



DIRASAD  
TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-236/08

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Celebrado entre GEC Czech s.r.o, con domicilio en [REDACTED] entidad número [REDACTED] en calidad de "arrendadora", y el ESTADO DE CHILE, en calidad de "arrendatario".



ARRENDAMIENTO

1.1 La arrendadora declara por este acto que es la propietaria del bien raíz inscrito en el registro del Conservador de Bienes Raíces de Praga, escritura de propiedad [REDACTED] municipio de Praga, distrito de Praga. Dicho bien raíz corresponde a:

- a) [REDACTED]
- b) [REDACTED]
- c) [REDACTED]

1.2 Por este acto la arrendadora entrega en arrendamiento al arrendatario, quien acepta, el bien raíz descrito en la cláusula 1.1 anterior ("el inmueble"), situado [REDACTED]

1.3 El arrendatario inspeccionó el inmueble y determinó que era adecuado para el uso al que se propone destinarlo.

CANON DE ARRENDAMIENTO

2.1 Se ha convenido en un canon de arrendamiento de

//  
US\$ 12 172  
US\$ 13 332  
US\$ 36.516 trimestrales en 2008, US\$39.996 trimestrales en 2009, y US\$43,473 trimestrales en 2010, lo que corresponde a un canon de arrendamiento anual de US\$146.064, US\$159.984, y US\$173.892, respectivamente (el "canon de arrendamiento").

2.2 El canon de arrendamiento deberá pagarse por anticipado el día 10 del primer mes de cada trimestre, o antes, a contar de enero de 2008. El representante del arrendatario pagará el canon de arrendamiento a la cuenta de la arrendadora No. [REDACTED]. La arrendadora entregará el recibo correspondiente al canon de arrendamiento al arrendatario, quien firmará el acuse de recibo.

2.3 El canon de arrendamiento especificado en el párrafo 2.1 anterior incluye el pago por los principales artefactos eléctricos instalados por la arrendadora (sistema de calefacción central, sistema de agua caliente, sistema de intercomunicación y bomba de agua), la que será responsable de todas las reparaciones de dichos artefactos.

2.4 Ninguna falla o interrupción temporal de los servicios ajena al control de la arrendadora se traducirá en el no pago del canon de arrendamiento a la arrendadora.

2.5 El canon de arrendamiento indicado precedentemente regirá a contar del 1 de marzo de 2008.

2.6 Dado que el bien raíz ha sido utilizado desde el 1 de enero de 2008 y que se ha efectuado el pago del canon de arrendamiento correspondiente al primer trimestre, esta cláusula aborda esta situación y establece que el citado uso del bien raíz se realizó con pleno conocimiento de la

//

arrendadora y, por lo tanto, ambas partes declaran que no tienen reclamación alguna en contra de la otra en este sentido, que se confieren amplio y total finiquito, y renuncian de manera específica y recíproca a toda acción que pudieran ejercer respecto del período de uso del bien raíz comprendido entre el primer día en que efectivamente se ocupó el inmueble y la fecha de suscripción de este contrato.

#### SERVICIOS

3.1 La arrendadora será responsable del suministro regular de servicios al inmueble, los que incluyen gas, calefacción, iluminación, electricidad, agua, alcantarillado y eliminación de basura.

3.2 Las cuentas de todos los servicios citados en el punto 3.1 (entre los que se contemplan gas, calefacción, iluminación, electricidad, agua, alcantarillado, eliminación de basura y uso de teléfono, y todos los demás cargos, salvo el impuesto a los bienes raíces y el impuesto a la renta, los que serán de responsabilidad de la arrendadora) serán de responsabilidad del arrendatario, y serán pagadas directamente por el arrendatario a la empresa que suministre el servicio.

3.3 El arrendatario podrá instalar en el inmueble un sistema especial de seguridad y cambiarlo en cualquier momento sin el previo consentimiento de la arrendadora.

#### CONDICIONES DE USO DEL INMUEBLE

4.1 El arrendatario utilizará el inmueble como Cancillería y Residencia del Embajador del Estado de Chile. El arrendatario podrá colocar en el inmueble una placa de identificación de tamaño razonable.

//

4.2 El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar el inmueble en su totalidad ni en parte sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora.

4.3 El arrendatario será responsable de todos los trabajos de mantenimiento interior y de las reparaciones relacionadas con los servicios del inmueble (excepto las reparaciones estructurales que serán de responsabilidad de la arrendadora), salvo en caso de desgaste normal por el uso. El arrendatario también será responsable del mantenimiento del jardín.

4.4 El arrendatario no podrá realizar en el inmueble, sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, ningún tipo de cambio estructural, lo que incluye cambios en las instalaciones de agua, electricidad, agua caliente o teléfono, ni cambios en el exterior del inmueble.

4.5 La arrendadora no desconectará intencionalmente los servicios, salvo para trabajos de emergencia o alguna otra reparación acordada con el arrendatario.

4.6 La arrendadora no será responsable ante el arrendatario por los daños y perjuicios derivados de fallas o interrupciones temporales de los servicios que sean ajenas al control de la arrendadora. El arrendatario informará esos problemas a los representantes autorizados de la arrendadora.

4.7 Los empleados y visitas autorizadas del arrendatario tendrán derecho a utilizar todas las vías de acceso y el inmueble.

4.8 El arrendatario indemnizará a la arrendadora por todas las acciones, procesos, costos y exigencias con

//

respecto al uso u ocupación del bien raíz por parte del arrendatario, o a cualquier incumplimiento o inobservancia de las cláusulas o disposiciones de este contrato de arrendamiento en que incurra deliberadamente o por negligencia el arrendatario, o alguno de sus empleados o invitados.

4.9 Por este acto la arrendadora confiere al arrendatario el goce pacífico del inmueble.

#### SEGURO

5.1 La arrendadora estará obligada a mantener asegurado el inmueble contra riesgo de daños y perjuicios debido a desastres, entre los que se incluyen incendio e inundación, y contra los demás riesgos en que la arrendadora pudiera considerar conveniente contratar un seguro sin incurrir en un costo excesivo.

#### VIGENCIA Y TERMINACIÓN

6.1 El arrendamiento del inmueble tendrá una vigencia de tres años, entre el 1 de marzo de 2008 y el 1 de marzo de 2011 ("el período de vigencia"), a menos que sea terminado anticipadamente según lo dispuesto más adelante.

6.2 La arrendadora podrá terminar el contrato mediante aviso por escrito con un período de anticipación de al menos 60 días, el que finalizará el último día de un mes calendario, en cualquiera de los siguientes casos:

6.2.a. Si el arrendatario utilizara el inmueble para un fin distinto al estipulado en este instrumento o si el uso del mismo no fuera correcto y no subsanara el incumplimiento en un plazo de 14 días luego de recibir al respecto un aviso por escrito de la arrendadora o de sus representantes autorizados.

//

6.2.b. Si el arrendatario realizara modificaciones estructurales sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, y no subsanara el incumplimiento en un plazo de 14 días luego de recibir al respecto un aviso por escrito de la arrendadora o de sus representantes autorizados.

6.2.c. Si el arrendatario incurriera en un incumplimiento grave de este contrato (por ejemplo, en cuanto al pago pertinente del suministro de agua, gas o electricidad), y no subsanara el incumplimiento en un plazo de 14 días luego de recibir al respecto un aviso por escrito de la arrendadora o de sus representantes autorizados.

6.3 Además, la arrendadora tendrá derecho a anular de inmediato este contrato de arrendamiento mediante aviso por escrito al arrendatario si éste no efectuara el pago del canon de arrendamiento y no subsanara el incumplimiento en un plazo de 28 días luego de recibir un aviso por escrito de la arrendadora al respecto.

6.4 El arrendatario podrá terminar el contrato si la arrendadora incurriera en algún incumplimiento grave de contrato y no lo subsanara en un plazo de 14 días luego de recibir un aviso por escrito del arrendatario al respecto.

6.5 El arrendatario podrá terminar el contrato en cualquier momento si el Gobierno del Estado de Chile decidiera cerrar su Misión Diplomática en la República Checa.

#### CLÁUSULA GENERALES

7.1 Por este acto la arrendadora confirma que posee el título de dominio legítimo del inmueble y que éste se encuentra desocupado al momento entregarlo en arrendamiento al

//

arrendatario.

7.2 Modificación - Cláusula diplomática

El arrendatario estará autorizado para fijar la terminación anticipada de este contrato mediante un aviso por escrito remitido para tal efecto a la arrendadora al menos 30 días antes de la fecha efectiva de terminación si por razones de carácter institucional del país acreditante, por motivos de seguridad, de fuerza mayor o debido a las relaciones diplomáticas entre la República Checa y la República de Chile tuviera que cerrarse la Embajada de Chile en dicho país. En estas circunstancias, el arrendatario sólo pagará el canon de arrendamiento devengado hasta el último día de uso efectivo del bien raíz en cuestión, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización debido a la terminación anticipada del contrato. Si hubiera cánones de arrendamiento pagados por anticipado, la arrendadora tendrá que reembolsar los correspondientes a los meses posteriores a aquél en que tuviera lugar la terminación anticipada.

7.3 Si el bien raíz fuera vendido a un nuevo propietario que no fuera el arrendatario, el propietario y el arrendatario estarán obligados conforme a los términos de este contrato de arrendamiento. La arrendadora conviene en que, como condición para la venta, el nuevo propietario deberá aceptar suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con el arrendatario por el resto del período de vigencia, conforme a las mismas condiciones establecidas en el presente, el cual será firmado de inmediato por el arrendatario.

7.4 Este contrato de arrendamiento pasará a ser



//

legalmente vinculante en el momento en que sea suscrito por ambas partes o sus representantes autorizados.

7.5 Seis meses antes del término del período de vigencia, la arrendadora podrá colocar un letrero de tamaño razonable en que se avise que el inmueble se arrienda o se vende, y el arrendatario permitirá que el inmueble sea visitado en horario diurno, previo aviso con una anticipación razonable.

7.6 El arrendatario permitirá que la arrendadora o sus representantes ingresen al inmueble (previo aviso por escrito con 48 horas de anticipación, salvo en caso de emergencia), con el fin de inspeccionar el inmueble o realizar las reparaciones necesarias.

7.7 Todos los avisos se entregarán por escrito a la otra parte según lo indicado precedentemente, o en otro domicilio que las partes puedan notificar por escrito. Los avisos del arrendatario también deberán entregarse en el domicilio de los representantes autorizados de la arrendadora. El aviso se considerará efectivo en la fecha en que sea remitido por correo certificado.

7.8 Cualquier modificación de este contrato de arrendamiento sólo será válida si se realiza mediante un documento por escrito con la firma de ambas partes o de sus representantes. Este contrato de arrendamiento se regirá por las leyes de la República Checa y se someterá a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Praga.

7.9 Para los efectos de este contrato de arrendamiento, la arrendadora designa como su representante a la empresa *Flow Management s.r.o.* (entidad [REDACTED] con domicilio en



//

[REDACTED]  
Suscrito a 1 de marzo de 2008 en Praga.

Firma ilegible.

DAVID MARK CHIRNSIDE

Director Gerente

GEC Czech, s.r.o - Arrendadora.

Firma ilegible.

MARCELO ROZAS

Embajador de la República de Chile - Arrendatario.



-----  
SANTIAGO, CHILE, a 20 de junio de 2008.



LA TRADUCTORA OFICIAL

GEC Czech, s.r.o.  
Václavské nám. 19/832, 110 00 Praha 1  
IČO: 27440338  
DIČ: CZ27440338

## LEASE AGREEMENT

Entered into and signed by

GEC Czech, s.r.o.  
Václavské náměstí 832/19, 110 00 Prague 1  
[REDACTED]  
as the "landlord"

and

The State of Chile  
as the "tenant"

## LEASE

- 1.1 The landlord hereby declares to be the owner of the real estate registered in the land register, ownership deed [REDACTED] municipality of Prague, district of Prague, all entered with the Cadastral Office for the Capital of Prague consisting of:
- a) [REDACTED]
  - b) [REDACTED]
  - c) [REDACTED]
- 1.2 The landlord hereby leases the real estate as described under 1.1 above ("the premises") having the address at [REDACTED] to the tenant and the tenant hereby agrees to this lease.
- 1.3 The tenant has inspected the premises and found them suitable for the proposed use.

## RENT

- 2.1 The rent has been agreed in the amount of U.S. \$ 36,516 quarterly in 2008, of U.S. \$ 39,996 quarterly in 2009, of U.S. \$ 43,473 quarterly in 2010 amounting to U.S. \$ (146,064; 159,984 ; 173,892) per annum („the rent“)
- 2.2 The rent is payable in advance on the 10 day of the first month of each quarter or sooner, starting in January 2008. The tenant's representative shall pay the rent into the account of the landlord [REDACTED]. The landlord shall provide a corresponding receipt for the rent to the tenant and the tenant shall sign his acknowledgement of this receipt.
- 2.3 The rent specified in paragraph 2.1 above, includes payment for the major electrical appliances installed by the landlord (the central heating system and water heating system, the intercommunication system and the water pump), who will be responsible for all the repairs to these appliances.
- 2.4 No defect of temporary disruption to services outside of the landlord's control shall result in the non-payment of rent to the landlord.
- 2.5 The rent described above shall be valid from the March 1<sup>st</sup>, 2008.
- 2.6 As the property has been used from 01 January 2008, paying off the rent corresponding to the first trimester, this clause treats this situation and indicates that the mentioned use of the property occurred with a complete consciousness of the landlord and both parts therefore declare that they don't claim anything one to each other in this sense, and they do grant the broadest and total settlement, renouncing specifically to any action they might have practice between them in a reciprocal way for the period of the use of the property from the first day of the real start of the use of the premises and the date under which this contract is signed.

## SERVICES

- 3.1 The landlord shall be responsible for regular providing services to the premises which include gas, heating, lighting, electricity, water supply, sewage and garbage disposal.
- 3.2 The charge for all the services mentioned in 3.1 (including gas, heating, lighting, electricity, water supply, sewage and garbage disposal, telephone usage and all other fees ;save for the property tax and income tax which are the responsibility of the landlord) shall remain under the responsibility of the tenant and paid directly by the tenant to the utility supplying the services.
- 3.3 The tenant may provide the premises with a special security system and change it at any time without the prior consent of the landlord.

## TERMS OF USAGE OF THE PREMISES

- 4.1 The tenant shall use the premises as the Chancellery and the Residence of the Ambassador of the State of Chile. The tenant may affix a reasonably sized Identifying sign on the premises.
- 4.2 The tenant may not assign or sublet the premises whether in whole or part without the landlord's prior written consent.
- 4.3 The tenant shall be responsible for all the internal maintenance and repairs to the services (save for structural repair which is the responsibility of the landlord) to the premises other than normal wear and tear. The tenant shall also be responsible for the maintenance of the garden.
- 4.4 The tenant may not without prior written consent of the landlord make in the premises any structural changes of any sort whatsoever, including changes to the water, electricity, hot water or telephone installations, nor any changes to the exterior of the premises.
- 4.5 The landlord shall not intentionally disconnect the services except for emergency work or any other repairs agreed upon with the tenant.
- 4.6 The landlord shall not be liable to the tenant for damages resulting from defects or temporary disruptions to services outside the landlord's control. The tenant shall report any such problems to the authorized representatives of the landlord.
- 4.7 The employees and authorized visitors of the tenant shall have the right to use all access ways and the premises.
- 4.8 The tenant shall indemnify the landlord against all actions, proceedings, cost claims and demands in respect of use or occupation of the property by the tenant, or any breach or non-observance by the tenant, his employees or guests of the covenants or provisions of this lease wilfully or negligently.

- 4.9 The landlord hereby grants to the tenant the quiet enjoyment of the premises.

#### INSURANCE

- 5.1 The landlord is obliged to maintain insurance of the premises against risk of damage incurred by reason of calamities, including fire and flood and such other risks as the landlord may consider desirable and for which he can obtain insurance without excessive cost.

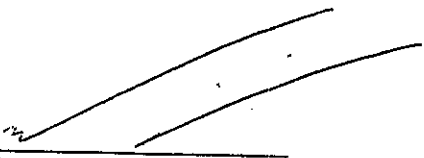
#### DURATION AND TERMINATION

- 6.1 The duration of letting of the premises shall be for three years commencing on 01 march 2008 and ending on 01 March 2011 („the term“) unless sooner terminated as hereinafter provided.
- 6.2 The landlord may terminate the contract serving not less than 60 days written notice to expire on the last day of a calendar month, if any of the following occur :
- 6.2.a If the tenant uses the premises contrary to the use permitted herein or in any way inconsistent with the proper running of the premises and fails to remedy the breach within 14 days after receiving written notice of the breach from the landlord or his authorized representatives.
- 6.2.b If the tenant makes structural alterations without the written prior consent of the landlord and fails to remedy the breach within 14 days after receiving written notice of the breach from the landlord or his authorized representatives.
- 6.2.c If the tenant is in any material breach of this lease ( like for example of an appropriate paying of the services of water, gas or electricity supplying) and fails to remedy the breach within 14 days after receiving written notice of the breach from the landlord or his authorized representatives.
- 6.3 In addition the landlord is entitled to cancel this agreement immediately by serving written notice on the tenant if the tenant fails to pay the rent and fails to remedy the breach within 28 days after receiving written notice of such breach from the landlord.
- 6.4 The tenant may terminate the contract if the landlord is in any material breach of this lease and fails to remedy the breach within 14 days after receiving written notice of such a breach from the tenant.
- 6.5 The tenant may terminate the contract at any time should the Government of the State of Chile decide to close its Diplomatic Mission in the Czech Republic.

## GENERAL CLAUSES


- 7.1 The landlord hereby confirms that he has good title to the premises and the premises shall be let by the landlord to the tenant with vacant possession.
- 7.2 **Diplomatic clause-Amendment**  
The tenant will be authorized to set a term previous to this contract, through a written communication sent to the Landlord with this aim, and in advance of at least 30 days to the date that it will take the effect, if for reasons of institutional character of the accrediting country, security reasons, or force majeure, or because of the diplomatic relations between the Czech Republic and the Republic of Chile the Embassy of Chile should be closed in that country. On this occasion, the Tenant will pay only the rent that accrues until the last day of the effective use of the real-estate in question, without any right to compensation for the Landlord caused by this early suspension of the contract. If there are rents paid in advance, the Landlord will have to restore those corresponding to the monthly payments subsequent to the one in which the early suspension will be brought about.
- 7.3 Should the property be sold to a new owner other than the tenant, the owner and the tenant will be bound by the terms of this lease. The landlord covenants that a condition of the sale shall be that the new owner shall agree to sign a new lease with the tenant on the same terms as herein for the remainder of the term which the tenant shall execute forthwith.
- 7.4 This lease becomes legally binding when signed by both parties or their authorized representatives.
- 7.5 The landlord may affix a reasonably sized letting or „for sale“ sign six months prior to the end of the term and the tenant shall allow viewing of the premises on reasonable notice during the daytime.
- 7.6 The tenant shall allow the landlord or his agents access to the premises ( with 48 hours prior written notice other than in an emergency ) for the purpose of viewing the premises or carrying out necessary repairs.
- 7.7 All notices shall be in writing and served on the other party as set out above, or such other address as the parties may notify each other from time to time. The tenant notices are also to be served to the address of the authorized representatives of the landlord. The notice shall be deemed to be effective on the date when it is delivered by registered post.
- 7.8 Any amendment to this lease shall only be valid if in writing and signed by both parties or their representatives. This lease shall be governed by the laws of the Czech Republic and under the jurisdiction of the Courts of the City of Prague.
- 7.9 The landlord hereby appoints the firm of **[REDACTED]** to be his representative when he so designates for the purposes of this lease.

Signed this March 01 2008 , in Prague



---

DAVID MARK CHIRNSIDE  
Managing Director  
Of GEC Czech, s.r.o.  
The Landlord



---

MARCELO ROZAS  
Ambassador of the Republic of Chile  
The Tenant