



APRUEBA CONTRATO Y ADENDAS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN CUBA Y LA EMPRESA INMOBILIARIA PALCO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 495

SANTIAGO, 14 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 21 de noviembre de 2011 se suscribió el contrato de arrendamiento entre la Embajada de Chile en Cuba e Inmobiliaria Palco por el inmueble ubicado en [REDACTED] Cuba; que alberga la Residencia Oficial, cuya vigencia se extendió desde 21 de mayo de 2011 y hasta el 21 de mayo de 2015.
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 24 de julio de 2015, cuya vigencia se extendió desde 21 de mayo de 2015 y hasta el 21 de mayo de 2020.
7. Que, por la antigüedad del contrato y su adenda, con vigencia de cuatro (4) años y cinco (5) años respectivamente, 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.
9. Que, en consideración al término de la vigencia de la adenda de contrato de arrendamiento señalado en el sexto considerando, las partes ya individualizadas celebraron una renovación de contrato de arrendamiento con fecha 25 de enero de 2021, cuya vigencia se extendió desde el 01 de junio de 2020, y hasta el 31 de mayo de 2023.
10. Que, enseguida, mediante el Oficio Público DIGAD N°00488, de 16 de enero de 2020, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga la Residencia Oficial de Chile en Cuba, mediante adenda de contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 0323, de 06 de febrero de 2020.
11. Que, una vez más, en consideración al término de la vigencia del plazo de la adenda de contrato de arrendamiento, las partes ya individualizadas celebraron una renovación de contrato de arrendamiento con fecha 21 de diciembre de 2023, cuya vigencia se extendió desde el 01 de junio de 2023 y hasta el 01 de junio de 2026.
12. Que, de acuerdo al Oficio Circular N° 12, de 17 de febrero de 2023, de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda; instruye que no será necesario solicitar la autorización a la DIPRES, cuando tratándose de un contrato de arriendo que se renueve automáticamente de conformidad a lo establecido en las cláusulas de éste o en el caso que el contrato no tenga cambio alguno respecto de los términos acordados en el contrato vigente, siempre y cuando éste hubiere sido debidamente autorizado por DIPRES. En efecto, esta Secretaría de Estado no necesitó solicitar a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, respecto de la renovación señalada precedentemente.
13. 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 individualizadas, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 21 de noviembre de 2011, entre la Embajada de la república de Chile en Cuba y Empresa Inmobiliaria Palco, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- APRUÉBASE la adenda al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 24 de julio de 2015, entre la Embajada de la república de Chile en Cuba y Empresa Inmobiliaria Palco, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

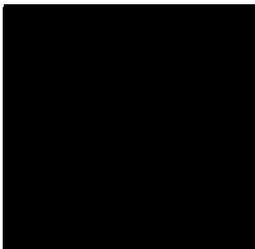
3.- APRUÉBASE la adenda al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 25 de enero de 2021, entre la Embajada de la república de Chile en Cuba y Empresa Inmobiliaria Palco, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

4.- APRUÉBASE la adenda al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 21 de diciembre de 2023, entre la Embajada de la república de Chile en Cuba y Empresa Inmobiliaria Palco, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

5.- IMPÚTESE el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en las anualidades respectivas exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

6.- 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

De Sustancia - E. Cuba

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES No. 19646.

DE UNA PARTE: El Grupo Empresarial Palco; en forma abreviada **GRUPO PALCO**, creado en virtud del Acuerdo de fecha 15 Enero 2011 del CECM; con domicilio legal en calle [REDACTED] Playa, Ciudad de la Habana; a través de la **DIVISIÓN INMOBILIARIA PALCO**; con domicilio legal sito en Calle [REDACTED] creada en virtud de Resolución No. 34 de fecha 1ro Marzo del 2011 emitida por Abraham Maciques Maciques, en su condición de Director General del Grupo Palco, con Licencia Bancaria para Operar en CUC No. [REDACTED] de fecha 17 de febrero de 2006; Código REEUP: [REDACTED] Numero Inscripción Tributaria (NIT): [REDACTED]; con Cuenta en CUP No. [REDACTED] denominada Palacio de las Convenciones en el Banco Metropolitano, [REDACTED]; y Cuenta Bancaria en CUC No. [REDACTED] denominada Inmobiliaria Siboney Palco- Ingresos en la Sucursal Sierra Maestra del BFI; representada en este acto por el [REDACTED] en su carácter de **DIRECTOR**, nombrado para dicho cargo y facultado para suscribir Contratos en virtud de la [REDACTED] de fecha 1ro de marzo de 2011 emitida por la ya mencionada autoridad administrativa; quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominara **EL ARRENDADOR**

DE OTRA PARTE: **EL ESTADO DE LA REPUBLICA DE CHILE (29-21839)** representado por el Excmo. Sr. **ROLANDO CUSTODIO DRAGO RODRIGUEZ**, natural de Santiago de Chile, ciudadano chileno, mayor de edad, en su carácter de Embajador con numero de identificación [REDACTED] en el Ministerio de Relaciones Exteriores con cuenta bancaria en USD No. [REDACTED], en el BFI de [REDACTED] con numero de teléfono [REDACTED] e-mail echile.cuba@minrel.gov.cl, y quien en lo adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**.

AMBAS PARTES, reconociéndose recíprocamente la personalidad y representación con que concurren a este acto convienen en suscribir el presente Contrato bajo los términos y condiciones siguientes:

1- DEFINICIONES

1.1.- Los siguientes términos tendrán la acepción que a continuación se indica:

1.1.1- **Inmueble:** Toda construcción, casa, apartamento, valla de parqueo y/o local controlados como Medios Básicos por **EL ARRENDADOR** para su comercialización mediante la renta.

1.1.2 **Protocolo de Entrega:** Documento a suscribir por las partes al momento de la cesión de los derechos de uso del inmueble arrendado por parte de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, en el cual se define el estado del inmueble y de los medios y bienes con que cuenta el mismo, incluyendo los considerados con valor patrimonial y mobiliario para arrendar, que igualmente se entregarán a **EL ARRENDATARIO** para su uso.

1.1.3 **Protocolo de Devolución:** Documento a suscribir por las partes al término de la cesión de los derechos señalados en el apartado precedente, en el cual **EL ARRENDADOR** hace constar la devolución del inmueble arrendado por **EL ARRENDATARIO**, reflejando las condiciones en que este se encuentra, así como el de los medios y bienes que oportunamente le fueran entregados a **EL ARRENDATARIO**, incluyendo los identificados con valor patrimonial y el mobiliario para arrendar.

En ambos casos se tendrá en cuenta el desgaste normal por el tiempo y las modificaciones realizadas con la aprobación de **EL ARRENDADOR**.

1.1.4 **Reparaciones menores:** Trabajo periódico de carácter preventivo y/o correctivo que se realiza en las construcciones durante su explotación para conservar las propiedades y capacidades funcionales que son afectadas por la acción del uso, agentes atmosféricos o su combinación, que sus elementos componentes fundamentales sean objeto de modificación o sustitución total o parcial.

1.1.5- **Reparaciones mayores:** Trabajo que se realiza en las construcciones durante su explotación para arreglar o sustituir partes o elementos estructurales deteriorados. Según su alcance pueden ser parcial o total; y según su carácter, normal o urgente.

1.1.6- **Trabajos urgentes:** Acciones que se realizan en los inmuebles para garantizar la estabilidad estructural del mismo, la seguridad de sus ocupantes y el uso adecuado de sus componentes.

1.1.7- **Mantenimiento al inmueble:** mantenimiento preventivo programado por **EL ARRENDADOR** que incluye las necesidades específicas de cada inmueble según lo determinen las normas técnicas, el cual será ejecutado a costa de este durante los periodos señalados y aprobados en el presupuesto.

1.1.8- **Condiciones de habitabilidad:** Es la capacidad de un inmueble de ser habitado con condiciones técnico-constructivas estándares, incluyendo además la disponibilidad del servicio de electricidad, suministro de agua, alcantarillado y disposición final de residuales.

1.19- **Notificación de resolución del contrato:** Es el documento que emite el área comercial de EL ARRENDADOR a los fines de comunicar al área económica de la entidad la resolución del Contrato con posterioridad a la firma del Protocolo de Devolución del inmueble.

En el mismo se hará constar la causal de resolución del contrato, la situación del fondo de garantía, del pago por concepto de deterioro (si procediere) y la fecha hasta la cual se mantendrá la facturación.

2. OBJETO:

2.1- EL ARRENDADOR se obliga a ceder en arrendamiento al ARRENDATARIO para su uso y disfrute temporal, el inmueble que se describe a continuación:

Inmueble sito en calle [REDACTED] provincia La Habana, que consta de Planta Baja: recibidor, caja de escalera, baño de visitas, sala, área de estar, salón, comedor, terraza techada, cocina, hall, 2 habitaciones de servicio con baño, local de servicio, Garaje, Piscina. Planta Alta: recibidor, caja de escalera, hall, 2 habitaciones con baños, habitación, baño, con un área construida de 560.41M² y un área verde o cementada de 2063.33 M².

Al mismo tiempo EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el precio fijado para el referido inmueble en los términos y condiciones que se definen en la Cláusula 7 del presente Contrato.

2.2- EL ARRENDATARIO le dará al mismo únicamente el uso de Residencia para el disfrute de el Estado de la República de Chile.

3.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

3.1- DEL ARRENDADOR:

3.1.1- Entregar a EL ARRENDATARIO el inmueble arrendado objeto del presente Contrato.

3.1.2- Hacer por su cuenta los trabajos de reparaciones mayores o urgentes que el inmueble requiera de acuerdo a la planificación elaborada, aún después de la fecha de su entrega física a EL ARRENDATARIO, previa coordinación con el mismo.

3.1.3- Mantener a EL ARRENDATARIO en el goce pacífico del inmueble arrendado.

3.1.4- Asumir la acción y costo de trabajos de urgencia que no sean originados por la responsabilidad del ARRENDATARIO.

3.1.5- Ofrecer al ARRENDATARIO las garantías que se expresan en el Anexo No. II de este Contrato

3.1.6- Atender correctamente con cortesía, profesionalidad y rapidez cualquier solicitud del ARRENDATARIO en un plazo no mayor de quince (15) días después de haber sido ésta formulada.

3.1.7- Dar seguimiento por parte del órgano de Protección al Consumidor del ARRENDADOR, a las acciones que se realizan para dar solución a la queja o reclamación formulada por el ARRENDATARIO hasta su conclusión.

3.1.8- EL ARRENDADOR está en el derecho de comprobar el buen estado de conservación del inmueble arrendado y sus instalaciones, previa coordinación con EL ARRENDATARIO.

3.1.9- Realizar inspecciones sistemáticas en el inmueble objeto de este Contrato, como mínimo una (1) vez al año, previa coordinación con EL ARRENDATARIO, dejando constancia del resultado de las mismas y de las incidencias o irregularidades advertidas a través del Acta de Inspección que confeccionará el representante de EL ARRENDADOR, y la firmará en dicho acto de conjunto con EL ARRENDATARIO.

3.1.10- Inspeccionar de conjunto con **EL ARRENDATARIO** el inmueble arrendado antes de resolver el Contrato de Arrendamiento a los fines de determinar posibles daños provocados al mismo o sus accesorios; en cuyo caso cuantificará su valor aplicando las tarifas oficiales y levantará el Acta de Deterioro correspondiente dejando constancia de este particular en el Protocolo de Devolución del Inmueble al concluir la inspección firmando en dicho acto los referidos documentos de conjunto con **EL ARRENDATARIO**.

3.1.11- Emitir, suscribir y entregar a **EL ARRENDATARIO** el modelo de Notificación de Resolución del Contrato, a los efectos procedentes

3.2-DEL ARRENDATARIO

3.2.1-Pagar el precio por el arrendamiento del inmueble en los términos convenidos en la Cláusula 7 del presente Contrato.

3.2.2-Usar el inmueble arrendado con la diligencia debida, destinándolo solamente al uso pactado en el presente Contrato.

3.2.3-Comunicar a **EL ARRENDADOR** la necesidad de cualquier reparación mayor o urgente que requiera el inmueble arrendado.

3.2.4-Realizar, por su cuenta, las reparaciones menores para el uso normal del inmueble, con la autorización expresa de **EL ARRENDADOR**, según se expresa en el Anexo No. III al presente Contrato.

Igualmente asumirá a su costo las reparaciones menores y/o mayores de cualquier elemento del inmueble que resultaren de una afectación provocada por su responsabilidad.

3.2.5-Devolver el inmueble arrendado, al concluir el período de arrendamiento, en el mismo estado en que lo recibió considerando el desgaste normal por el tiempo transcurrido y las modificaciones realizadas al mismo previamente aprobadas por **EL ARRENDADOR**.

3.2.6-No subarrendar ni ceder por título alguno, ni en todo ni en parte, la posesión, el uso y disfrute del inmueble arrendado.

3.2.7- Informar al **ARRENDADOR** de cualquier cambio en su status legal, a los efectos de mantener la vigencia del contrato.

3.2.8- El **ARRENDATARIO** tendrá derecho a dirigirse al Órgano de Protección al Consumidor del **ARRENDADOR** para formular una queja o una reclamación en las situaciones siguientes:

a)- No haber recibido la atención adecuada o con la agilidad requerida, por haber transcurrido el término de quince (15) días desde el momento en que solicitó el servicio de mantenimiento o reparación, o la solución de un problema originado por un tercero que le estuviere ocasionando afectaciones en el goce pacífico del inmueble arrendado, y/o

b)- El plazo de ejecución de las acciones definidas para solucionar su inquietud se hubiere extendido considerablemente o, una vez ejecutadas las mismas, los trabajos no tengan la calidad requerida

3.2.9- El **ARRENDATARIO** podrá formular la queja o reclamación personalmente o por teléfono. Esta podrá formularse de forma escrita, mediante la Hoja de Queja/Reclamación, que solicitará en el domicilio del **ARRENDADOR**; mediante carta, fax ó por correo electrónico.

3.2.10-El **ARRENDATARIO** se obliga a autorizar a **EL ARRENDADOR** a visitar el inmueble arrendado cuando este lo solicite con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación como mínimo; a los fines de revisar el estado del citado inmueble, sus bienes y/o para ejecutar labores de reparación mayor o urgente.

Dicho período podrá ser reducido si la visita es solicitada por una situación de emergencia debidamente justificada (y que la misma no afecte el status diplomático que le corresponde **EL ARRENDATARIO**; si fuere este el caso).

3.2.11- Contratar y pagar directamente a las empresas prestadoras de servicios los importes correspondientes al uso de los servicios eléctricos, de gas, abasto de agua, teléfono u otros, por lo que las inconformidades que le surjan al **ARRENDATARIO** con motivo del disfrute de dichos servicios serán reclamadas directamente por éste a las entidades prestatarias de los mismos.

El incumplimiento en la prestación de dichos servicios no será imputable a **EL ARRENDADOR** y no podrá ser utilizado por **EL ARRENDATARIO** como argumento de incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.

3.2.12- Será a cuenta y riesgo del **ARRENDATARIO** la protección de sus bienes en el inmueble arrendado así como de las personas que con él residan y de sus visitantes. **EL ARRENDATARIO** asumirá la plena responsabilidad por los daños, lesiones y riesgos que pudieran derivarse del incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, siempre que estos hechos no se hayan originado como consecuencia de acciones u omisiones imputables a **EL ARRENDADOR**.

3.2.13- Recibir el modelo de Notificación de Resolución del Contrato emitido por **EL ARRENDADOR** con posterioridad a la firma del Protocolo de Devolución del inmueble.

4- CONDICIONES DE ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

4.1- En el momento de la entrega del inmueble **EL ARRENDADOR** firmará de conjunto con **EL ARRENDATARIO** el Protocolo de Entrega del Inmueble antes de tomar posesión del mismo; constituyendo el referido documento el Acta de Responsabilidad Material por el mismo y por los bienes que en él se encuentren.

4.2- Con antelación a la devolución del inmueble arrendado por **EL ARRENDATARIO**, se efectuará una revisión del mismo por un representante de **EL ARRENDADOR**, quien confeccionará una lista de reparaciones que **EL ARRENDATARIO** debe hacer a sus expensas según lo convenido en este Contrato.

4.3- Al finalizar el período de arrendamiento estipulado en la cláusula 12 del presente Contrato **EL ARRENDATARIO** está obligado a devolver el inmueble arrendado, en el mismo estado en que lo recibió, así como libre de ocupantes y de bienes de su propiedad, y a devolver las llaves y responder por toda diferencia que exista entre el estado en que lo recibió y el estado en que lo entrega, considerando el uso y desgaste natural por el tiempo transcurrido salvo aquellas labores de reparación o modificación que se hayan realizado en el mismo, previo consentimiento de **EL ARRENDADOR**.

4.4- A los efectos de dejar constancia de lo estipulado en los apartados precedentes **EL ARRENDADOR** firmará de conjunto con **EL ARRENDATARIO** el Protocolo de Devolución del Inmueble; cumpliendo las formalidades establecidas en la Cláusula 1.1.3 del presente contrato.

4.5- Las discrepancias que surjan entre las partes, por defectos o deficiencias que afecten el uso normal del inmueble arrendado y que sean detectadas por **EL ARRENDATARIO** al momento de la entrega de aquel, serán resueltas por **EL ARRENDADOR**, según se pacte en el Protocolo de Entrega firmado por ambas partes.

4.6- **EL ARRENDADOR** se compromete a dejar al **ARRENDATARIO** la disposición y la plena propiedad de los equipos (climatizadores, frigoríficos, elevadores de presión, generadores de electricidad, antena parabólica, asta de soporte de la antena, doble puerta de entrada, etc.) que el arrendatario haya instalado y desee llevarse a la terminación del contrato. En este caso **EL ARRENDATARIO** se compromete a devolver al estado en que recibió los lugares en donde se habían fijado dichos aparatos tras la retirada de los mismos.

5.- REPARACIONES MENORES, MAYORES O URGENTES

5.1- **EL ARRENDATARIO** se compromete a no ejecutar o permitir la ejecución de trabajos de reparación en el interior o exterior del inmueble arrendado; añadir, modificar o alterar elementos de la construcción, o de sus instalaciones que no estén contempladas en el Anexo No. III al presente Contrato, sin recibir el consentimiento de **EL ARRENDADOR** por escrito y de antemano. **EL ARRENDADOR** tiene el derecho según su criterio absoluto y exclusivo de negarse o aprobar la modificación interesada por **EL ARRENDATARIO**, así como reclamar al **ARRENDATARIO** por las acciones constructivas realizadas sin autorización, o sin cumplir los requerimientos técnicos establecidos.

5.2- **EL ARRENDADOR** estará en el derecho de llevar a cabo las labores de reparación menor que necesite el inmueble arrendado a cuenta y expensas de **EL ARRENDATARIO**, previa comunicación al mismo; si éste no cumpliera con las obligaciones que contrae con el presente contrato.

5.3- Los trabajos de reparación, mantenimiento, u otros que estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**, quedarán definidos en el Anexo No. III al presente contrato, quedando a cuenta de **EL ARRENDADOR** todas las restantes acciones constructivas no contempladas en los mismos.

5.4- Todas las mejoras que se hayan realizado con la autorización escrita del **ARRENDADOR**, quedarán a beneficio de este, sin que proceda el cobro de indemnización alguna por el **ARRENDATARIO**.

6- PENALIDADES:

6.1- Si **EL ARRENDATARIO** no realizare el pago como se estipula en el presente contrato, incurrirá en mora y en consecuencia abonará un 0.016 % diario de recargo sobre el saldo mensual de la deuda. El citado recargo será calculado por el período comprendido desde el día en que debió cumplir la obligación hasta la fecha en que se haga efectivo el pago.

6.2-El pago por **EL ARRENDATARIO** de la penalidad según la cláusula anterior, no impide el derecho de **EL ARRENDADOR** a tomar cualquier otra medida prevista en este contrato o en la legislación vigente, y no será interpretado como una renuncia de parte del mismo a adoptar cualquier otra solución.

7.- PRECIO, FORMA DE PAGO Y FONDO DE GARANTIA.

7.1- Los pactos a los que han arribado **LAS PARTES** en materia de Precio, Forma de Pago y Fondo de Garantía se definen en el Anexo No. I al presente Contrato.

8.- DAÑOS Y PERJUICIOS.

8.1-**EL ARRENDATARIO** se compromete a indemnizar inmediatamente a **EL ARRENDADOR** por concepto de daños o perjuicios y gastos que le fueran provocados por demanda de terceros que le fuera presentada al **ARRENDADOR**, como consecuencia de los incumplimientos por **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones contraídas por él en este contrato. **EL ARRENDADOR** por su parte, se compromete a notificar de inmediato a **EL ARRENDATARIO** todo requerimiento, petición o instancia que le fueran presentados a tales efectos.

8.2- **EL ARRENDADOR**, no será responsable de la custodia del inmueble a partir de la fecha de la firma del Protocolo de Entrega, y en consecuencia no se responsabiliza por los daños o perjuicios efectuados por terceros al **ARRENDATARIO** o a sus pertenencias o cualesquiera daños físicos o de propiedad de cualquier clase, pérdida, que le fueran ocasionados.

8.3-**EL ARRENDATARIO** toma a su cargo la responsabilidad por todo daño o perjuicio causado a sí mismo, al **ARRENDADOR** o a terceros según lo establecido en la cláusula precedente comprometiéndose a indemnizar según corresponda, conforme a lo previsto en la Cláusula 10 del presente Contrato.

8.4-**EL ARRENDADOR** toma a su cargo la indemnización por todo daño o perjuicio causado al **ARRENDATARIO** siempre que estos hayan sido ocasionados por su responsabilidad.

8.5-Cualquier gasto en que incurra **EL ARRENDADOR** como consecuencia del incumplimiento por **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones pactadas en el presente contrato, serán reembolsadas por este último, conforme a lo previsto en la Cláusula 10 del presente Contrato.

9.- CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

9.1- Cualquier retraso o incumplimiento por alguna de las Partes de las obligaciones que genera este contrato y sus correspondientes suplementos, no constituirá causa de rescisión o resolución de los mismos, ni dará lugar a reclamaciones por daños y perjuicios, siempre que ese atraso o incumplimiento tuviere su origen en circunstancias espaciales catalogadas como Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

9.2- Se consideran causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas que surjan con posterioridad a la entrada en vigor del presente contrato y/o sus correspondientes suplementos, como consecuencias de acontecimientos inevitables, de carácter extraordinario e independiente a la voluntad de las Partes, como por ejemplo, decisiones de las autoridades, catástrofes naturales, incendios, inundaciones, explosiones, guerras, tormentas, terremotos, maremotos, sabotajes, epidemias, disposiciones legales emitidas por el Estado, guerras o cualquier otro hecho o acontecimiento, que no hubieran podido preverse o que previstos fueran inevitables, que impidan el cumplimiento total o parcial de las obligaciones acordadas en este contrato y/o sus correspondientes suplementos.

9.3- La parte interesada en que se acredite la circunstancia catalogada como circunstancia catalogada como eximente de la responsabilidad contractual, comunicará inmediatamente a la otra parte dentro del término de siete (7) días siguientes a la fecha en que se produjo la anomalía, la información siguiente: fecha de inicio del acontecimiento, posible duración, carácter, consecuencias y cualquier otro aspecto considerado de interés dentro de este tipo de circunstancia.

posteriormente presentará su solicitud a la Dirección Jurídica de la Cámara de Comercio de la República de Cuba, entregando copia certificada por el asesor jurídico de la parte solicitante, del contrato que ampara la relación jurídica de las partes, acompañando además aquellos documentos y certificaciones expedidas por las autoridades competentes, que acrediten cada uno de los hechos alegados.

9.4- Una vez admitida la documentación por la Dirección Jurídica de la Cámara de Comercio de la República de Cuba, ésta iniciará un expediente y evaluará si se cumplen los requisitos y preceptos legales que en cuanto a forma jurídica se requieran.

9.5- La Fuerza Mayor será acreditada por un certificado expedido por el organismo a que se hace referencia en el apartado anterior, dando fe del hecho, dentro del término establecido por dicha entidad. En caso de que no se ratifique la causa de fuerza mayor invocada, la misma entidad emitirá el correspondiente dictamen negativo con las consideraciones necesarias al respecto.

9.6- Los documentos a que se hace referencia en el apartado anterior, tendrán a partir de su fecha, el carácter de inapelable e irrecusable, lo que no excluye a la parte que se considere afectada, la posibilidad de ejercer su derecho de interponer la correspondiente reclamación por incumplimiento, conforme a los términos aquí acordados.

9.7- Si la causa que originó la fuerza mayor, o el caso fortuito, o si sus efectos posteriores perduraran por más de tres (3) meses, las partes se reunirán para acordar las medidas que adoptarán en la normalización de la obligación afectada.

9.8- Si las partes, conjunta o separadamente, ven afectados sus intereses por causas catalogadas como circunstancias eximentes de la responsabilidad contractual, podrán rescindir el presente contrato en cualquier momento, o modificarlo de común y expreso acuerdo, el que se unirá al presente contrato mediante Suplemento. En este caso, deberán liquidarse todos los suministros y provisiones en curso, gastos y trabajos ejecutados y no certificados y todo otro concepto devengado o pendiente de pago.

9.9- Durante el período catalogado como circunstancia eximente de la responsabilidad contractual, quedará suspendido el curso de los términos pendientes.

9.10- Cuando la fuerza mayor o el caso fortuito sobreviviente impida total y definitivamente la ejecución del Contrato, el mismo será resuelto de común acuerdo y sin penalidad para ninguno de los obligados. En este caso, deberán liquidarse todos los suministros y provisiones en curso, gastos y trabajos ejecutados y no certificados y todo otro concepto devengado o pendiente de pago.

9.11- En caso de que **EL ARRENDATARIO** hubiere efectuado el pago del precio de la renta adelantado, el **ARRENDADOR** queda obligado a reembolsarle la suma equivalente del precio de la renta correspondiente a los días en que se verá afectada la ocupación del inmueble por **EL ARRENDATARIO** una vez que se decreta la causa eximente de responsabilidad contractual.

10- JURISDICCIÓN, LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

10.1- El presente Contrato se rige por la ley sustantiva vigente en la República de Cuba y las disposiciones reglamentarias emitidas en materia de contratación.

10.2- Ambas partes se comprometen a cumplir de buena fe el presente Contrato, resolviendo por medio de negociaciones amigables cualquier diferencia que surja, respecto a su aplicación, cumplimiento, interpretación y ejecución en un plazo de treinta (30) días.

10.3- En caso de que **LAS PARTES** no logran llegar a acuerdo, sus eventuales discrepancias en la aplicación e interpretación del presente Contrato serán sometidas a las instancias competentes para su conocimiento; dando cuenta, en primer lugar, al Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba, y caso de resultar infructuosa esta acción, se someterá a la consideración de la Sala correspondiente del Tribunal Provincial Popular de Ciudad de la Habana.

11. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

11.1- **LAS PARTES** acuerdan como causales por las que podrán terminar el presente Contrato las siguientes:

a) Por haber expirado el término de vigencia pactado para el mismo y no existir interés de renovación por las partes firmantes,

b) Por acuerdo entre las partes,

A los fines de hacer efectiva la resolución del contrato a tenor de lo regulado en este inciso por concurrir causales justificadas para cualquiera de las partes, la interesada en resolverlo deberá comunicarlo a la otra con al menos un (1) mes de antelación a la fecha en que se pretende resolver el mismo.

Si se tratare de causales imposterables inherentes al **ARRENDATARIO**, esta decisión no estará sujeta a término.

- c) Por iniciativa del **ARRENDADOR** cuando surja alguna necesidad imperiosa e imposterable que aconsejen la resolución del mismo.

En este supuesto **EL ARRENDADOR** estará en el derecho, pero no en la obligación, de rescindir el contrato unilateralmente, con la única y simple formalidad de hacérselo saber al **ARRENDATARIO** con no menos de seis (6) meses de antelación de la pretensión.

- d) Por iniciativa de alguna de las partes ante el o los incumplimientos reiterados de los compromisos contraídos en virtud del mismo.

En este supuesto si el Contrato de Arrendamiento se resuelve antes de la fecha pactada a causa de graves incumplimientos provocados por **EL ARRENDATARIO**, este deberá abandonar el inmueble arrendado en un término de un (1) mes posterior a la fecha de comunicación de su decisión por **EL ARRENDADOR**, a partir del derecho que le asiste a este último de sellar el inmueble y no permitir el acceso del **ARRENDATARIO** hasta que sufrague la deuda, en caso de que el Fondo de Garantía no cubriese la totalidad de la misma.

Cualquier excepcionalidad a lo previsto anteriormente deberá contar con la aprobación expresa de la Dirección General de la entidad prestadora del servicio.

e) **EL ARRENDATARIO** estará facultado para poner término anticipado al presente contrato mediante comunicación escrita enviada al **ARRENDADOR** con ese fin y con al menos treinta (30) días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos por causales debidamente justificadas. Si existieran rentas pagadas por adelantado, **EL ARRENDADOR** deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades abonadas por concepto de renta para periodos posteriores a la fecha en que comenzara a surtir efectos la terminación.

11.2- **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a que le sean reembolsadas las sumas pagadas como Fondo de Garantía, si procediere, así como la diferencia del valor del arrendamiento dejado de disfrutar en el mes de abandono del inmueble.

11.3- Si **EL ARRENDATARIO** no se retirase del inmueble arrendado conforme lo pactado en la Cláusula 12 del presente Contrato, o habiendo solicitado al **ARRENDADOR** la Resolución del mismo antes de la fecha prevista, se facturará y cobrará por los días de permanencia según el precio pactado para el contrato.

La ejecución de dicho pago no libera a **EL ARRENDATARIO** de su obligación de desocupar el inmueble.

12. - VIGENCIA DEL CONTRATO:

12.1- El presente contrato entrará en vigor a partir del momento de su firma, y comenzará la facturación a partir del 21 del mes de Mayo del 2011.

LAS PARTES convienen que el arrendamiento otorgado mediante este Contrato, tendrá un período de duración de 4 año(s) contados a partir de la fecha de consignada en el apartado anterior.

12.2- **EL ARRENDADOR** en este acto declara expresamente su voluntad de oponerse a toda permanencia de **EL ARRENDATARIO** en el inmueble una vez vencido el término de duración establecido en el apartado precedente, salvo pacto suscrito en contrario con al menos 1 mes de antelación al vencimiento del contrato; no teniendo efecto en este caso el mecanismo legal de tácita reconducción.

12.3- Las renovación del presente contrato se concretará por **LAS PARTES** firmando un nuevo contrato o en su defecto suscribiendo un Suplemento al presente, constituyendo este parte integrante del mismo.

13. OTRAS CONDICIONES.

13.1- Toda adición o modificación a los términos pactados en el presente Contrato se realizarán mediante Suplementos al mismo o a sus Anexos, debidamente fechados y firmados por **AMBAS PARTES**.

13.2- Los términos días, meses y años utilizados en el presente Contrato se refieren a naturales, salvo que en el propio texto se indique otra significación.

13.3- Se considerarán válidos a los efectos del presente Contrato sólo los documentos que forman parte del mismo y los que se adicionarán a partir de suscribirse Suplementos cumplidas las formalidades definidas en la Cláusula 13.1.

Toda documentación escrita o información verbal emitida con anterioridad a la firma del presente Contrato formará parte del proceso negociador sostenido por **LAS PARTES**, y no podrá ser utilizada como argumento por las mismas ante las discrepancias que pudieran surgir durante la vigencia del presente Contrato.

13.4- La parte que haga participar a un tercero en el cumplimiento de las obligaciones contraídas responderá por sus actos y omisiones como si se tratase de los suyos propios.

13.5- Los derechos adquiridos y las obligaciones contraídas por las partes en virtud de este Contrato son intransmisibles (mortis causa) e intransferibles (inter vivos), salvo pacto expreso en contrario adoptado por escrito.

13.6- En caso de que el presente Contrato, originalmente establecido en idioma español, fuere ulteriormente traducido a otro idioma, prevalecerá siempre y será de obligatoria aplicación su texto original en lengua española.

13.7- **LAS PARTES** declaran que el presente Contrato consta de 3 Anexos, los cuales forman parte integrante del mismo y que se definen a continuación:

Anexo I.- Referido al Precio y Forma de Pago

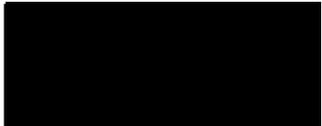
Anexo II.- Referido a las garantías que ofrece El Arrendador

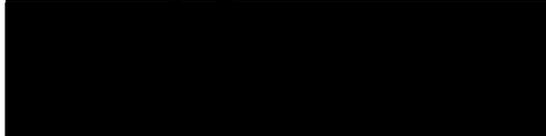
Anexo III.- Referido a las Acciones constructivas que asume El Arrendatario.

13.8- **LAS PARTES** reconocen que atendiendo a lo dilatado del proceso negociador para la renovación del Contrato por causas ajenas a la voluntad de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** se ha mantenido en la ocupación del inmueble desde el 21 de mayo del 2011, fecha en que expiró el Contrato anterior, abonando mensualmente los pagos correspondientes a la renta acordada de dicho Contrato.

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en dos ejemplares y en idioma español.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 21 días del mes de nov. del año 2011.


EL ARRENDADOR


EL ARRENDATARIO

Anexo No. 1 al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles No. 19646.

PRECIO, FORMA DE PAGO Y FONDO DE GARANTIA.

DE UNA PARTE: La Unidad de Negocios Inmobiliaria Siboney Palco, perteneciente a la Empresa estatal Palacio de Convenciones, cuyos datos de identificación obran en el contrato de referencia, en lo adelante **EL ARRENDADOR**

DE OTRA PARTE: **EL ESTADO DE LA REPUBLICA DE CHILE** [REDACTED] cuyas generales obran en el Contrato de referencia; en lo adelante **EL ARRENDATARIO**

LAS PARTES luego de reconocerse mutuamente la capacidad con que comparecen, convienen en suscribir el presente Anexo en los términos y condiciones que se definen en las siguientes

CLAUSULAS:

1.1- EL precio mensual del inmueble arrendado es de **TRES MIL SEISCIENTO SESENTA Y CINCO PESOS CUBANOS COVERTIBLES** con 00/100 (\$ 3665.00 CUC), y la facturación se activará partir del día 21 del mes de Mayo del 2011.

EL ARRENDATARIO pagará a **EL ARRENDADOR** un incremento del 3% anual que se aplicara al precio de la renta definido en el párrafo anterior por la suma y los periodos que se definen a continuación:

Segundo año- \$ 3775.00 CUC

21/5/12

Cuarto año- \$ 4005.00 CUC

21/5/14

Tercer año- \$ 3888.00 CUC

21/5/13

1.2- Los pagos del precio del arrendamiento se realizarán mensualmente por **EL ARRENDATARIO** hasta el día 10 del mes que se disfruta en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, a través de uno de los siguientes instrumentos de pago:

Cheque Certificado: [REDACTED]

Transferencia Bancaria: [REDACTED]

Cheque [REDACTED]

Letra de Cambio: [REDACTED]

Tarjeta Plástica: [REDACTED]

Al momento de la firma del contrato **EL ARRENDATARIO** pagará el importe por el mes que transcurre en las oficinas de cobro de **EL ARRENDADOR** hasta el último día laborable del mismo.

Si el pago se realizara posterior a las fechas consignadas en los párrafos anteriores, **EL ARRENDADOR** impondrá al **EL ARRENDATARIO** la penalidad establecida en la Cláusula 6.1 del presente Contrato.

1.3- Una vez que expire el término de vigencia del presente contrato conforme a lo previsto en la Cláusula 12, las partes evaluarán las nuevas condiciones en que continuarán las relaciones contractuales en materia de precio.

1.4 **EL ARRENDATARIO** tiene depositada la suma de **TRES MIL TRECIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSE CON 00/100 (\$ 3300.00 USD)** como Fondo de Garantía, pagado por el Contrato No. 6781, firmado el 15/05/92 Y **TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS, PESOS CUBANOS CONVERTIBLES (3956.45 CUC, PAGADO POR EL CONTRATO 19646 DE FECHA 21/10/2010)** concertado entre las partes para el inmueble [REDACTED] La Habana, **EL ARRENDADOR** traspasará dichos Fondos de Garantía para el presente contrato de arrendamiento.

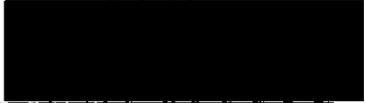
1.5- En los casos en que se advierta una diferencia equivalente a la mitad de un (1) mes de renta del Fondo en Garantía depositado por **EL ARRENDATARIO** con relación al precio de renta que resulte de las sucesivas renovaciones realizadas al contrato suscrito con **EL ARRENDADOR**, se evaluará por este último el completamiento de dicho Fondo de Garantía por **EL ARRENDATARIO** hasta cubrir la suma correspondiente a dos (2) meses del precio de renta.

1.6- Si al resolverse el Contrato de Arrendamiento **EL ARRENDATARIO** tuviere alguna deuda con **EL ARRENDADOR** por concepto de renta, en primera opción ésta se deducirá del Fondo de Garantía, y con la diferencia resultante de la operación anterior se resarcirá el valor de los daños ocasionados, si existieran. Si no concurren las causales antes mencionadas, el Fondo de Garantía será devuelto a **EL ARRENDATARIO** íntegramente.

1.7- En caso de que el Fondo de Garantía no cubra las deudas o el valor de los daños ocasionados al inmueble por **EL ARRENDATARIO**; al momento de la resolución del Contrato de Arrendamiento este vendrá obligado a liquidar la deuda contraída y/o a abonar el valor de los daños que la tasación hubiere arrojado, lo cual hará efectivo en las oficinas de **EL ARRENDADOR** dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes la fecha en que se le hubiere notificado la Resolución del Contrato.

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en dos ejemplares y en idioma español.

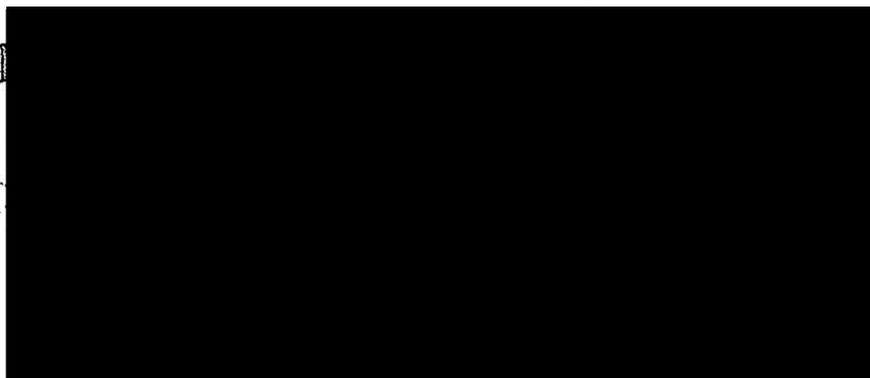
DADA en la ciudad de La Habana, a los 21 días del mes de NOV. del 20 11


EL ARRENDADOR


EL ARRENDATARIO

Anexo No. II al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles No.19646.

ELEMENTOS SUJETOS A GARANTÍAS QUE OFRECE EL ARRENDADOR

	TIEMPO DE GARANTIA
	Permanente

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en dos ejemplares y en idioma español.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 21 días del mes de Julio del 2011.



EL ARRENDADOR



EL ARRENDATARIO

Anexo No. III al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles No.19646.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SERVICIOS QUE ASUMIRÁ A SU COSTO EL ARRENDATARIO
Constructivos

[Redacted]

Instalaciones hidrosanitarias

[Redacted]

Instalaciones eléctricas

[Redacted]

Corrientes Débiles

[Redacted]

Aire acondicionado

[Redacted]

Cerrajería

[Redacted]

Áreas exteriores

[Redacted]

jardines y áreas exteriores.

Piscina

para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en dos ejemplares y en idioma español.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 21 días del mes de NOV. del 20 11

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

**SUPLEMENTO No. 3/2015
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 19646-R-215**

Conste por el presente documento como:

DE OTRA PARTE:

[REDACTED] en forma abreviada **GRUPO PALCO**, subordinado al Consejo de Ministros; creada en virtud de la [REDACTED] emitida por el Presidente del Grupo Palco a partir de las facultades otorgadas para ello a tenor del [REDACTED] del Consejo de Ministros; con domicilio social [REDACTED]; [REDACTED] denominada Empresa [REDACTED] denominada Empresa [REDACTED] La Habana; creada en virtud de Resolución [REDACTED] del Director General de la Empresa [REDACTED]; representada en este acto por [REDACTED] en su carácter de Director de la precitada Unidad; nombrado y facultado para suscribir Contratos en virtud de las [REDACTED] respectivamente, ambas [REDACTED] dictadas por la propia autoridad administrativa; quien en lo adelante y a los efectos el presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**.

DE LA OTRA PARTE: EL ESTADO DE LA REPUBLICA DE CHILE; representado en este acto por el Excelentísimo Señor **GONZALO MENDOZA NEGRI**; en su carácter de Embajador Extraordinario y Plenipotenciario, quien en lo adelante se identificará como **EL ARRENDATARIO**.

AMBAS PARTES, reconociéndose recíprocamente la personalidad y representación con que concurren a este acto convienen en suscribir el presente **SUPLEMENTO**, y en tal sentido formulan las siguientes condiciones y términos:

AMBAS PARTES, reconociéndose recíprocamente la personalidad y representación con que concurren a este acto convienen suscribir el presente Suplemento no. 3 al Contrato de Arrendamiento 19646 de fecha 21 de noviembre de 2011 bajo los términos y condiciones siguientes:

I. OBJETO:

PRIMERO: Modificar los datos acreditativos de la capacidad legal de la figura de **EL ARRENDADOR** en el Contrato de referencia por los que se consignan en la parte introductoria del presente Suplemento; en virtud del cual la **Empresa [REDACTED]** se subroga en el lugar y grado del Grupo Empresarial Palco a todos los efectos legales por haber adquirido personalidad jurídica independiente a partir de los cambios estructurales experimentados en la figura de **EL ARRENDADOR**;

SEGUNDO: Sustituir [REDACTED] por la **Unidad Empresarial de Base Occidental Palco**, quien concurre en el presente Contrato a nombre y en representación de la [REDACTED] creada **Empresa Inmobiliaria Palco**, cuyos datos legales han sido consignados; [REDACTED] dentro del mismo como **EL ARRENDADOR**.

TERCERO: Prorrogar la vigencia del período de arrendamiento por **cinco (5) años y once (11) días** contados a partir del 21 de mayo de 2015.

CUARTO: EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR un incremento anual del 3% sobre el valor de la renta actual, equivalente a **Cuatro mil ciento veinticinco pesos cubanos convertibles con 15/100 (\$ 4 125,15 cuc)**; conforme a lo estipulado en la clausula 1.1 del Anexo I del contrato 19646 de fecha 21 de noviembre de 2011; por la suma y los periodos que se definen a continuación:

- Del 21 de mayo de 2015 a 31 de mayo de 2016..... \$ 4 125,15 cuc
- Del 1 de junio de 2016 a 31 de mayo de 2017 \$ 4 249,00 cuc
- Del 1 de junio de 2017 a 31 de mayo de 2018 \$ 4 376,00 cuc
- Del 1 de junio de 2018 a 31 de mayo de 2019 \$ 4 507,00 cuc
- Del 1 de junio de 2019 a 1 de mayo de 2020 \$ 4 642,00 cuc

QUINTO: Las partes contratantes reconocen que **EL ARRENDATARIO** ocupa el inmueble desde el día 21 de mayo de 2015 y que ha pagado las rentas correspondientes, y que dejan constancia que la ocupación se hizo con pleno conocimiento de **EL ARRENDADOR**; que las partes declaran no tener reclamo alguno que formular la una a la otra por dicho concepto y que se otorgan el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieran ejercer recíprocamente entre ellas por el período de ocupación que media entre el día 21 de mayo de 2015 y la fecha de suscripción del presente instrumento.

SEXTO LAS PARTES acuerdan mantener sin modificaciones las demás clausulas del Contrato de Arrendamiento 19646 de fecha 21 de noviembre de 2011 otorgado por ellas y que da origen al presente Suplemento.

SÉPTIMO: El presente Suplemento formará parte integrante del Contrato con referencia a todos los efectos legales y entrará en vigor a partir de la fecha de suscripción por las partes.

Y para constancia, **AMBAS PARTES** firman el presenta Suplemento, en dos (2) ejemplares a un solo tenor y mismo efecto legal en La Habana, a los 24 días del mes de Julio del año 2015.

[Redacted signature area for EL ARRENDADOR]

EL ARRENDADOR

[Redacted signature area for EL ARRENDADOR]

[Redacted signature area for EL ARRENDATARIO]

EL ARRENDATARIO

[Redacted signature area for EL ARRENDATARIO]

[Redacted signature area for EL ARRENDATARIO]

UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE OCCIDENTAL PALCO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE ROP

DE UNA PARTE: La EMPRESA INMOBILIARIA PALCO, integrada a la OSDE denominada Grupo Empresarial Palco, en forma abreviada GRUPO PALCO, subordinado al Consejo de Ministros, creada en virtud de la Resolución [REDACTED] de 2015 emitida por el Presidente del Grupo Palco a partir de las facultades otorgadas para ello a tenor del Acuerdo [REDACTED] de fecha [REDACTED] de Febrero de 2015 del Consejo de Ministros, con domicilio social en [REDACTED] con Licencia Bancaria para operar en [REDACTED] denominada Empresa Inmobiliaria Palco en el Banco Financiero Internacional, [REDACTED] Playa, y cuenta en [REDACTED] denominada EES Empresa Inmobiliaria Palco en el banco Metropolitano; [REDACTED] a través de la UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE OCCIDENTAL PALCO, con domicilio social sito en [REDACTED] Ciudad de la Habana, creada en virtud de la Resolución [REDACTED] la que quedó modificada por la Resolución [REDACTED] ambas del Director General de la Empresa Inmobiliaria Palco, representada en este acto por **ARQ. EBERTO GIL ÁLVAREZ** en su carácter de Director de la precitada Unidad, nombrado y facultado para suscribir Contratos en virtud de la Resolución [REDACTED] y [REDACTED] ambas emitidas por el Director General de la Empresa Inmobiliaria Palco, quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**.

DE OTRA PARTE: LA EMBAJADA DE CHILE EN CUBA [REDACTED] sita en calle 33 No. 1423 entre 14 y 18, reparto Miramar, municipio Playa, La Habana; con Cuenta Bancaria en [REDACTED] con número de teléfono: [REDACTED] e-mail: echile.cuba@minrel.gob.cl; representada por el Excmo. Señor **René Mauricio Hurtado Navia**, natural de Chile, ciudadano chileno, mayor de edad, con Pasaporte [REDACTED] en su carácter de **Embajador de Chile en Cuba**, según consta en la acreditación del Ministerio de Relaciones Exteriores de Cuba No. 177/2018, mediante los originales de los documentos que oportunamente fueron exhibidos, cuyas copias obran archivadas y quien en lo adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**.

AMBAS PARTES, reconociéndose recíprocamente la personalidad y representación con que concurren a este acto convienen en suscribir el presente Contrato bajo los términos y condiciones siguientes:

1.- DEFINICIONES: Los siguientes términos tendrán la acepción que a continuación se indica:

- 1.1. **Inmueble:** Toda construcción, casa, apartamento, valla de parqueo y/o local controlados como Medios Básicos por **EL ARRENDADOR** para su comercialización mediante la renta.
- 1.2. **Protocolo de Entrega:** Documento a suscribir por las partes al momento de la cesión de los derechos de uso del inmueble arrendado por parte de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, en el cual se define el estado del inmueble y de los medios y bienes con que cuenta el mismo, incluyendo los considerados con valor patrimonial y mobiliario para arrendar, que igualmente se entregarán a **EL ARRENDATARIO** para su uso.
- 1.3. **Protocolo de Devolución:** Documento a suscribir por las partes al término de la cesión de los derechos señalados en el apartado precedente, en el cual **EL ARRENDADOR** hace constar la devolución del inmueble arrendado por **EL ARRENDATARIO**, reflejando las condiciones en que este se encuentra, así como el de los medios y bienes que oportunamente le fueron entregados a **EL ARRENDATARIO**, incluyendo los identificados con valor patrimonial y el mobiliario para arrendar.

En ambos casos se tendrá en cuenta el desgaste normal por el tiempo y las modificaciones realizadas con la aprobación de **EL ARRENDADOR**.

- 1.4. **Reparaciones menores:** Trabajo de mantenimiento periódico de carácter preventivo y/o correctivo que se realiza en las construcciones durante su explotación para conservar las propiedades y

Embajada de Chile

capacidades funcionales que son afectadas por la acción del uso, agentes atmosféricos o su combinación. Éstas se asumen por **EL ARRENDATARIO** y se definen en el **Anexo I** del presente Contrato.

- 1.5. **Reparaciones mayores:** Trabajo que se realiza en las construcciones durante su explotación para arreglar o sustituir partes o elementos estructurales deteriorados. Éstas se asumen por **EL ARRENDADOR**.
- 1.6. **Trabajos urgentes:** Acciones que se realizan en los inmuebles para garantizar la estabilidad estructural del mismo, la seguridad de sus ocupantes y el uso adecuado de sus componentes. Estos se asumen por **EL ARRENDADOR**, salvo que sean originados por la responsabilidad del **ARRENDATARIO**.
- 1.7. **Mantenimiento al inmueble:** mantenimiento preventivo programado por **EL ARRENDADOR** que incluye las necesidades específicas de cada inmueble según lo determinen las normas técnicas, el cual será ejecutado a costa de éste durante los períodos señalados y aprobados en el presupuesto.
- 1.8. **Condiciones de habitabilidad:** Es la capacidad de un inmueble de ser habitado con condiciones técnico-constructivas estándares, incluyendo además la disponibilidad del servicio de electricidad, suministro de agua, alcantarillado y disposición final de residuales.
- 1.9. **Notificación de resolución del contrato:** Es el documento que emite el área comercial de **EL ARRENDADOR** a los fines de comunicar al área económica de la entidad la resolución del Contrato con posterioridad a la firma del Protocolo de Devolución del inmueble.

En el mismo se hará constar la causal de resolución del contrato, la situación del fondo de garantía, del pago por concepto de deterioro si procediere y la fecha hasta la cual se mantendrá la facturación.

2.- OBJETO

2.1. **EL ARRENDADOR** se obliga a mantener en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** para su uso y disfrute temporal, el inmueble que se describe a continuación:

La Habana, que consta de: **Planta Baja:**

Planta Alta:

Baño Piscina:

Con un área rentada contractualmente de 639,21 metros cuadrados de construcción y un área verde y cementada de 1871,14 metros cuadrados.

Al mismo tiempo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio fijado para el referido inmueble en los términos que se definen en la Cláusula 8 del presente Contrato.

2.2. **EL ARRENDATARIO** le dará al mismo únicamente el uso de para el disfrute del **Embajador de Chile en Cuba**

3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

3.1. Entregar a **EL ARRENDATARIO** el inmueble arrendado para su uso y explotación.

3.2. Hacer por su cuenta los trabajos de reparaciones mayores o urgentes que el inmueble requiera de acuerdo a la planificación elaborada, aún después de la fecha de su entrega física a **EL ARRENDATARIO**, previa coordinación con el mismo.

3.3. Mantener a **EL ARRENDATARIO** en el goce pacífico del inmueble arrendado.

Embajada de Chile

3.4. Realizar inspecciones sistemáticas en el inmueble arrendado, como mínimo una (1) vez al año durante su explotación, a los fines de comprobar su estado de conservación y de sus instalaciones, así como también el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato; dejando constancia del resultado de las mismas y de las incidencias o irregularidades advertidas a través del Acta de Inspección que confeccionará el representante de **EL ARRENDADOR** y firmará en dicho acto de conjunto con **EL ARRENDATARIO**.

Las inspecciones se realizarán previa coordinación con **EL ARRENDATARIO** y de conjunto con el mismo.

3.5. Atender correctamente con cortesía, profesionalidad y rapidez cualquier solicitud del **ARRENDATARIO** en un plazo no mayor de quince (15) días después de haber sido ésta formulada.

3.6. Dar seguimiento a través de sus especialistas a las acciones que se realizan para dar solución a las quejas o reclamaciones formuladas por el **ARRENDATARIO** hasta su conclusión.

3.7. Inspeccionar de conjunto con **EL ARRENDATARIO** el inmueble arrendado antes de resolver el Contrato de Arrendamiento a los fines de determinar posibles daños provocados al mismo o sus accesorios; en cuyo caso cuantificará su valor aplicando las tarifas oficiales y levantará el Acta de Deterioro correspondiente, dejando constancia de este particular en el Protocolo de Devolución del Inmueble al concluir la inspección, firmando en dicho acto los referidos documentos de conjunto con **EL ARRENDATARIO**.

4.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

4.1. Pagar puntualmente el precio mensual de arriendo en las oficinas de **EL ARRENDADOR**.

4.2. Usar el inmueble arrendado con la diligencia debida, destinándolo solamente al uso pactado en el presente Contrato.

4.3. Devolver el inmueble arrendado, al concluir el período de arrendamiento, en buen estado técnico, considerando el desgaste normal por el tiempo transcurrido y las modificaciones realizadas al mismo previamente aprobadas por **EL ARRENDADOR**.

4.4. No subarrendar ni ceder por título alguno, ni en todo ni en parte, la posesión, el uso y disfrute del inmueble arrendado.

4.5. Aportar al **ARRENDADOR** los datos acreditativos de su capacidad legal como requisito previo para firmar el Contrato y una vez vigente el mismo, notificar y acreditar documentalmente los cambios en su status legal, a los efectos de actualizar el Contrato mediante la firma del Suplemento correspondiente.

4.6. Permitir al **ARRENDADOR** visitar el inmueble arrendado cuando éste lo solicite con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación como mínimo; a los fines de revisar el estado del citado inmueble, sus bienes y/o para ejecutar labores de reparación mayor o urgente, u otras vinculadas con la actividad que realiza.

4.7. Contratar y pagar directamente a las empresas prestadoras de servicios los importes correspondientes al uso de los servicios eléctricos, de gas, abasto de agua, teléfono, internet, telecable u otros. Las inconformidades que le surjan al **ARRENDATARIO** con motivo del disfrute de dichos servicios serán reclamadas directamente por éste a las entidades prestatarias de los mismos.

El incumplimiento en la prestación de dichos servicios no será imputable a **EL ARRENDADOR** y no podrá ser utilizado por **EL ARRENDATARIO** como argumento de incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.

4.8. Proteger sus bienes en el inmueble arrendado, así como de las personas que con él residan y de sus visitantes y asumir la plena responsabilidad por los daños, lesiones y riesgos que pudieran derivarse

Embajada de Chile

del incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, siempre que estos hechos no se hayan originado como consecuencia de acciones u omisiones imputables a **EL ARRENDADOR**.

4.9. Cumplir estrictamente las regulaciones establecidas en el país para la contratación del personal doméstico, administrativo y de cualquier tipo que emplee en el inmueble.

5.- CONDICIONES DE ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. **EL ARRENDADOR** firmará con **EL ARRENDATARIO** el Protocolo de Entrega del Inmueble en el momento de la entrega física del mismo.

5.2. Cuando se decida resolver el Contrato por **LAS PARTES**, con antelación a la devolución del inmueble por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, se efectuará una inspección del mismo por **EL ARRENDADOR** de conjunto con **EL ARRENDATARIO**, y se confeccionará una lista de reparaciones que este último debe hacer a sus expensas, antes de dar por terminada la relación contractual, según lo convenido en este Contrato. En caso de que éstas no se realicen, responderá por el deterioro del inmueble y se deducirá la suma que corresponda del Fondo de Garantía abonado por **EL ARRENDATARIO**.

5.3. Cuando **LAS PARTES** decidan resolver el Contrato, **EL ARRENDATARIO** devolverá el inmueble arrendado libre de ocupantes y de bienes de su propiedad y las llaves del mismo al **ARRENDADOR**.

5.4. **EL ARRENDADOR** se compromete a dejar al **ARRENDATARIO** la disposición y la plena propiedad de los equipos (climatizadores, frigoríficos, elevadores de presión, generadores de electricidad, antena parabólica, asta de soporte de la antena, doble puerta de entrada, etc.) que el arrendatario haya instalado y desee llevarse a la terminación del contrato. En este caso, **EL ARRENDATARIO** se compromete a devolver al estado en que recibió los lugares en donde se habían fijado dichos aparatos tras la retirada de los mismos.

6.- REPARACIONES MENORES, MAYORES O URGENTES

6.1. **EL ARRENDATARIO** comunicará al **ARRENDADOR** las necesidades de reparación mayor o urgente que requiera el inmueble arrendado para que éste las ejecute a su costo.

6.2. **EL ARRENDATARIO** realizará a sus expensas las reparaciones menores definidas en el Anexo No.1 del presente Contrato, para el uso normal del inmueble, con la autorización expresa de **EL ARRENDADOR**. Igualmente, asumirá a su costo las reparaciones mayores de cualquier elemento del inmueble que resultaren de una afectación provocada por su responsabilidad.

6.3. **EL ARRENDATARIO** no ejecutará ni permitirá la ejecución de trabajos de reparación en el inmueble arrendado; así como tampoco podrá añadir, modificar o alterar elementos de la edificación o de sus instalaciones sin contar con la aprobación escrita y de antemano del **ARRENDADOR**.

EL ARRENDADOR tiene el derecho de negarse a aprobar la modificación pretendida por **EL ARRENDATARIO**, y de reclamar al **ARRENDATARIO** por las acciones constructivas realizadas sin autorización, o sin cumplir los requerimientos técnicos establecidos.

6.4. Todas las mejoras que se hayan realizado con la autorización escrita del **ARRENDADOR**, quedarán a beneficio de éste, sin que proceda el cobro de indemnización alguna por el **ARRENDATARIO**.

7.- SANCIÓN PECUNIARIA

7.1. Si **EL ARRENDATARIO** no realizare el pago como se estipula en el presente contrato, será facultad del **ARRENDADOR** considerar la posibilidad de aplicación de un recargo sobre el saldo mensual de la deuda. El citado recargo será calculado por el período comprendido desde el día en que debió cumplir la obligación hasta la fecha en que se haga efectivo el pago. Igual penalidad recaerá en el **ARRENDADOR** en caso de incumplimiento de sus obligaciones.

Embajada de Chile

7.2. El pago por **EL ARRENDATARIO** de la penalidad según la cláusula anterior, no impide el derecho de **EL ARRENDADOR** a tomar cualquier otra medida prevista en este contrato o en la legislación vigente, y no será interpretado como una renuncia de parte del mismo a adoptar cualquier otra solución.

8.- PRECIO, FORMA DE PAGO Y FONDO DE GARANTÍA

8.1. **LAS PARTES** acuerdan mantener como precio mensual del inmueble arrendado el de **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CUBANOS CONVERTIBLES con 00/100 (\$ 4642,00 cuc)**, por tratarse el presente Contrato de una **renovación** del **CTTO** [REDACTED] de fecha 21 de noviembre del 2011; activándose la facturación por este nuevo Contrato el día 1ro de junio del año 2020, atendiendo a lo dilatado del proceso de negociación y por encontrarse **EL ARRENDATARIO** en uso y disfrute del inmueble arrendado.

8.2. Los pagos del precio del arrendamiento se realizarán por **EL ARRENDATARIO** en las oficinas del **ARRENDADOR** en días laborables desde el 1ro y hasta el día 25 de cada mes que se disfruta, utilizando como instrumento de pago el [REDACTED] dirigida a Cuenta Bancaria Corriente en [REDACTED] denominada Empresa Inmobiliaria Palco en el Banco [REDACTED]. Mensualmente, el **ARRENDADOR** entregará al **ARRENDATARIO** un comprobante que dé cuenta del pago del canon de arriendo.

8.3. **LAS PARTES** reconocen que **EL ARRENDATARIO** tiene depositada la suma de **SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CUBANOS CONVERTIBLES con 45/100 (\$ 7256,45 cuc)** como Fondo en Garantía, este monto se traspasa por **EL ARRENDADOR** para el presente Contrato y se mantendrá bajo este concepto durante la vigencia del Contrato, sin que se le practiquen incrementos con motivo de las sucesivas renovaciones del mismo.

Este depósito en garantía se exigirá por **EL ARRENDADOR** y abonará por **EL ARRENDATARIO** por una sola vez; no devengará intereses y le será devuelto al **ARRENDATARIO** al finalizar el período de arrendamiento dentro de los treinta (30) días posteriores a la firma del Protocolo de Devolución del inmueble, siempre que no existan deudas, daños o deterioros provocados al inmueble por este último. **EL ARRENDATARIO** debe solicitar su devolución de forma escrita.

Si en un término de cinco (5) años **EL ARRENDATARIO** no reclama el monto del Fondo en Garantía, prescribirá el derecho que tiene a ello.

8.4. El precio del arrendamiento convenido en el presente Contrato puede ser modificado si por los órganos con facultades legislativas en el país se imponen nuevos regímenes tarifarios o se modifican las tasas de cambio monetario que obliguen a **LAS PARTES** a renegociar lo pactado en el Contrato.

8.5. Las partes acuerdan que el cobro de los servicios de arrendamiento objeto de este contrato se efectúe por parte del **ARRENDADOR** mediante la utilización de la orden de cobro sin aceptación, a menos que **EL ARRENDATARIO** esté en disposición de firmar la factura en el tiempo establecido.

9.- DAÑOS Y PERJUICIOS

9.1. **EL ARRENDATARIO** se compromete a indemnizar inmediatamente a **EL ARRENDADOR** por concepto de daños o perjuicios y gastos que le fueran provocados por demanda de terceros que le fuera presentada al **ARRENDADOR**, como consecuencia de los incumplimientos por **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones contraídas por él en este contrato. **EL ARRENDADOR**, por su parte, se compromete a notificar de inmediato a **EL ARRENDATARIO** todo requerimiento, petición o instancia que le fueran presentados a tales efectos.

9.2. **EL ARRENDADOR** no será responsable de la custodia del inmueble a partir de la fecha de la firma del Protocolo de Entrega, y en consecuencia, no se responsabiliza por los daños o perjuicios efectuados por terceros al **ARRENDATARIO** o a sus pertenencias o cualesquiera daños físicos o de propiedad de cualquier clase que le fueran ocasionados.

Embajada de Chile

9.3. **EL ARRENDATARIO** toma a su cargo la responsabilidad por todo daño o perjuicio causado a sí mismo, al **ARRENDADOR** o a terceros según lo establecido en la cláusula precedente, comprometiéndose a indemnizar según corresponda.

9.4. **EL ARRENDADOR** toma a su cargo la indemnización por todo daño o perjuicio causado al **ARRENDATARIO**, siempre que éstos hayan sido ocasionados por su responsabilidad.

9.5. Cualquier gasto en que incurra **EL ARRENDADOR** como consecuencia del incumplimiento por **EL ARRENDATARIO** de las obligaciones pactadas en el presente contrato, será reembolsado por este último.

10.- GARANTÍAS

10.1. **EL ARRENDADOR** ofrece a **EL ARRENDATARIO** las siguientes garantías de forma permanente: sobre techos, entresijos y paredes con estructura de mampostería, madera o metal; sobre columnas, vigas y estructuras en general de cualquier material; sobre cubiertas e impermeabilizaciones; así como de recubrimientos de morteros y enlucidos de paredes y techos.

10.2. **EL ARRENDADOR** asumirá la acción y costo de trabajos de urgencia que no sean originados por la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.

10.3. **EL ARRENDADOR** asumirá a su costo los trabajos de reparaciones mayores que el inmueble requiera, aún después de la fecha de su entrega física a **EL ARRENDATARIO**, previa coordinación con el mismo.

11.- CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

11.1. Cualquier retraso o incumplimiento por alguna de las partes de las obligaciones que genera este contrato no constituirá causa de resolución del mismo, ni dará lugar a reclamaciones por daños y perjuicios, siempre que tuviere su origen en circunstancias especialísimas catalogadas como Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

11.2. Se consideran causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas que surjan con posterioridad a la entrada en vigor del presente contrato, como consecuencia de acontecimientos inevitables, de carácter extraordinario e independiente a la voluntad de las partes, que no hubieran podido preverse o que previstos fueran inevitables, que impidan el cumplimiento total o parcial de las obligaciones acordadas en este contrato y/o sus correspondientes suplementos.

11.3. La Fuerza Mayor se decretará oficialmente por la Cámara de Comercio de la República de Cuba, a instancia de la parte que se considere afectada.

12.- RECLAMACIONES Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

12.1. Las partes podrán reclamarse recíprocamente por los incumplimientos de obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.

Las quejas o reclamaciones se podrán formular por **AMBAS PARTES** personalmente, por teléfono, mediante fax, correo electrónico o por escrito. La parte afectada presentará su escrito a la presunta responsable del incumplimiento en un término que no exceda de los siete (7) días naturales, contados a partir de la fecha en que tenga conocimiento del incumplimiento producido.

12.2. La parte reclamada dispondrá del término de treinta (30) días naturales subsiguientes para dar respuesta, solución o procurar un arreglo privado, en cuyo propósito las partes involucradas en el conflicto deben poner sus mejores oficios.

13.- JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

13.1. El presente Contrato se rige por la ley sustantiva y las disposiciones jurídicas vigentes en la República de Cuba; siendo éstas el **Decreto-Ley No. 304** de fecha 1ro de noviembre del 2012 Sobre la Contratación Económica; el **Decreto No. 310** de fecha 17 de diciembre del 2012 "De los Tipos de Contratos"; la **Ley No. 59** de fecha 16 de julio de 1987 "Código Civil"; la **Resolución No. 35 de 2020** del Ministerio de Finanzas y Precios, Sobre el Régimen Tarifario para la Actividad de Arrendamiento de Inmuebles y la **Convención de Viena sobre las Relaciones Diplomáticas** de fecha 18 de abril de 1961.

13.2. Ambas partes se comprometen a cumplir de buena fe el presente Contrato, resolviendo por medio de negociaciones amigables cualquier diferencia que surja, respecto a su aplicación, cumplimiento, interpretación y ejecución en el plazo pactado en la Cláusula 12 del presente Contrato.

13.3. En caso de que **LAS PARTES** no logran llegar a acuerdo, sobre sus eventuales discrepancias en la aplicación e interpretación del presente Contrato, se dará conocimiento, en primera instancia, al **Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba**, y si resultara infructuosa la intervención del mismo, se someterá el asunto objeto de discrepancia a la consideración del órgano jurisdiccional competente.

13.4. En caso de cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que **EL ARRENDATARIO**, al celebrar este contrato con **EL ARRENDADOR**, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República de Cuba, de acuerdo con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

14.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

14.1. El Contrato de Arrendamiento se puede resolver por las causales siguientes:

a) **Por haber expirado el término de vigencia pactado para el mismo** y no existir interés de renovación por las partes firmantes.

b) **(Cláusula Diplomática)**: Por iniciativa del **ARRENDATARIO** fundamentada por:

- ✓ Decisiones de Gobierno (chileno) con relación a sus sedes diplomáticas en Cuba.
- ✓ Traslado a otro país del funcionario ocupante del inmueble y no existir interés en continuar con el arriendo del mismo.

En este caso, la solicitud de **EL ARRENDATARIO** de resolución del contrato se presentará por escrito a **EL ARRENDADOR** cuando se produzca la situación y no estará sujeta a término de aviso previo.

c) **Por iniciativa del ARRENDADOR cuando surja alguna necesidad imperiosa e impostergable** que aconseje la resolución del mismo.

EL ARRENDADOR podrá resolver el contrato unilateralmente notificando a **EL ARRENDATARIO** con no menos de seis (6) meses de antelación a la fecha en que pretenda terminarlo.

d) **Por iniciativa de una de LAS PARTES, cuando se advierta alguna desproporción notoria en los beneficios** que estos pactos deban generar para **AMBAS PARTES** por igual.

LA PARTE interesada estará en el derecho, pero no en la obligación, de resolver el contrato unilateralmente, con la única formalidad de hacerlo saber a la otra parte con no menos de un (1) mes de antelación a la fecha de terminación.

e) **Por iniciativa de una de LAS PARTES ante el o los incumplimientos reiterados** de los compromisos por la otra.

Embajada de Chile

Si el Contrato de Arrendamiento se resuelve antes de la fecha pactada a causa de incumplimientos provocados por **EL ARRENDATARIO**, esta acción se hará efectiva a partir de la comunicación escrita de la parte interesada con no menos de un (1) mes de antelación a la fecha de terminación.

f) **Extinción de la persona jurídica** identificada como **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, según corresponda.

En este último supuesto, la persona jurídica que adquiera los bienes y activos de **EL ARRENDADOR** o de **EL ARRENDATARIO** formalizará una nueva relación contractual con la otra parte firmante del Contrato, si fuera esa su intención.

14.2. Cualquier excepcionalidad a lo previsto anteriormente deberá contar con la aprobación expresa de la Dirección General de la Empresa.

14.3. **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a que le sea reembolsada la diferencia del valor del arrendamiento dejado de disfrutar en el mes de abandono del inmueble, si procediera.

14.4. Si **EL ARRENDATARIO** no se retirase del inmueble arrendado en los casos de resolución del Contrato antes de la fecha de vencimiento, se facturará y cobrará por los días de permanencia según el precio pactado para el contrato.

15.- VIGENCIA DEL CONTRATO

15.1. **LAS PARTES** contratantes reconocen que **EL ARRENDATARIO** ocupa el inmueble desde el 1ro de junio de 2020 y que ha pagado las rentas correspondientes, y dejan constancia que la ocupación se hizo con pleno conocimiento del **ARRENDADOR**, que las partes no tienen reclamo alguno que formular la una a la otra por dicho concepto, y que se otorgan el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieran ejercer recíprocamente entre ellas por el período de ocupación que media entre el 1ro de junio de 2020 y la fecha de suscripción del presente documento.

LAS PARTES convienen que el arrendamiento otorgado mediante este Contrato, tendrá un período de duración de **tres (3) años** contados a partir de la fecha consignada en el apartado anterior, por lo que mantendrá su vigencia hasta el 31 de mayo de 2023.

15.2. **EL ARRENDADOR** no permitirá que **EL ARRENDATARIO** permanezca en el inmueble una vez vencido el término de duración establecido en el apartado precedente, por lo que si fuera esa la voluntad de ambas partes, el proceso de renovación del Contrato se iniciará con, al menos, tres (3) meses de antelación a la fecha de su vencimiento, a partir de la solicitud escrita o verbal que presentará **EL ARRENDATARIO**; no teniendo efecto en este caso el mecanismo legal de tácita reconducción.

Si la solicitud se realiza de manera verbal, el área comercial de la UEB debe dejar constancia de ello en el Expediente Comercial, especificando la fecha de su recepción.

15.3. La renovación del presente contrato se concretará por **LAS PARTES** suscribiendo un Suplemento, constituyendo éste parte integrante del mismo. Sólo en el caso que las circunstancias así lo aconsejen se firmará un nuevo contrato definiendo las nuevas condiciones en que se desarrollarán las relaciones entre **LAS PARTES**.

16.- OTRAS CONDICIONES

16.1. Toda adición o modificación a los términos pactados en el presente Contrato se realizará mediante Suplementos al mismo, los que deberán estar debidamente fechados y firmados por **AMBAS PARTES**. Los Suplementos firmados formarán parte integrante del Contrato para todos los efectos legales.

16.2. Los términos días, meses y años utilizados en el presente Contrato se refieren a naturales, salvo que en el propio texto se indique otra significación.

Embajada de Chile

16.3. La parte que haga participar a un tercero en el cumplimiento de las obligaciones contraídas responderá por sus actos y omisiones como si se tratase de los suyos propios. **EL ARRENDADOR** podrá autorizar a **EL ARRENDATARIO**, mediante la firma del correspondiente Suplemento, para que en su lugar instituya a un tercero para el cumplimiento de su obligación de pago, si se le imposibilitara hacerlo por causas debidamente justificadas.

16.4. Los derechos adquiridos y las obligaciones contraídas por las partes en virtud de este Contrato son intransmisibles e intransferibles, salvo pacto expreso en contrario adoptado por escrito. Se exceptúa de este supuesto el derecho hereditario que pudiera generar el cobro del fondo de garantía si falleciera **EL ARRENDATARIO**, cuando el suscriptor del Contrato sea una persona natural.

16.5. En caso de que el presente Contrato, originalmente establecido en idioma español, fuere ulteriormente traducido a otro idioma, prevalecerá siempre y será de obligatoria aplicación su texto original en lengua española.

16.6. **LAS PARTES** declaran que el presente Contrato consta de 1 Anexo, el cual forma parte integrante del mismo y se denomina:

Anexo I: Reparaciones Menores que asume el Arrendatario

16.7. Los Avisos y Comunicaciones entre **LAS PARTES** se realizarán por teléfono, correo electrónico o carta dirigida a:

A) AL ARRENDADOR:

Especialista Comercial (EP) de la UEB: [REDACTED]

Especialista Inversiones y Mantenimiento (EP) de la UEB: [REDACTED]

B) AL ARRENDATARIO:

Excmo. Sr. René Mauricio Hurtado Navia, Embajador de Chile en Cuba, Teléfono: (7)-204 1222; E-mail: echile.cuba@minrel.gob.cl; Dirección: Calle 33 No. 1423 entre 14 y 18, reparto Miramar, municipio Playa, La Habana.

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en tres ejemplares y en idioma español.

DADA en La Habana, a los 25 días del mes de enero del año 2021

[REDACTED]

EL ARRENDADOR
Empresa Inmobiliaria Palco

[REDACTED]

EL ARRENDATARIO
Embajada de Chile en Cuba



Anexo No. I
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ROP [REDACTED]
Reparaciones Menores que asume el Arrendatario

Constructivos

- Modificaciones y arreglos, acabados u obras de cualquier tipo solicitadas por el Arrendatario y que tienen que ser aprobadas por el Arrendador.
- La pintura interior tradicional o decorativa del inmueble.
- La pintura exterior solicitada por el Arrendatario y que se evalúe por el Arrendador que no es imprescindible o necesaria en ese momento.
- Limpieza, pulido y brillo de los pisos a solicitud del Arrendatario y que se evalúe por el Arrendador que no es imprescindible o necesaria en ese momento.
- Colocación de rejas en puertas y ventanas.
- Colocación de postigos en ventanas con cristales para la climatización o con mallas antiinsectos.
- Sustitución de cristales y espejos de cualquier tipo.

Instalaciones hidrosanitarias

- Reparación de salideros y filtraciones en grifos, bañeras, duchas, taza sanitaria, bidet, lavaderos y fregaderos.
- Modificaciones o adiciones al sistema solicitadas por el Arrendatario, previa aprobación del Arrendador.
- Solución de tupidones en equipos sanitarios originados por el uso cotidiano.
- Reposición de equipos sanitarios y grifería rotas o deterioradas.
- Mantenimiento y limpieza de cisterna y tanques elevados.
- Alivio de fosas, tanques sépticos y trampas de grasa.

Instalaciones eléctricas

- Reparación de roturas y desperfectos del sistema producidos por exceso de carga o por el uso indebido del mismo.
- Reposición de bombillos, interruptores, tomacorrientes y fusibles.
- Modificaciones o adiciones al sistema, previa aprobación del Arrendador.
- Mantenimiento, reparación o sustitución de sistemas automáticos de arranque y parada en cisterna-tanque
- Instalación de grupos electrógenos, transfers o cualquier otra facilidad u obra civil asociada a este tema.

Corrientes Débiles

- Instalación de sistemas de tierra física y pararrayos y el mantenimiento de los mismos, previa autorización del Arrendador.
- Instalación de sistemas de antenas parabólicas o de cualquier tipo o servicio de telecable.
- Instalación de sistemas de portero electrónico o video portero.
- Instalación de sistemas de detección de intruso o de detección o extinción de incendio.
- Instalación de sistemas de teléfono.
- Instalación de sistemas de redes de computación.

Aire acondicionado

- Instalación de equipos de aire acondicionado de cualquier tipo, de pared, de splits o multisplits, consolas y equipos centralizados.
- Obras civiles de instalación mecánica o eléctrica asociada a estos equipos.

Cerrajería

- Mantenimiento reparación y sustitución de picaportes y cerraduras.
- Copias de llaves por cualquier causa y cambios de combinaciones.
- Apertura y mantenimiento de cajas fuertes.

Áreas exteriores

[REDACTED] [REDACTED]

Embajada de Chile

- Mantenimiento sistemático del jardín y sus componentes.
- Modificaciones o adiciones del jardín, remover árboles y arbustos, así como la siembra de nuevas especies.
- Fumigación contra plagas del jardín y la casa. Ratones, cucarachas, hormigas y abejas.
- Construcción o modificación de senderos, glorietas, fuentes, barbacoa o cualquier otro elemento de los jardines y áreas exteriores.
- Iluminación exterior solicitada por el Arrendatario y que tiene que ser aprobada por el Arrendador.
- Mantenimiento y reparación constructiva de fuentes, del equipo de bombeo y el sistema de iluminación propio.
- Tapiado de cercas exteriores, incremento de alturas del cercado, colocación de fugas y contrafugas previo autorización del Arrendador.
- Mantenimiento y reparación de los muebles componibles de cocina, la cocina y el extractor depurador asociado.

Piscina

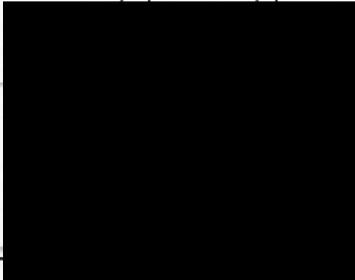
- Construcción de nuevas piscinas o hidromasajes.
- Insumos necesarios para el mantenimiento de las piscinas. Reposición de arena filtrante, productos químicos e implementos de limpieza.

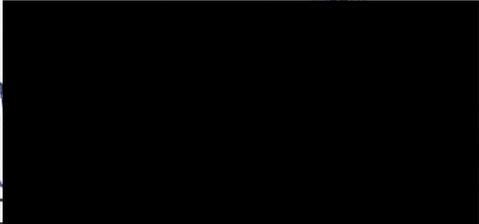
Otros

- Mantenimiento y reparación de los muebles componibles de cocina, la cocina y el extractor depurador asociado.

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en tres ejemplares y en idioma español.

DADA en La Habana, a los 25 días del mes de enero del año 2021


EL ARRENDADOR
Empresa Inmobiliaria Palco


EL ARRENDADOR
Embajada de Chile en Cuba





UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE OCCIDENTAL PALCO
Suplemento No. 2 al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles [REDACTED]

DE UNA PARTE: [REDACTED]

[REDACTED] en forma abreviada **GRUPO PALCO**, subordinado al Consejo de Ministros, creada en virtud de la Resolución [REDACTED] emitida por el Presidente del Grupo Palco a partir de las facultades otorgadas para ello a tenor [REDACTED] del Consejo de Ministros; con domicilio social en [REDACTED]

[REDACTED] **EMPRESA INMOBILIARIA PALCO**, en el Banco Financiero Internacional, [REDACTED] en el Banco [REDACTED] a través de la **UNIDAD EMPRESARIAL DE BASE OCCIDENTAL PALCO**, con domicilio social sito en [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de Director de la precitada Unidad; nombrado y facultado para suscribir Contratos en virtud de la [REDACTED] ambas dictadas por la propia autoridad administrativa; quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominara **EL ARRENDADOR**.

DE OTRA PARTE: LA EMBAJADA DE CHILE EN CUBA (01880), sita en calle 33 No. 1423 entre 14 y 18, reparto Miramar, municipio Playa, La Habana; con Cuenta Bancaria en [REDACTED]

[REDACTED] e-mail: echile.cuba@minrel.gob.cl, representada por la Excm. Señora Patricia Joan Esquenazi Marín, natural de Chile, ciudadana chilena, [REDACTED] en su carácter de Embajadora de Chile en Cuba, según consta en la acreditación del Ministerio de Relaciones Exteriores de Cuba [REDACTED] mediante los originales de los documentos que oportunamente fueron exhibidos, cuyas copias obran archivadas y quien en lo adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**.

AMBAS PARTES reconociéndose la personalidad jurídica y capacidad legal con que comparecen a este acto, convienen en suscribir el presente Suplemento al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles [REDACTED] y en tal sentido:

MANIFIESTAN:

PRIMERO: Modificar los datos acreditativos de la capacidad legal de la figura de **EL ARRENDATARIO** en el Contrato de referencia por los que se consignan en la parte introductoria del presente Suplemento, cuyos datos legales han sido consignados; identificándose dentro del mismo como **EL ARRENDATARIO**.

SEGUNDO: Modificar la Cláusula 8 apartado 1 e incorporar el apartado 8.6 del Contrato que versa sobre el "Precio y Forma de Pago" y la Cláusula No. 15, apartado 1 referido a la "Vigencia del Contrato", las cuales quedarán redactadas como sigue:

8.1.- El precio mensual del inmueble rentado es de **CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS CUBANOS (\$ 111 408.00 CUP)** y la facturación se activara a partir del 1ro de Junio de 2023

8.6.- LAS PARTES acuerdan que de efectuarse el pago por Transferencia Bancaria, Cheques Nominativos todos los gastos bancarios y los relacionados con la fluctuación de tasas de cambio correrán a cuenta del **ARRENDATARIO**.

De estar considerado **EL ARRENDATARIO** dentro de las entidades con capacidad de liquidez, las partes podrán negociar mediante suplemento, el por ciento a pagar.

[REDACTED]

TERCERO: Modificar el apartado 15.1 de la Cláusula 15, que versa sobre la "**Vigencia del Contrato**"; la cual quedará redactada como sigue:

El presente Suplemento entrará en vigor a partir del momento de su firma, y comenzará la facturación a partir del día **1ro de junio del año 2023**.

LAS PARTES convienen que el arrendamiento otorgado mediante este Suplemento, tendrá un período de duración de **tres (3) años** contados a partir de la fecha de inicio de la facturación.

CUARTO: Modificar el apartado 2,1 de la Cláusula 2, que versa sobre el "**Objeto del Contrato**"; la cual quedará redactada como sigue:

2.1- EL ARRENDADOR se obliga a mantener en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** para su uso y disfrute temporal, el inmueble que se describe a continuación:

Residencia 215 inmueble sito en [REDACTED] La Habana cuya descripción consta en el contrato de la referencia.

El inmueble contratado se beneficia de **639.21** metros cuadrados de construcción y de **1871.14** metros cuadrados de área verde y cementada.

QUINTO: Modificar la **Cláusula 13** del Contrato que versa sobre la **JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE** en sus **apartados 13.1 y 13.3**, los cuales quedarán redactado como a continuación se detalla:

13.1.-El presente Contrato se rige por la ley sustantiva y las disposiciones jurídicas vigentes en la República de Cuba; siendo estas el Decreto-Ley No. 304 de fecha 1 de noviembre del 2012 Sobre la Contratación Económica; el Decreto No. 310 de fecha 17 de diciembre del 2012 "De los Tipos de Contratos"; la Ley No. 59 de fecha 16 de julio de 1987 "Código Civil"; **Resolución No. 97/ 2021** del Ministerio de Finanzas y Precios, sobre el Régimen Tarifario para la Actividad de Arrendamiento de Inmuebles y La Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas de fecha 18 de Abril de 1961.

13.3.-En caso de que **LAS PARTES** no logran llegar a acuerdo, sus eventuales discrepancias en la aplicación e interpretación del presente Contrato, se dará conocimiento, en primera instancia al Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba y si resultara infructuosa la intervención del mismo se someterá el asunto objeto de discrepancia a la consideración de la Sala de lo Mercantil del Tribunal Municipal competente.

13.4 La legislación cubana en materia de contratación y el Código civil supletoriamente establecen que las partes pueden pactar en el contrato los mecanismos y soluciones alternativas previstas en las leyes para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de las partes en el contrato. Para ello se debe privilegiar la sanción pecuniaria, pues sustituye la reparación de daños y la indemnización de perjuicios provocados por incumplimiento. Sin embargo podemos sugerir al cliente que se utilice la cláusula de penalidades, incluida la posibilidad de que ante incumplimientos del **ARRENDADOR** también se apliquen las mismas.

SEXTO: Modificar en el apartado 16.6 de la Cláusula 16 Otras condiciones como señalamos seguidamente:

16.7.- Los Avisos y Comunicaciones entre **LAS PARTES** se realizarán por teléfono, correo electrónico o carta dirigida a:

A) **AL ARRENDADOR:**

[REDACTED]

B) AL ARRENDATARIO:

Secretaria de la Embajada de Chile, agregada Civil, Sra Carmen Barraí, correo echile.cuba@minrei.gob.cu y teléfonos 72041222/23, Dirección Ave. 33 no .1423 entre 14 y 18, Miramar.

SEPTIMO: Las Partes acuerdan mantener sin modificaciones las restantes definiciones y pactos contenidos en el Contrato de Arrendamiento de Inmuebles [REDACTED]. Las partes dejan constancia que por motivos de buen servicio y continuidad de las Labores que en las dependencias del inmueble se realizan, se mantiene la ocupación del mismo, de forma ininterrumpida, desde el 01 de junio de 2023, debiendo, a partir de tal fecha, contabilizar la vigencia del presente acuerdo de voluntades, renunciando las partes, de forma expresa, a cualquier acción que pudieran ejercer recíprocamente entre ellas, por el período de ocupación que media entre el 01 de junio 2023 y la fecha de suscripción del presente suplemento.

Y para que así conste se firma la presente, a un mismo tenor y efecto legal, en tres ejemplares y en idioma español, a los 21 días del mes de Diciembre del año 2023

[REDACTED]

EL ARRENDADOR

[REDACTED]

[REDACTED]

EL ARRENDATARIO

[REDACTED]