

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Montevideo, el día 1º de octubre de 2019, **POR UNA PARTE:** El Sr. Lisandro Eduardo Piro Santo, Documento Nacional [REDACTED] con domicilio en Solano García 2361, en su calidad de representante legal de los propietarios, en lo sucesivo "el arrendador", **POR OTRA PARTE:** La Embajada de Chile en Uruguay, representada en este acto por la Sra. Embajadora Iris Djenana Boeninger von Kretschmann, [REDACTED] en lo sucesivo "el arrendatario", manifiestan que otorgan contrato de arrendamiento conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El arrendador declara que es propietario del inmueble PADRÓN Nro. 125.577 del Departamento de Montevideo, ubicado en la calle Guipúzcoa 455 esquina Joaquín Núñez, sito en la Sección Judicial Nro.12. El inmueble cuenta con dependencias recién pintadas por dentro, en cuatro pisos y se arrienda con los bienes muebles todo lo cual surge del inventario adjunto que las partes suscriben en forma simultánea y se considera parte integrante del presente contrato.

SEGUNDO: El plazo de este arrendamiento es de siete (7) años a contar desde el 15 de octubre de 2019, con una opción de prórroga en favor del arrendatario de dos (2) años adicionales.

TERCERO: Cláusula diplomática: El arrendatario podrá rescindir el presente contrato, en el caso que se produzcan cualquiera de los siguientes eventos: a) si hubiera interrupción de relaciones diplomáticas o consulares entre Chile y Uruguay; b) si existieren graves motivos de seguridad debidamente fundados; c) un hecho de fuerza mayor que impida o torne inconveniente mantener vigente el presente contrato de alquiler. Ante la ocurrencia de cualquiera de los casos antes mencionados, el arrendatario deberá enviar comunicación escrita al arrendador, dando cuenta precisa de los motivos o acompañando los documentos que existieren, para considerar configurada la causal de rescisión anticipada. Dicha comunicación debe ser cursada con al menos 60 días de anticipación a la fecha en la que se pretenda hacer surtir sus efectos.

CUARTO: Una vez comunicada y acreditada la ocurrencia de alguno de los supuestos taxativos mencionados en el punto TERCERO, el contrato quedará rescindido de pleno derecho y de manera automática. A partir de allí, las partes declaran desde ya que nada tendrán que reclamarse por ningún concepto vinculado a la presente relación locativa, con excepción de las rentas que se hubieran pagado por adelantado hasta el día en que dicho término de contrato se haga efectivo, las cuales deberán ser reembolsadas por el arrendador al momento en que el arrendatario restituyere la tenencia del inmueble.

QUINTO: El precio mensual del arrendamiento asciende a la suma de U\$S10.600 (Dólares estadounidenses diez mil seiscientos) el que será ajustado a una tasa del 4% anual, a partir del mes de octubre de 2020. Dicho importe será abonado anualmente, y por adelantado, comenzando con el primer año de alquiler el día 15 de octubre de 2019. Estos montos serán girados a la cuenta corriente en dólares del arrendador, número 2907202 a nombre de Sures Administradora Fiduciaria del Banco ITAU. El comprobante de depósito o de transferencia en su caso, será suficiente carta de pago del precio anual del arrendamiento.

SEXTO: El arrendatario declara que recibe el inmueble arrendado en las condiciones que surgen del inventario que las partes suscriben en forma simultánea al presente contrato y que se considera parte integrante del presente, y se obliga a restituirlo en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso normal.

SÉPTIMO: Son de cargo del arrendatario el consumo de aguas corrientes, gas, luz, gastos comunes, teléfono, internet y sistemas de seguridad y/o cualquier otro servicio que se decida instalar en el inmueble arrendado. Quedan expresamente a cargo del arrendador la Contribución Inmobiliaria y el tributo de Instrucción Primaria y serán a cargo del arrendatario la Tasa General Municipal o Tributo Domiciliario, y la Tarifa de Saneamiento.

OCTAVO: El arrendatario se obliga a conservar el interior del inmueble como un buen padre de familia o un hombre diligente de negocios y mantener las instalaciones en buen estado de mantenimiento, limpieza y arreglo, observando todas las normativas y ordenanzas municipales o nacionales que fueran aplicables. Asimismo, no será responsable de los deterioros que provengan del paso del tiempo y de su uso legítimo, de fuerza mayor, caso fortuito y/o defectos de construcción o mala calidad del edificio.

NOVENO: El Arrendador se obliga: a) a mantener en buen estado el inmueble para el fin al que ha sido arrendado (sede de la Misión) y en especial es obligado al mantenimiento edilicio, evitando daños estructurales, quedando obligado al correcto funcionamiento del ascensor, equipos centrales, bombas y electricidad. El arrendador debe entregar el inmueble arrendado con los accesorios que dependen del mismo al tiempo del contrato en buen estado de reparación de toda clase y a realizar las mejoras detalladas en el anexo de este contrato, que las partes suscriben, que se considera parte integrante del presente, y cuyo costo asciende a Dólares estadounidenses veinticinco mil (US\$ 25.000) que serán de cuenta del arrendador y deben ejecutarse entre el 5 y 11 de octubre de 2019. Dichas mejoras fueron acordadas por las partes en forma previa a la celebración de este contrato. Las obras serán realizadas bajo la supervisión de la Arquitecta Cecilia Borri, de acuerdo al avance que la referida profesional informará en certificado adjunto a este contrato. El importe de Dólares estadounidenses veinticinco mil (US\$ 25.000) incluye los honorarios de la referida profesional. Para el caso que el arrendador no realizare dichas mejoras en la forma y plazo convenidas, el arrendatario podrá rescindir el presente sin responsabilidad alguna de su parte.

DÉCIMO: Tres (3) meses antes de la finalización del plazo original pactado en este contrato, el arrendatario deberá comunicar mediante telegrama colacionado al arrendador si hará uso de la opción de prórroga prevista en la cláusula SEGUNDA. La no comunicación en tal sentido, se entenderá como un ejercicio de la opción de prórroga. En caso que el arrendatario ejerza su opción de prórroga (ya sea en forma expresa o tácita), el contrato se prorrogará por dos (2) años más y finalizado el plazo de la prórroga, el arrendatario deberá entregar el Edificio al arrendador.

El arrendador realizará un inventario para comprobar el estado del Edificio y recibir las llaves. Dicho inventario se contrastará con el elaborado al momento de la celebración de este contrato y se evaluará el estado del Inmueble y los daños que pudieran existir y que no respondan al natural deterioro por obra del tiempo y goce legítimo de la cosa. El arrendador deberá cursar al arrendatario un preaviso de al menos 5 (cinco) días hábiles de la realización del inventario. Si el arrendatario no acude a la realización del inventario o se retira del Edificio sin aviso previo, se tendrá por válido el inventario que realice el arrendador, quedando reconocidos los desperfectos que resultaren del mismo, y la evaluación practicada por el propio arrendador. Asimismo, el arrendatario queda obligado a presentar al arrendador los recibos de los servicios de gas, OSE, ANTEL, UTE, así como todo otro servicio que haya contratado el arrendatario, incluso los del mes en curso.

En caso de constatare fehacientemente la existencia de deudas o daños en la

WALSH
IANO
1869

1

2

propiedad por los cuales el arrendatario deba responder conforme al presente Contrato, deberá procederse de conformidad a lo establecido en la cláusula DÉCIMO CUARTA, lo que en ningún caso conllevará para el arrendatario el pago del precio del arriendo en tanto se realicen los correspondientes arreglos y/o se paguen las deudas que correspondan.

DÉCIMO PRIMERO: El arrendatario exonera al arrendador de toda responsabilidad por daños y perjuicios ocasionados por interrupciones o accidentes que puedan ocurrir en los servicios de electricidad, agua, gas, cañerías o similares que no le sean imputables al arrendador, no asumiendo el arrendador ninguna responsabilidad por la regularidad de estos servicios ni por accidentes producidos por cualquier causa derivada de los mismos.

DÉCIMO SEGUNDO: Las Partes incurrirán en mora de pleno derecho, sin necesidad de intimación, interpelación o requerimiento de especie alguna, por la sola realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer algo contrario o en no hacer algo ordenado en este Contrato o en la Ley.

DÉCIMO TERCERO: El Arrendatario se obliga a no perturbar en el goce a los propietarios, inquilinos y/o ocupantes de los locales vecinos, salvo las perturbaciones naturales derivadas de un uso legítimo del Edificio. Asimismo, se obliga a no utilizar el área que exceda los límites perimetrales del bien descrito y tampoco podrá realizar cambios o introducir mejoras a la propiedad arrendada sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

DÉCIMO CUARTO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado, al término del contrato, en las mismas condiciones en que lo recibe, considerando el desgaste natural por el paso del tiempo y de su uso legítimo. En virtud de lo anterior, deberá efectuar, antes de la entrega, todas aquellas reparaciones que sean de su cargo en virtud de este contrato. Asimismo, al momento de la entrega del inmueble deberá acreditar que las cuentas correspondientes a las facturas de luz, gas, teléfono, agua y demás servicios que estuvieren pagadas. Para los consumos de agua, luz, teléfono, y otros gravámenes generados hasta la desocupación del Edificio y aún no facturados, el arrendatario tendrá un plazo de 30 días contados desde la entrega del inmueble, para pagarlos.

DÉCIMO QUINTO: A todos los efectos legales, judiciales y/o extrajudiciales las Partes constituyen los domicilios declarados en la comparecencia. Las partes aceptan el telegrama colacionado y el correo electrónico según las direcciones que se detallan a continuación como medios auténticos de notificación:

DÉCIMO SEXTO: Este contrato se encuentra comprendido en lo dispuesto por los arts. 2º y 102, inciso 2º, del Decreto Ley 14.219 - finca nueva en régimen de libre contratación- lo que es aceptado expresamente por el arrendatario.

DÉCIMO SÉPTIMO: Las Partes acuerdan la inscripción del presente Contrato en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria del Departamento de Montevideo, soportando los gastos derivados de dicha inscripción por partes iguales entre ambas. A los efectos de cumplir con ello, las Partes solicitan la intervención y certificación del Esc. Martín Sáez Carrere para la firma del arrendatario y para la firma del Arrendador.

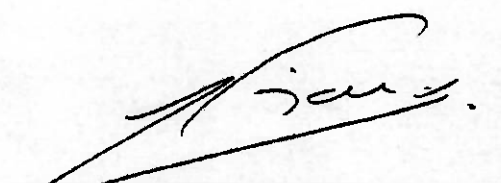
DÉCIMO OCTAVO: Este Contrato se registrará por las leyes de la República Oriental del Uruguay y serán competentes para entender sobre cualquier asunto que tenga relación con el presente Contrato los Juzgados competentes de la ciudad de Montevideo.

DÉCIMO NOVENO: No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita

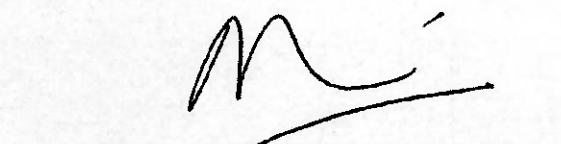
en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con el arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República Oriental del Uruguay, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

VIGÉSIMO: El arrendador se obliga a hacer entrega al arrendatario, dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha de suscripción del presente contrato, de copias debidamente apostilladas, de las escrituras públicas N° 024273339, de 16 de septiembre de 2019, y N° 018928651, de 12 de agosto de 2015, en donde constan los poderes especiales de administración otorgados al señor Lisandro Eduardo Pirosanto por parte de los propietarios del inmueble objeto de este contrato. Asimismo, deberá entregar en el mismo plazo, copia del contrato firmado debidamente legalizado y/o apostillado. Las partes acuerdan que, si el arrendador no da cumplimiento a lo anterior, el arrendatario queda liberado de su obligación de pagar la renta de arrendamiento, en tanto no se haga entrega de las copias citadas debidamente apostilladas.

Se firman cinco ejemplares de un mismo tenor, en el lugar y fecha indicada. -

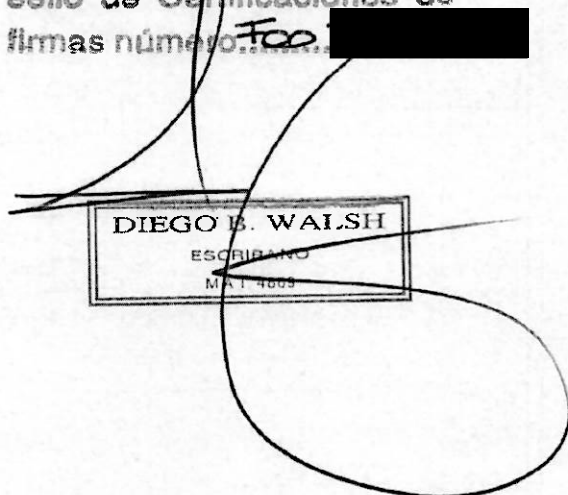


ARRENDADOR
Lisandro Eduardo Pirosanto
Documento Nacional de Identidad [REDACTED]



ARRENDATARIO
Iris Djenana Boeninger von Kretschmann,
Embajadora, Cedula Diplomática [REDACTED]

Firma... certificada... en el
sello de Certificaciones de
firmas número... [REDACTED]



DIEGO B. WALSH
ESCRIBANO
MAT 4669