



TRADUCCIÓN

I-120/20

**CONTRATO DE RENOVACIÓN**

Entre:

**La Arrendadora**

Meltzers gate 5 AS

[REDACTED]

Representada por May Ovtun

[REDACTED]

[REDACTED]

Y

**La Arrendataria**

Embajada de Chile en Noruega

Representada por el Excelentísimo Señor

Embajador Waldemar Coutts Smart

Meltzersgate 5

[REDACTED]

**1. Introducción**

La Arrendataria arrienda el inmueble de la Arrendadora situado en Meltzers gate 5, Municipio de Oslo, para fines de Embajada y Consulado. De acuerdo con el contrato de arrendamiento fechado el 19 de agosto de 2010 (el Contrato de Arrendamiento), la Arrendataria también arrienda el inmueble para residencia de

- // -

la Embajada.

El Contrato de Arrendamiento fue renovado por cinco años mediante un contrato de renovación fechado el 28 de agosto de 2014 (el Contrato de Renovación 1). Este período de renovación vence el 31 de agosto de 2019. Por lo tanto, las partes acuerdan extender el Contrato de Arrendamiento por un nuevo período de cinco años conforme a los términos que se especifican en este segundo contrato de renovación (el Contrato de Renovación 2).

## 2. Período de arrendamiento

El nuevo período de arrendamiento se iniciará el 1 de septiembre de 2019 y vencerá el 31 de agosto de 2024, fecha en que finalizará sin previo aviso.

La Arrendataria deberá notificar a la Arrendadora al menos seis meses antes de la fecha de vencimiento si desea negociar la renovación por otro período de cinco años. Este aviso deberá enviarse por carta certificada al domicilio de la Arrendadora, y se considerará que se cumple con ello en la fecha en que la carta sea depositada en la oficina postal. La Arrendataria tendrá derecho a negociar, al precio de mercado, un nuevo período contractual de cinco años luego del vencimiento del período de cinco años convenido en este Contrato de Renovación 2.

## 3. Renta de arrendamiento

De acuerdo con el Contrato de Renovación 1, la Arrendataria puede negociar un nuevo contrato de cinco años al precio de mercado. Las partes han convenido en que la actual renta de arrendamiento fijada en el Contrato de Renovación 1 se incrementará en un 15% (ajuste de renta de arrendamiento de mercado más ajuste según IPC). La renta de arrendamiento mensual

- // -



- // -

acordada para el nuevo período de arrendamiento de cinco años será, por lo tanto, de NOK 80.500. La nueva renta de arrendamiento regirá a partir de septiembre de 2019.

Además, la Arrendataria efectuará el pago por concepto de calefacción/combustible de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Arrendamiento.

Este Contrato de Renovación 2 se aparta del Artículo 4-3 de la Ley de Arrendamientos de Noruega.

#### 4. Depósito y garantía

De acuerdo con el Artículo 6 del Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria está obligada a depositar un monto por concepto de garantía de sus obligaciones conforme a dicho contrato. Las partes convienen en que el depósito de garantía efectuado por la Arrendataria en la cuenta corriente según lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento se mantendrá para el nuevo período de arrendamiento contemplado en este Contrato de Renovación 2.

Las partes declaran que, en caso de vencimiento del Contrato de Renovación 2, la Arrendadora reembolsará a la Arrendataria el depósito de garantía debidamente reajustado de acuerdo con su variación positiva hasta la fecha de vencimiento, luego de que se hayan realizado los descuentos correspondientes en caso de ser aplicables.

Las partes convienen en eliminar la frase "gastos de desalojo" en el Artículo 6 del Contrato de Arrendamiento.

#### 5. Información de contacto

Las partes acuerdan actualizar la información de contacto de la Arrendadora y de la Arrendataria que se especifica en el Contrato de Arrendamiento conforme a lo siguiente:

- // -



- // -

5.1 Arrendadora

Nombre: Meltzers gate 5 AS, c/o Ovtun Eiendom AS

Representada por: May Ovtun

Domicilio: [REDACTED]

Código postal/lugar: [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

5.2 Arrendataria

Nombre: Embajada de Chile en Noruega.

Representada por: Excelentísimo Señor Embajador  
Waldemar Coutts Smart

Pasaporte Diplomático: [REDACTED]

Domicilio: [REDACTED]

Código postal/lugar: [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

6. Cláusula diplomática

Las partes convienen en reemplazar el Artículo 3 del Contrato de Arrendamiento por el siguiente:

"La Arrendataria estará facultada para terminar anticipadamente el presente contrato mediante aviso por escrito al respecto enviado a la Arrendadora al menos 30 días antes de que se haga efectiva la terminación, cuando la Embajada de Chile en Noruega deba cerrar debido a razones institucionales del país de acreditación (Noruega), razones de seguridad, fuerza mayor, o debido al término de las relaciones diplomáticas o consulares entre el Reino de Noruega y la República de Chile. En esos casos, la Arrendataria solo pagará el monto pendiente devengado hasta el



- // -

- // -

último día de uso del inmueble, y la Arrendadora no tendrá derecho a indemnización por terminación anticipada del contrato. Si la Arrendataria hubiera pagado por anticipado alguna renta de arrendamiento, la Arrendadora deberá reembolsar aquellas que correspondan al período posterior a la fecha en que se haga efectiva la terminación anticipada del contrato".

#### 7. Terminación anticipada

Las partes convienen en agregar el siguiente Artículo 2 bis al Contrato de Arrendamiento:

"Artículo 2 bis

#### Terminación anticipada

El presente contrato podrá ser terminado en cualquier momento de mutuo acuerdo entre las partes, conforme a las condiciones en que libremente convengan. La terminación anticipada bajo estas circunstancias no dará origen a ningún tipo de indemnización a favor de alguna de las partes.

Las partes también podrán terminar por anticipado el contrato de manera unilateral en cualquier momento, sin expresar motivo alguno, mediante aviso por escrito enviado por carta certificada al domicilio de la otra parte al menos 12 meses antes de la fecha en que haya de hacerse efectiva la terminación anticipada. En ese caso, la Arrendataria solo pagará el monto pendiente devengado hasta el último día de uso del inmueble. La terminación anticipada bajo estas circunstancias no dará origen a ningún tipo de indemnización a favor de alguna de las partes.

Si la Arrendataria hubiera pagado por anticipado alguna renta de arrendamiento, la Arrendadora deberá reembolsar aquellas que correspondan al período posterior a la fecha en que se haga

- // -



- // -

efectiva la terminación anticipada del contrato".

**8. Otras obligaciones de la Arrendataria**

Las partes acuerdan reemplazar el párrafo 5 del Artículo 10 del Contrato de Arrendamiento por el siguiente:

"La Arrendataria deberá notificar de inmediato a la Arrendadora la existencia de daños en la propiedad que deban ser reparados sin demora. Si la Arrendataria no diera ese aviso, perderá sus potenciales derechos y será responsable de todos los daños ocasionados por negligencia. Los daños por los que haya de pagarse indemnización serán establecidos mediante sentencia ejecutoria del tribunal de justicia competente".

**9. Desalojo y razones especiales para ello**

Las partes acuerdan reemplazar el Artículo 13 del Contrato de Arrendamiento por el siguiente:

"Si la Arrendataria incurriera en una violación grave del contrato de arrendamiento, este podrá ser rescindido conforme al Artículo 9-9 de la Ley de Arrendamiento. La Arrendataria tendrá entonces la obligación de desocupar el inmueble. Cualquier indemnización que solicite la Arrendadora bajo estas circunstancias será fijada mediante sentencia ejecutoria del tribunal de justicia competente".

**10. Vencimiento del contrato de arrendamiento**

Las partes convienen en reemplazar el párrafo 1 del Artículo 14 del Contrato de Arrendamiento por el siguiente:

"Cuando el contrato de arrendamiento haya vencido, la Arrendataria pondrá el inmueble a disposición de la Arrendadora. La restitución del mismo deberá efectuarse dentro del horario correspondiente a un día hábil a fin de verificar el estado del

- // -



- // -

inmueble, exhibir los últimos comprobantes de pago de los servicios básicos, y establecer los términos y condiciones para la devolución de gastos en exceso si hubiera. La restitución se considerará efectuada cuando se hayan entregado a la Arrendadora las llaves y el acceso libre al inmueble. Si la Arrendataria desocupara el inmueble en una forma que pueda considerarse una clara renuncia al Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá tener acceso de inmediato al inmueble".

Las partes también acuerdan reemplazar el párrafo 4 del Artículo 14 del Contrato de Arrendamiento por el siguiente:

"Cualquier bien mueble perteneciente a la Arrendataria u otras personas de su grupo familiar quedará en poder de la Arrendadora. Toda la basura podrá ser eliminada de inmediato. La Arrendadora podrá retener esos bienes hasta que haya recuperado el costo de almacenamiento o haya recibido el pago de una indemnización satisfactoria. La Arrendadora deberá dar un aviso por escrito a la Arrendataria en que le exija retirar sus pertenencias y fije un plazo perentorio para ello, el que no podrá ser menos de 10 días hábiles a partir de dicho aviso. En el caso de que la Arrendataria no retirara sus bienes dentro del plazo perentorio, la Arrendadora tendrá derecho a exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios ante el tribunal de justicia competente".

#### 11. Otros

Los términos del presente son parte integrante del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Renovación 1, y las disposiciones de estos instrumentos que no estén en conflicto con las disposiciones del Contrato de Renovación 2 continuarán siendo

- // -



- // -

aplicables respecto del arrendamiento.

Oslo, 1 de septiembre de 2019.

**Arrendadora:**

\_\_\_\_\_

C/O Ovtun Eiendom AS

Representada por May Ovtun

████████████████████

**Arrendataria:**

\_\_\_\_\_

Embajada de Chile en Noruega.

Representada por el Embajador Waldemar Coutts Smart

=====

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 23 de abril de 2020.

  
PATRICIA ÁGUILA AVILÉS

SUBDIRECTORA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS



## Extension Agreement

Between:

**Landlord (Lessor)**

Meltzers gate 5 AS  
[REDACTED]

Represented by May Ovtun  
[REDACTED]

and

**Tenant (Lessee)**

Embassy of Chile in Norway

Represented by His Excellency

Ambassador Waldemar Coutts Smart

Meltzersgate 5  
[REDACTED]

### 1. Introduction

The Lessee leases premises in Meltzers gate 5 in Oslo municipality for Embassy and Consular purposes from the Lessor. According to lease agreement dated 19 August 2010 (the **Lease Agreement**) the Lessee also leases premises for the residence of the Embassy.

The Lease Agreement was extended by an extension agreement dated 28 August 2014 (the **Extension Agreement 1**) with five new years. This extension period expires 31 August 2019. Thus, the parties have agreed to prolong the Lease Agreement with five new years on certain new terms set out in this second extension agreement (the **Extension Agreement 2**).

### 2. Lease period

The new lease period will start from 1 September 2019 and expires 31 August 2024, at which date the lease shall expire without prior notice.

The Lessee must notify the Lessor at least six months prior to the expiration date if the Lessee wants to negotiate another five year term. This notification must be sent through registered letter to the domicile of the Lessor, and it will be understood as carried out on the date that said letter is delivered to the post office. The Lessee has a right to negotiate, at market price, a new five year contract period after the expiration of the five year period agreed to in this **Extension Agreement 2**.

### 3. Rent

According to the **Extension Agreement 1**, the Lessee can negotiate a new five year agreement at a market price. The parties have agreed that the current rent as set out in the **Extension Agreement 1**, shall be increased with 15% (market rent-adjustment + KPI-adjustment). The agreed rent for the new

Mo

WA 1

five year lease period is therefore NOK 80,500 per month. The new rent is effective from September 2019.

In addition the Lessee pays for heating/fuel in accordance with the provisions in the Lease Agreement.

This **Extension Agreement 2** deviated from the Norwegian Tenancy Act section 4-3.

#### 4. Deposit and Security

According to the **Lease Agreement**, Article 6, the Lessee is obliged to deposit an amount for security of the Lessee's obligations under the **Lease Agreement**. The parties have agreed that the security deposit in the current account provided by the Lessee under the **Lease Agreement** will continue to apply for the new lease period under **Extension Agreement 2**.

The parties declare that, in the case of the expiration of the **Extension Agreement 2**, the Landlord shall return the Lessee the security deposit, duly adjusted according to its positive variation until the date of the expiration, once the corresponding discounts have been made, if applicable.

The parties agree to delete the phrase "expenses involved in eviction" from **Article 6 of the Lease Agreement**.

#### 5. Contact information

The parties agree to update the contact information of the Lessor and Lessee contained in the **Lease Agreement**, as follows:

##### 5.1 Lessor

Name: Meltzers gate 5 AS, c/o Ovtun Eiendom AS  
Represented by: May Ovtun  
Address: [REDACTED]  
Postal code and – place: [REDACTED]  
Telephone: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

##### 5.2 Lessee

Name: Embassy of Chile in Norway  
Represented by: His Excellency Ambassador Waldemar Coutts Smart  
Diplomatic Passport N°: [REDACTED]  
Address: [REDACTED]  
Postal code and – place: [REDACTED]  
Telephone: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]



## 6. Diplomatic clause

The parties agree to replace the **Article 3 of the Lease Agreement** with the following one:

“The Tenant will be empowered to put premature end to the present contract through a written notice sent to the Landlord with that purpose, at least, 30 days before entering into effect, when the Embassy of Chile in Norway should close down because of: institutional reasons of the accrediting country (Norway); security reasons; force majeure causes; or due to the end of diplomatic or consular relations between the Kingdom of Norway and the Republic of Chile. In such events, the Tenant shall only pay the amount outstanding accrued to the last day of use of said property, and the Landlord forfeit any right to indemnity for the early termination of the contract. Should the Tenant have paid any rents in advance, the Landlord shall return those which correspond to the period after the date in which the early termination of the contract enters into effect.”

## 7. Early termination

The parties agree to add the following **Article 2 bis** to the **Lease Agreement**:

“§ 2 bis

### Early termination

The present contract may be terminated at any time by mutual agreement between the parties, under the conditions freely agreed by them. The early termination under these circumstances shall not give rise to any type of compensation for any of the parties.

The parties may also, unilaterally, terminate the contract in advance at any time, without expressing any reasons, by means of a written notice sent by registered letter to the domicile of the counterparty, at least 12 months prior to the date on which the early termination would come into effect. In such event, the Tenant shall only pay the amount outstanding accrued to the last day of use of the property. The early termination under these circumstances shall not give rise to any type of compensation for any of the parties.

Should the Tenant have paid any rents in advance, the Landlord shall return those which correspond to the period after the date in which the early termination of the contract enters into effect.”

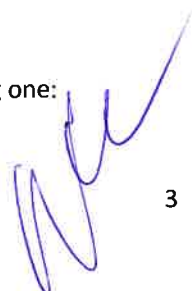
## 8. The Tenant's further obligations

The parties agree to replace the paragraph 5 of **Article 10 of the Lease Agreement** with the following one:

“The Tenant shall immediately notify the Landlord of damage to property that must be rectified without delay. If the Tenant fails to give such notice, he loses his potential claims and is responsible for all damage resulting from negligence. The damages to be compensated shall be established by an enforceable sentence of the competent court of justice.”

## 9. Eviction and special grounds for enforcement

The parties agree to replace the **Article 13 of the Lease Agreement** with the following one:



"If the Tenant commits any serious breach of the rental agreement, the rental agreement may be rescinded according to Article 9-9 of the Tenancy Act. The Tenant is then under duty to vacate the property. Any compensation claimed by the Landlord under these circumstances shall be established by an enforceable sentence of the competent court of justice."

#### 10. Expiry of the Lease

The parties agree to replace paragraph 1 of **Article 14 of the Lease Agreement** with the following one:

"When the Lease has expired, the Tenant shall make the property available to the Landlord. The return of the property shall be done during a business day and time, in order to verify the status of the property, show the last receipts of payment for basic services, as well as set the terms and conditions for the return of excess expenses, if any. Return is deemed to have taken place when the Landlord has been given the keys and otherwise free access to the apartment. If the Tenant vacates the property in such a manner that the Lease may clearly be regarded as given up, the Landlord may immediately gain access to the property."

The parties also agree to replace paragraph 4 of **Article 14 of the Lease Agreement** with the following one:

"Any chattels belonging to the Tenant or his household must be preserved by the Landlord. Any rubbish may be discarded immediately. The Landlord may retain the chattels until the cost of storage has been recovered or until he has been paid satisfactory compensation. The Landlord shall notify the Tenant in writing, urging him to collect his belongings, and will set a peremptory deadline for it, which may not be less than 10 business days from said notification. In the event that the Tenant does not remove his chattels within the peremptory deadline, the Landlord has the right to demand the corresponding compensation for damages before the competent court of justice."

#### 11. Other

The terms in this agreement are an integral part of the **Lease Agreement** and the **Extension Agreement 1**, and the provisions in these agreements that are not in conflict with the provisions in the **Extension Agreement 2**, will remain applicable for the lease.

Oslo, September 1<sup>st</sup>, 2019.

Landlord (Lessor):



C/O Ovtun Eiendom AS  
Represented by May Ovtun



Tenant (Lessee):



Embassy of Chile in Norway  
Represented by  
Ambassador Waldemar Coutts Smart