel respectivo, sem que a locadora tenha direito a indenização alguma por este termino antecipado do contrato. Caso existam valores pagos adiantados, a locadora devera restituir àquelas que correspondam às mensalidades posteriores a data em que vai operar dito término antecipado.

5. O aluguel ora contratado inclui o condomínio, taxas e IPTU. Se, doravante, forem criados novos impostos, taxas, contribuições ou encargos, passarão a ser devidos pelo Locatário. Considerando que a Convenção de Viena sobre Relações Consulares estabelece em seu artigo 32, uma isenção impositiva para os imóveis que servem de sede a Representações Consulares, seja o Estado dono ou inquilino do imóvel, em caso de que as autoridades brasileiras competentes formalizem a isenção desses impostos, este artigo deverá ser eliminado do contrato uma vez comunicado oficialmente pelo locatário. De não obter-se dito beneficio impositivo se manterá o presente artigo.

6. O LOCATÁRIO para garantir o adimplemento das obrigações assumidas pelo mesmo, por força do presente instrumento, as partes celebram com a Seguradora S/A, contrato de Seguro Fiança locatícia com as seguintes garantias: Aluguel R\$ 35.414,70 (trinta e cinco mil quatrocentos e quatorze reais setenta centavos), Condomínio R\$ 24.920,00 (vinte e novecentos e vinte mil), Totalizando um valor de R\$ 60.384,70 (sessenta mil trezentos e oitenta e quatro reais com setenta centavos). O seguro a que se refere terá vigência de 5 anos, seguida de renovações de contrato, e garantirá esta locação nos termos do inciso III, do artigo 37, da Lei 8.245.

7. Toda e qualquer disposição contratual, em relação às agora acrescidas ao contrato, que eventualmente já constarem do contrato, prevalecerá com a redação acima.

Não obstante qualquer disposição em contrario explicita ou implícita neste contrato de aluguel, não se considerará que o locatário, ao celebrar este contrato com a locadora, renuncia aos privilégios e imunidades das que goza como Estado Soberano reconhecido como tal pela Republica Federativa do Brasil, de acordo com o Direito Internacional e as leis do país receptor.

E, assim, estando justos e acordados, firmam o presente em três vias de igual teor, livres de todo dolo, fraude ou coação.

Porto Alegre, 24 de outubro de 2017.


LOCADORA
Olavo Jorge Kuhn
OJK
ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.




LOCATARIO
Jaime Gazmuri
Embaixador do Chile