

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

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

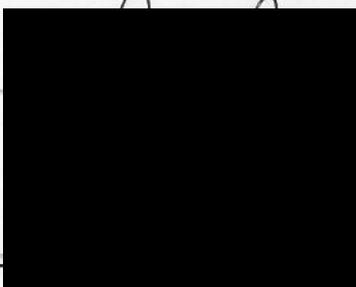
- Construcción de nuevas piscinas o hidromasajes.
- Insumos necesarios para el mantenimiento de las piscinas. Reposición de arena filtrante, productos químicos e implementos de limpieza.

Otros

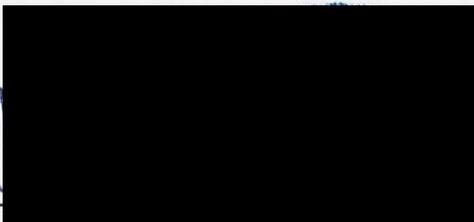
- Mantenimiento y reparación de los muebles componibles de cocina, la cocina y el extractor depurador asociado.

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

CUBA

