

De suscripción - E. Cedeno

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES No. 19646.

DE UNA PARTE: El Grupo Empresarial Palco; en forma abreviada **GRUPO PALCO**, creado en virtud del Acuerdo No. 6957 de fecha 15 Enero 2011 del CECM; con domicilio legal en calle 146, e/ 11 y 13, Reparto Cubanacán, Municipio Playa, Ciudad de la Habana; a través de la **DIVISIÓN INMOBILIARIA PALCO**; con domicilio legal sito en Calle 5ta A, Esquina a 44, No. 4207, Miramar, Playa; 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. G06799000009 de fecha 17 de febrero de 2006; Código REEUP: 305.0.11102; Numero Inscripción Tributaria (NIT): [REDACTED]; con Cuenta en CUP No. [REDACTED] denominada Palacio de las Convenciones en el Banco Metropolitano, Sucursal 232 de Palacio de las Convenciones (Ingresos); y Cuenta Bancaria en CUC No. 0 [REDACTED] denominada Inmobiliaria Siboney Palco- Ingresos en la Sucursal Sierra Maestra del BFI; representada en este acto por el **LIC. ALBERTO RIVERO SUÁREZ** en su carácter de **DIRECTOR**, nombrado para dicho cargo y facultado para suscribir Contratos en virtud de la Resolución No. 21 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 211/2010 en el Ministerio de Relaciones Exteriores con cuenta bancaria en USD No. [REDACTED], en el BFI de calle 184 e/1ra y 3ra, Miramar, con numero de teléfono 204-1222, e-mail chile.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 15 No 18005, Reparto Siboney, municipio Playa, 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 circunstancias.

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 previsiones 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 previsiones 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:

- Por haber expirado el término de vigencia pactado para el mismo y no existir interés de renovación por las partes firmantes,
- 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 impostergables inherentes al **ARRENDATARIO**, esta decisión no estará sujeta a término.

c) Por iniciativa del **ARRENDADOR** cuando surja alguna necesidad imperiosa e impostergable 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 posteriormente 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 (29-21839)**, 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: _____

Transferencia Bancaria: _____;

Cheque: x

Letra de Cambio: _____

Tarjeta Plástica: _____

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 19065 DE FECHA 21/10/2010)** concertado entre las partes para el inmueble sito en la Calle 15 No 18005, Siboney, Playa, La Habana, **EL ARRENDADOR** traspasará dichos Fondos de Garantía para el presente contrato de arrendamiento .

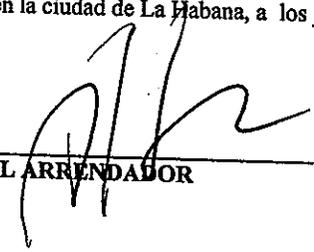
1.5- En los casos en que se advierta una diferencia equivalente a la mitad de un (1) mes de renta del Fondo en Garantía depositado por **EL ARRENDATARIO** con relación al precio de renta que resulte de las sucesivas renovaciones realizadas al contrato suscrito con **EL ARRENDADOR**, se evaluará por este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

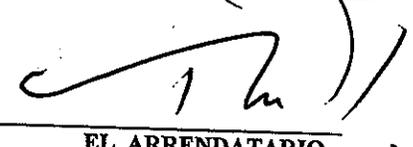
1.7- En caso de que el Fondo de Garantía no cubra las deudas o el valor de los daños ocasionados al inmueble por **EL ARRENDATARIO**; al momento de la resolución del Contrato de Arrendamiento este vendrá obligado a liquidar la deuda contraída y/o a abonar el valor de los daños que la tasación hubiere 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

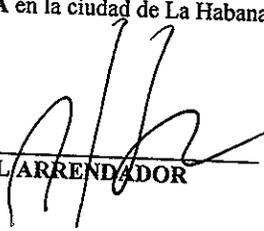
Anexo No. II al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles No.19646.

ELEMENTOS SUJETOS A GARANTÍAS QUE OFRECE EL ARRENDADOR

<u>ELEMENTOS SUJETOS A GARANTIA</u>	<u>TIEMPO DE GARANTIA</u>
<ul style="list-style-type: none">- Techos, entresijos y paredes con estructura de madera o metal, paredes de mampostería (bloques, ladrillos, prefabricados de hormigón), columnas, vigas, entresijos, techos, estructuras en general de cualquier material, cubiertas e impermeabilizaciones, recubrimientos de morteros y enlucidos de paredes y techos.- Mantenimiento y reparación del motor y bomba de agua o sistema hidroneumático.- Reposición de componentes del calentador, mantenimiento y limpieza.- Alivio de fosas, tanques sépticos y trampas de grasa.- Mantenimiento, reparación o sustitución de sistemas automáticos de arranque y parada en cisterna-tanque.	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 MAR 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

- 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 de los inmuebles.
- 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 Arrendador, 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, tasa sanitaria, bidet, lavaderos y fregaderos.
- Modificaciones o adiciones al sistema solicitadas por el Arrendatario, previa aprobación del Arrendador.
- Solución de tupidiones en equipos sanitarios originados por el uso cotidiano.
- Reposición de equipos sanitarios y grifería rotas o deterioradas por el arrendatario.
- Mantenimiento y limpieza de cisterna y tanques elevados.

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.
- Instalación de grupos electrógenos, transfers o cualquier otra facilidad u obra civil asociada a este tema, pudiéndose contratar con los servicios de INVERCO.

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 tele cable.
- 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 e picaportes y cerraduras.
- Copias de llaves por cualquier causa y cambios de combinaciones.
- Apertura y mantenimiento de cajas fuertes.

Áreas exteriores

- 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. Ratonés, cucarachas, hormigas y abejas.
- Construcción o modificación de, senderos, glorietas, fuentes, barbiquiú o cualquier otro elemento de los jardines y áreas exteriores.

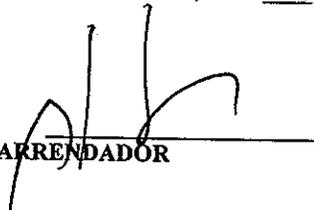
- Iluminación exterior solicitadas por el Arrendatario y que tienen que ser aprobadas por el Arrendador.
- Tapiado de cercas exteriores, incremento de alturas del cercado, colocación de fugas y contrafugas previo autorización del Arrendador.

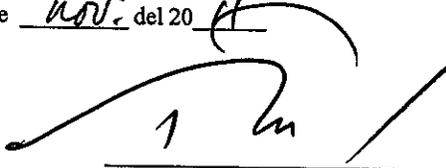
Piscina

- Construcción de nuevas piscinas o hidromasajes.
- Insumos necesarios para el mantenimiento de las piscinas. Reposición de arena filtrante, productos químicos e implementos de limpieza.
- Mantenimiento ordinario y pintura de la piscina y la reparación de equipos y componentes de la misma, exceptuando problemas estructurales.

● 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