

**REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
SUBSECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES**

**DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y LOGÍSTICA**

**APRUEBA ADENDA DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL
CONSULADO GENERAL DE CHILE EN GUAYAQUIL
Y LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA**

1660

RESOLUCIÓN EXENTA N° 17 OCT. 2025

SANTIAGO,

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1-19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la 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° 21.722, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2025; 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° 7, de 2025, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; y la Resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón. , ambas.

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 encuentran acreditadas, 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, en tal sentido, 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 las 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, en este contexto, y para los fines pertinentes, con fecha 01 de agosto de 2014, el Consulado General de Chile en Guayaquil celebró con la compañía Inmobiliaria Talmai S.A. un contrato de arrendamiento, recaído en el inmueble ubicado en Avenida 9 de octubre N° 100, Edificio "La Previsora", Piso 23, Oficina N° 2306, Guayaquil, que sirve de asiento a las oficinas de dicha Representación Consular, con una vigencia de cinco años a contar de la data antes señalada, instrumento que fue modificado por las Partes mediante adenda de fecha 31 de julio de 2019, con el objeto de extender su vigencia por un período adicional de cinco años, con vencimiento el 31 de julio de 2024.

6. Que, posteriormente, con fecha 27 de agosto de 2024, el Consulado General de Chile en Guayaquil y la compañía Inmobiliaria Talmai S.A., representada legalmente por el señor Andrés Hernán Rizzo Reyes, celebraron una segunda adenda al contrato de arrendamiento antes singularizado, prorrogando la vigencia del mismo, por un período de cinco años, desde el 01 de agosto de 2024 y hasta el 31 de julio de 2029, con un canon de arriendo mensual de US\$ 2.924,78 (dos mil novecientos veinticuatro dólares de los Estados Unidos de América con setenta y ocho centavos).

7. Que, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N° 20.128, sobre Responsabilidad Fiscal, citada en los Vistos, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 89, de 25 de abril de 2024, y previo a obligarse al pago futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las oficinas del Consulado General de Chile en Guayaquil, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, en adelante también la "DIPRES", la autorización para celebrar el instrumento contractual singularizado en el considerando sexto precedente, la que fue otorgada a través de Oficio Ordinario N° 1647, de 20 de mayo de 2024, de la DIPRES, respecto de la renovación del contrato de arrendamiento del inmueble ya individualizado, en los términos antes anotados, conforme fuera pactado por las Partes.

8. Que, teniendo en consideración lo antes expuesto, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó, en su oportunidad, la aprobación por acto administrativo, del instrumento contractual o adenda individualizada en el considerando sexto anterior.

9. Que, en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, citada en los Vistos, corresponde efectuar la aprobación de la adenda al contrato de arrendamiento individualizada en el considerando sexto de la presente resolución exenta, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

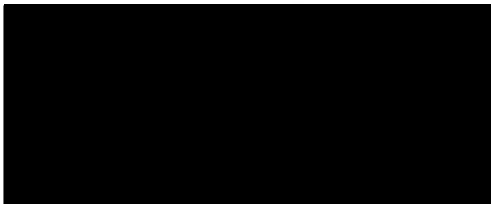
1. **APRUEBASE** la adenda al contrato de arrendamiento suscrito con fecha 27 de agosto de 2024, entre el Consulado General de Chile en Guayaquil y la compañía Inmobiliaria [REDACTED] representada legalmente por el señor Andrés Hernán [REDACTED] cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte integrante del mismo.

2. **IMPÚTESE** el gasto que demande el instrumento contractual individualizado 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.

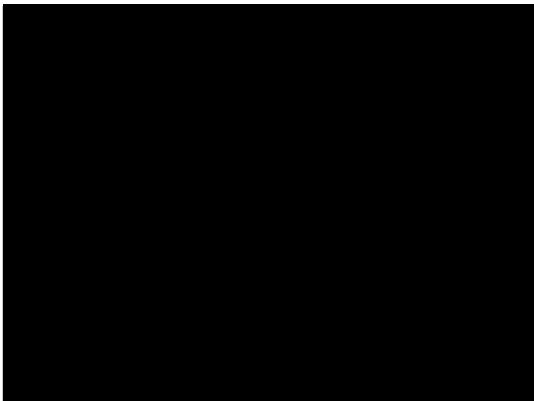
3. **PUBLÍQUESE** la presente Resolución Exenta en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo

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 la Resolución Exenta N° 500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. 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, REFRÉNDESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



Directora General Administrativa



ADENDA MODIFICATORIA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INMOBILIARIA TALMAI S. A. Y EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN GUAYAQUIL.

Conste por el presente documento, que al contrato de arrendamiento celebrado el 1 de agosto del 2014, el cual tuvo una adenda modificatoria suscrita por las partes el 31 de julio de 2019, entre la compañía INMOBILIARIA [REDACTED] y EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN GUAYAQUIL, el cual se otorga al tenor siguiente:

I.- INTERVINIENTES:

Intervienen en la celebración del presente documento:

- 1.-La compañía INMOBILIARIA [REDACTED] por la interpuesta persona de su Presidente y Representante Legal, economista Andrés Hernán [REDACTED] parte a la que para efectos del presente instrumento se la podrá llamar simplemente como "LA ARRENDADORA";
- 2.-El Consulado General de Chile en Guayaquil, representado por el Cónsul General de Chile en Guayaquil, señor Manuel [REDACTED], parte a la cual para efectos del presente instrumento se la podrá llamar simplemente como "EL ARRENDATARIO".

II.-ANTECEDENTES:

LA ARRENDADORA, es propietaria de los siguientes bienes inmuebles: 1) oficina signada con el número seis del vigésimo tercer piso alto del edificio Banco La Previsora, ubicado en la avenida Nueve de Octubre, número 100 y Malecón y 2) Parqueo Doble (Para 2 vehículos), signado con el número cinco del octavo piso alto del mencionado edificio.

III.-ADENDA:

Con los antecedentes expuestos, la compañía INMOBILIARIA [REDACTED], debidamente representada por su Presidente, economista Andrés Hernán [REDACTED], y por otra parte El Consulado General de Chile en Guayaquil representado por el Cónsul General de Chile en Guayaquil, señor Manuel [REDACTED] dejan constancia que por motivos de buen servicio y de continuidad de las labores que en las dependencias del inmueble se realizan, se mantiene la ocupación del mismo, de forma ininterrumpida, desde el día 01 de agosto de 2024, debiendo, a partir de tal fecha, contabilizar la vigencia del presente acuerdo de voluntades, renunciando las partes, de forma expresa, a cualquier acción que pudieren ejercer recíprocamente entre ellas, por el periodo de ocupación que media entre el 01 de agosto de 2024 y la fecha de suscripción de la presente adenda.

Las partes otorgan esta adenda modificatoria de las siguientes cláusulas del contrato de arrendamiento que celebraron el 1 de agosto de 2014:

CLAUSULA V.-PLAZO

El presente contrato se prorroga, comprendiendo un periodo de 5 años, periodo o plazo que se contará desde el 01 de agosto del 2024 y concluirá el 31 de Julio del 2029. Se deja expresa constancia que, si bien se prorroga el plazo de vigencia del contrato suscrito en agosto del 2014, [REDACTED] mantiene el incremento anual del canon de arrendamiento, de acuerdo a lo estipulado en el numeral VIII del contrato de arrendamiento antes mencionado.

CLAUSULA VIII.-CANON DE ARRENDAMIENTO

El precio que convienen las partes de mutuo acuerdo como canon mensual que deberá pagar EL ARRENDATARIO a la ARRENDADORA, desde el 1 de agosto del 2024 hasta el 31 de julio del 2029,

es de DOS MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO 78/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 2.924.78).

Tal valor será pagado por EL ARRENDATARIO a LA ARRENDADORA o a su apoderado en mensualidades adelantadas, durante los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia electrónica efectuada a la cuenta bancaria de LA ARRENDADORA, número [REDACTED]

+ [REDACTED] del Banco [REDACTED] Por su parte El ARRENDATARIO entregará al ARRENDADOR, el comprobante de transferencia, documento que será el único comprobante de pago.

Además, ambas partes acuerdan incorporar después de la cláusula XIII, una cláusula adicional en los siguientes términos.

XIII (a). - TERMINACION ANTICIPADA:

El arrendatario, podrá poner término anticipado del presente acuerdo, en cualquier momento y sin expresión de causa, debiendo para ello notificar su decisión al arrendador, con al menos noventa (90) días de anticipación al vencimiento previsto.

IV.-DECLARACIONES:

Las partes declaran expresamente que aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en la presente adenda, que formarán parte integrante del instrumento legal de referencia.

Adicionalmente, acuerdan que todas las estipulaciones contenidas en el contrato ya referido se mantienen vigentes y sin modificación alguna, en todo lo que pugne con lo establecido en la presente adenda.

Para constancia firman por duplicado cada una de las partes el 27 de agosto del 2024.

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
p. INMOBILIARIA		CONSULADO GENERAL DE CHILE EN GUAYAQUIL
ANDRÉS HERNÁN		MANUEL
REPRESENTANTE LEGAL		CONSUL GENERAL DE CHILE EN GUAYAQUIL
ARRENDADORA		ARRENDATARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.- INTERVINIENTES:

Intervienen en la celebración del presente contrato de arrendamiento:

1.-La compañía INMOBILIARIA [REDACTED] por la interpuesta persona de su Representante Legal, señor Andrés Hernán [REDACTED] parte a la que para efectos del presente instrumento se la podrá llamar simplemente como "EL ARRENDADOR";

2.- El Estado de Chile, representado por el Encargado de Negocios Ad Interim de Chile en Ecuador, señor Alejandro Pablo [REDACTED] parte a la cual para efectos del presente instrumento se la podrá llamar simplemente como "EL ARRENDATARIO".

II.- ANTECEDENTES:

EL ARRENDADOR, es propietaria de los siguientes bienes inmuebles: 1) oficina signada con el número seis del vigésimo tercer piso alto del edificio Banco La Previsora, ubicado en la avenida Nueve de Octubre, número 100 Y Malecón y 2) Parqueo signado con el número cinco del octavo piso alto del mencionado edificio.

III.- ARRENDAMIENTO:

Con tales antecedentes, EL ARRENDADOR, a través de su representante legal, por medio del presente instrumento da en arrendamiento, y sólo en este concepto, al ARRENDATARIO los bienes inmuebles señalados en la cláusula que antecede.

A su vez, EL ARRENDATARIO declara en este acto que acepta dicho arrendamiento de acuerdo a los términos establecidos en el presente instrumento.

IV.- DESTINO DE LA COSA ARRENDADA:

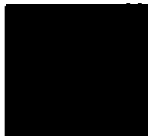
La oficina materia del arrendamiento, será necesaria y únicamente destinada para Oficina del Consulado General de Chile en Guayaquil, sin que le sea permitido destinarlo para otro fin que el convenido en esta cláusula.

V.- PLAZO:

El presente contrato entra en vigencia desde el 1 de agosto del 2014 y tendrá una duración de CINCO ANOS, esto es, hasta el 31 de julio del 2019.; pudiendo ser renovado de común acuerdo por escrito, entre las partes. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes, con un plazo mínimo de sesenta días de anticipación a la fecha en que expire este contrato o cualquiera de sus eventuales prórrogas, comunicará por escrito a la otra su intención de extender su vigencia, de modo que si hubiere consenso al respecto, las partes suscribirán una *Addenda*, en la que se especificarán las condiciones en que operará dicha prórroga.

VI.- ACEPTACIÓN:

El arrendatario declara de manera expresa que recibe en esta fecha el inmueble materia del presente contrato, en perfectas condiciones para su uso, habitabilidad y conservación. De igual manera



declara que las instalaciones eléctricas y sanitarias, así como los accesorios que integran el referido inmueble, se encuentran en perfecto estado de funcionamiento, obligándose a devolver EL ARRENDATARIO, tales bienes en el mismo estado de conservación que los recibe, salvo el deterioro normal por el uso de los mismos.

VII.- MANTENIMIENTO

El ARRENDATARIO no podrá realizar ninguna alteración, transformación mejora o modificación en el inmueble arrendado, sin la autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR. Al término del contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO podrá separar y llevarse los materiales que conforman las mejoras, siempre que no se cause detrimento en la propiedad arrendada, o bien, puede quedar éstas a favor de EL ARRENDADOR, siempre que abone al ARRENDATARIO el valor de los materiales, considerándolos de manera separada. El ARRENDATARIO se compromete a restituir y/o reparar, en el caso de pérdidas, roturas o daños de los accesorios e instalaciones que forman parte del bien arrendado, siempre y cuando los referidos daños, pérdidas o roturas no sean consecuencia del normal deterioro por el uso de éstos, y se produjeran por negligencia, descuido o dolo del ARRENDATARIO, en la medida que su imputabilidad sea declarada por sentencia judicial ejecutoriada, dictada en proceso en el cual EL ARRENDATARIO haya tenido la oportunidad de defenderse.

VIII.- CANON DE ARRENDAMIENTO:

El precio que convienen las partes de mutuo acuerdo como canon mensual que deberá cancelar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, desde el 1 de agosto del dos mil catorce hasta el 31 de julio de dos mil quince, es de DOS MIL SETECIENTOS TREINTA 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 2.730.04). A partir del 1 de agosto del año dos mil quince, el canon de alquiler mensual, se incrementará de acuerdo al porcentaje de índice inflacionario determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), correspondiente al año anterior, esto es, del 1 de agosto del dos mil catorce a agosto del dos mil quince. Y así sucesivamente, se irá incrementado el canon de arrendamiento en los meses de cada año de vigencia del presente contrato, de acuerdo con el índice ya mencionado.

Tal valor será cancelado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR o su apoderado en mensualidades adelantadas, durante los cinco primeros días de cada mes, en las oficinas de EL ARRENDADOR o depositados en la cuenta que para el efecto éste último determine.

Por su parte, la Arrendadora entregará la factura correspondiente, documento que será el único que servirá como comprobante de pago.

La mora en el pago de cánones por más de dos meses consecutivos dará derecho a la Arrendadora para demandar la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de las pensiones de arrendamiento.

IX GARANTIA

Como garantía para reparar daños que hubiese podido sufrir el bien inmueble arrendado, excepto por el desgaste natural de uso, EL ARRENDATARIO entrega la suma de US\$ [REDACTED], equivalentes a dos meses de arriendo, valor que será reembolsado por la arrendadora, con las deducciones de la misma a causa de daños que haya experimentado la propiedad y que sean imputables a la arrendataria en los términos de la cláusula VII del presente contrato. La suma a reembolsar será reajustada conforme a la variación que haya experimentado el índice inflacionario determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre la fecha de la firma del presente contrato y la fecha en que se haga efectivo el reembolso.

X: PAGO DE PLANILLAS.

Las planillas por consumo de luz eléctrica, agua potable y expensas ordinarias por condominio correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO, quien se obliga a entregar a EL ARRENDADOR en forma mensual, copia de las planillas originales debidamente pagadas. La responsabilidad de EL ARRENDADOR, respecto del pago de las planillas referidas, correrá a partir de la devolución material del bien arrendado por parte del ARRENDATARIO, a la terminación del presente contrato.

XL-DECLARACIÓN ESPECIAL DEL ARRENDATARIO:

EL ARRENDATARIO declara que se compromete a cumplir estrictamente con las obligaciones estipuladas en el Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio Banco La Previsora.

XII.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

EL ARRENDADOR podrá demandar la terminación del presente contrato:

- Por falta de pago de dos cánones consecutivos de arriendo;
- Por destinarse el inmueble arrendado a actividades diferentes a las estipuladas en el presente contrato;
- Por destinarse el inmueble a algún objeto ilícito;
- Subarrendar u otro modo de cesión de derechos;
- Por incumplimiento de una o más cláusulas del presente contrato.

XIII.- TERMINACIÓN ANTICIPADA:

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, tanto EL ARRENDADOR como el ARRENDATARIO podrán dar por terminado el presente contrato por incumplimiento grave y reiterado de una o más obligaciones asumidas por medio del presente contrato, declarado por sentencia judicial ejecutoriada, dictada en proceso en el cual ambas partes hayan tenido la oportunidad de hacer valer sus derechos.

XIV.- MODIFICACIÓN, PRORROGA DEL PLAZO:

Toda modificación, ampliación, prórroga o renovación de este contrato, deberá constar necesariamente por escrito para que sea válido y formará parte de este contrato.

XV.-RENUNCIA:

El Arrendatario por intermedio de su representante, declara que renuncia expresamente a la fijación del canon de arrendamiento que hace la Oficina del Registro de Arrendamiento de la Municipalidad de Guayaquil y que se somete al canon aquí estipulado.

XVI.- CONTROVERSIAS:

En todo aquello que no esté dispuesto en el presente contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato. En caso de existir controversias entre las partes durante la ejecución del contrato, éstas serán resueltas amigablemente por las partes y que, en el evento que las mismas no puedan ser resueltas por dicha vía, corresponderá a los Tribunales de Justicia competentes, conocer y resolver el asunto controvertido.

XVII.- CLAUSULA DIPLOMÁTICA:

El ARRENDATARIO tendrá derecho a poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento, mediante comunicación enviada al arrendador con ese fin, por escrito y con, a lo menos, 30 días de anticipación a la fecha en que va a operar dicho cese, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, o por término de relaciones diplomáticas y /o consulares entre los Estados de Chile y Ecuador, debiere cerrarse el Consulado General de Chile en Guayaquil. En tal situación, EL ARRENDATARIO sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último mes de uso efectivo del inmueble arrendado, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado. En el evento que se hayan pagado rentas de arrendamiento por anticipado, el arrendador restituirá aquellas que no correspondan a un uso efectivo del inmueble.

XVIII.- DECLARACION:

Ambas partes viene en declarar expresamente que el arrendatario, desde el 01 de marzo del 2014 a la fecha de suscripción del presente instrumento, ha hecho uso del inmueble objeto del mismo, con pleno conocimiento y aceptación por parte del arrendador. Señalan además que se han cumplido plenamente las obligaciones mutuas del contrato anterior y que nada se deben por ningún concepto, renunciando desde ya a cualquier tipo de acción judicial que pudiera emanar de dicha situación.

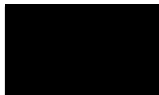
XIX. PRIVILEGIOS E INMUNIDADES:

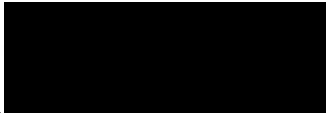
No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que EL ARRENDATARIO, al celebrar este contrato con EL ARRENDADOR, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República del Ecuador, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

XX.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACION:

Las partes aceptan y se ratifican en todas y cada una de las estipulaciones constantes en las cláusulas precedentes.

Para constancia de todo lo cual las partes suscriben en tres ejemplares de igual tenor y valor, en Guayaquil, a 1 de agosto del 2014.


p. INMOBILIARIA TALMA S.A.
ANDRES HERNAN
REPRESENTANTE LEGAL
ARRENDADOR


p. ESTADO DE CHILE
ALEJANDRO PABLO
ENCARGADO DE NEGOCIOS AD INTERIM
ARRENDATARIO