

CONTRATO DE ARRIENDO RESIDENCIA OFICIAL EN EL SALVADOR

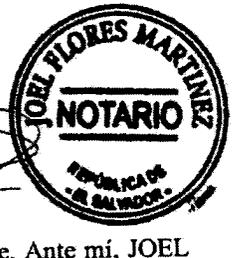
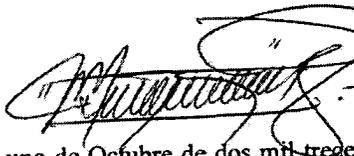
NOSOTROS: Por una parte, ROBERT ALAN HIRST COHEN, mayor de edad, casado, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] de identificación tributaria [REDACTED] quien comparece y actúa en nombre y representación como Administrador Único y por lo tanto Representante Legal de la Sociedad TECNICOS ASOCIADOS S. A. DE C. V. que puede abreviarse TENISA S. A. DE C. V. del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador Y De Nacionalidad Salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] y que lo compruebo con la siguiente documentación A) Testimonio de la Escritura Pública de la Constitución de la SOCIEDAD TECNICOS ASOCIADOS S. A. DE C. V, inscrita al número [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades de Comercio, de folios ciento [REDACTED] en fecha de uno de junio de dos mil once, de la que consta que el Director Presidente durara en sus funciones un periodo de cinco años a partir de la inscripción de la correspondiente Escritura; que el Director Presidente es el Representante Legal de la misma y que esta facultado para celebrar actos como el presente. B) Certificación expedida con fecha veintiocho de Julio de dos mil once, por el director secretario de la sociedad Señor ROBERT ALAN HIRST COHEN, en la que consta: I) Que en el Libro de actas de Junta General de Accionistas que legalmente lleva la Sociedad se encuentra sentada al Acta número [REDACTED] de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de San Salvador del día veintiséis de julio de dos mil once, en la que consta que en su Punto Número Tercero, se acordó elegir la Nueva Administración de la Sociedad, siendo nombrado como Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de la Sociedad el compareciente. II) Que dicha Junta Directiva durara cinco años a partir de la fecha de inscripción correspondiente en el Registro de Comercio. c) Que dicha Elección de Junta Directiva se Inscribió en el registro de Comercio el día tres de octubre de dos mil once, al número [REDACTED] del libro [REDACTED] del Registro de Sociedades, del Folio trescientos sesenta y nueve al folio trescientos setenta que en adelante me denominare "EL ARRENDANTE", y por la otra parte el Estado de Chile, representado por la Embajadora de la República de Chile en El Salvador, Excelentísima Señora MARÍA INÉS RUZ ZAÑARTU, mayor de edad, Diplomática, de domicilio actual en esta ciudad, de nacionalidad Chilena, con Pasaporte Chileno Número D [REDACTED] en el transcurso de este instrumento me denominare "LA ARRENDATARIA", por medio de este instrumento celebramos un contrato de arrendamiento simple, que se sujetará a las estipulaciones siguientes: I) **OBJETO DEL CONTRATO:** El Arrendante, en su carácter indicado, declara que su representada es dueña y está en legítima posesión de inmueble ubicado en Calle y Colonia Maquilishuat Número Ciento sesenta y cuatro, San Salvador, departamento de San Salvador, el cual entrega a La Arrendataria en calidad de arrendamiento simple para ser utilizada como la Residencia Oficial de la República de Chile en El Salvador. Dicho inmueble consta de Un mil cincuenta metros cuadrados de terreno con quinientos cinco metros cuadrados construidos, con todos sus servicios e instalaciones de agua

1050 mt².
505 mt² construidos.

potable, energía eléctrica y teléfono, los que están en perfectas condiciones de uso, conservación y funcionamiento; quedando tales servicios comprendidos en el objeto del presente contrato. Asimismo, El Arrendante se compromete a suministrar el servicio de seguridad convenido y cuyo detalle se adjunta al presente contrato, quedando bajo la responsabilidad de La Arrendataria el pago del servicio mensual de dicho equipamiento. La Arrendataria se compromete a mantener la propiedad en un estado y condiciones apropiados para el fin a que ha sido arrendada y serán por cuenta del Arrendante las reparaciones estructurales necesarias que requiera el inmueble, tales como tuberías rotas y goteras y corresponderán a La Arrendataria las reparaciones locativas, tales como vidrios rotos, reparación de grifos. Asimismo, el Arrendante se obliga a liberar a la arrendataria de toda dificultad en el goce de la propiedad arrendada. **II) ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO:** El Arrendante entrega a La Arrendataria y ésta declara recibir en calidad de arrendamiento simple, el inmueble indicado en la cláusula anterior, en el estado y condiciones que en la misma se mencionan, comprometiéndose a: 1) Mantener el inmueble y accesorios en el mismo estado en que los ha recibido, excepto los cambios causados por el transcurso del tiempo y por efectos del uso normal y adecuado de los mismos y sólo será responsable de los daños ocasionados al inmueble arrendado por descuido, negligencia o imprudencia, determinado previamente por sentencia judicial emanada del respectivo tribunal de justicia competente; 2) A no arrendar ni sub-arrendar total o parcialmente el inmueble recibido en arrendamiento, ni a ceder los derechos de este contrato. **III) PRECIO:** El precio del arrendamiento mensual será de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (3,500). Estas mensualidades serán reajustadas anualmente en un 5%. Dicha mensualidad deberá pagarse dentro de los primeros cinco días de cada uno de los meses del plazo o de su prórroga, pagos que deberán hacerse en las oficinas de la Embajada de Chile, en la moneda indicada y sin necesidad de previo aviso o cobro. El retardo imputable en el pago de una de las cuotas mensuales antes indicadas o el incumplimiento atribuible a La Arrendataria de cualquier cláusula de este contrato, debidamente acreditado en un proceso judicial, hará caducar el plazo y dará derecho Al Arrendante para darlo por terminado y pedir la inmediata desocupación del mismo y exigir el pago de las cuotas adecuadas hasta la fecha en que se verifique la desocupación del inmueble arrendado. **IV) DEPÓSITO:** La Arrendataria entregará, al momento de firmar el presente contrato, el equivalente a un mes de arrendamiento, o sea TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS (US \$3,500.-), en condición de depósito, mismo que servirá para garantizar los saldos pendientes de servicios públicos no incluidos en precio del arrendamiento o daños ocasionados por el arrendatario, imputables a éste y determinados previamente por sentencia judicial, que no sea producto del uso habitual del mismo, los cuales serán devueltos TREINTA días después de haber finalizado el plazo de este contrato o de sus prorrogas a La Arrendataria, indexado conforme a la inflación local, al término del contrato. Se deja establecido que el Estado de Chile no se responsabiliza por los daños producidos por razones de fuerza mayor o casos fortuitos. **IV) PLAZO.** El plazo de este contrato es de TRES AÑOS contados a partir del Uno de octubre del año dos mil catorce y terminando el uno de octubre de dos mil diecisiete, mismo que podrá prorrogarse, por periodos iguales, a conveniencia de ambas partes mediante la suscripción de una adenda de renovación, en la que se podrán variar las condiciones establecidas en el presente contrato, si así se acordare. Para ello, las partes

informarán su decisión mediante comunicación escrita, con noventa (90) días de anticipación a la fecha de término del presente contrato o sus prorrogas. **V) USO:** La Arrendataria ocupará la propiedad exclusivamente para el funcionamiento de la Residencia Oficial de la República de Chile en El Salvador. Cualquier otro destino solicitado por el arrendatario estará sujeto a aprobación por escrito por parte del arrendante. **VI) TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá darse por terminado, anticipadamente, por las causales establecidas en la Ley del Inquilinato vigente o de mutuo consentimiento. En este caso, la parte que desee darlo por terminado en forma anticipada, deberá comunicarlo a la otra con un plazo no menor a noventa (90) días, quedando exentas ambas partes del pago de cualquier indemnización por esta terminación, así como del pago de daños y/o perjuicios de tal decisión pudiera ocasionar. **VII) CLAUSULA DIPLOMÁTICA:** La Arrendataria estará facultada para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada al Arrendante con ese fin y con, a lo menos, 30 días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la República de El Salvador, debiere cerrarse la Embajada de Chile en dicho país. En tal evento, la Arrendataria sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el Arrendante tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, el Arrendante deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a aquella en que va a operar dicha terminación anticipada. **VIII) MANTENIMIENTO DEL CONTRATO:** La Arrendataria conviene que en los casos del cambio del Empleador o del Jefe de Misión de la República de Chile en El Salvador, se mantendrá el contrato en idénticas condiciones de renta y demás establecidas, hasta finalizar el plazo o su prórroga de este contrato. **IX) PAGO DE SERVICIOS:** El pago del consumo total de servicios de agua, energía eléctrica, servicio de seguridad y los generados por el uso que La Arrendataria dé al inmueble, teléfono y de cualquier otros servicio que goce el inmueble arrendado serán de cargo exclusivo de la Arrendataria, pagos que deberán efectuarse puntualmente, en las fechas requeridas para ello por las empresas suministrantes. Es convenido que al terminar el arrendamiento por cualquier causa, la Arrendataria deberá dejar pagados todos los servicios antes mencionados. **X) MODIFICACIONES O MEJORAS:** Para el caso que se introdujeran, previa autorización del Arrendante, mejoras útiles en el inmueble, vale decir, aquellas que se vinculen con un mejor uso del mismo, El Arrendatario podrá separarlas, al término del contrato de arrendamiento, y llevarse los materiales que conforman la mejora, siempre que no se cause detrimento a la propiedad arrendada, o bien puedan quedar éstas a favor del Arrendante, siempre que abone a la Arrendataria el valor de los materiales considerándolos en forma separada, determinándose el valor de las mejoras por acuerdo de ambas partes. **XI) MECANISMO DE SOLUCIÓN:** Las partes acuerdan que toda eventual controversia que pudiera surgir en cuanto a la interpretación o aplicación del presente contrato y de sus anexos, será resuelta de manera amigable por las partes y si ello no fuere posible será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales de Justicia local. **XII) COSTOS DEL CONTRATO.** Los honorarios profesionales y gastos de este contrato, serán por cuenta de la Arrendataria. No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en

este contrato de arrendamiento, no se considerará que la Arrendataria, al celebrar este contrato con el Arrendante en la calidad en que comparece, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República de El Salvador, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor. El arrendante y la Arrendataria, en la condición en que actúan, declaran que es cierto todo lo expresado en el presente contrato el cual constituye ley entre las partes contratantes, obligándose al fiel cumplimiento de los derechos y obligaciones en el contraídas y en señal de aceptación suscriben el presente contrato en San Salvador, uno de de octubre del dos mil catorce.



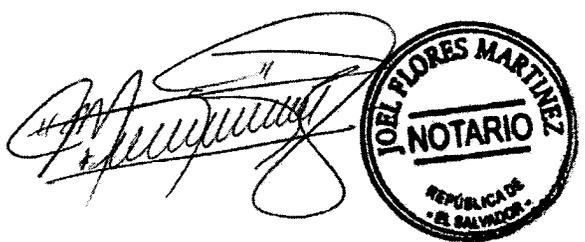
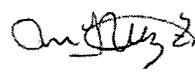
En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día uno de Octubre de dos mil trece. Ante mí, JOEL FLORES MARTINEZ, Notario, de este domicilio, comparecen los Señores ROBERT ALAN HIRST COHEN, mayor de edad, casado, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación [REDACTED] quien comparece y actúa en nombre y representación como Administrador Único y por lo tanto Representante Legal de la Sociedad TECNICOS ASOCIADOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse TECNICOS ASOCIADOS S. A. DE C. V. del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador y de Nacionalidad Salvadoreña con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] personería que Doy fe de ser Legítima y suficiente la personería con que actúa el compareciente por haber tenido a la vista la siguiente documentación: A) Testimonio de la Escritura Pública de la Constitución de la SOCIEDAD TECNICOS ASOCIADOS S. A. DE C. V, inscrita al número [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Sociedades de Comercio, [REDACTED] en fecha de uno de junio de dos mil once, de la que consta que el Director Presidente durara en sus funciones un periodo de cinco años a partir de la inscripción de la correspondiente Escritura; que el Director Presidente es el Representante Legal de la misma y que esta facultado para celebrar actos como el presente. B)

Certificación expedida con fecha veintiocho de Julio de dos mil once, por el director secretario de la sociedad Señor ROBERT ALAN HIRST COHEN, en la que consta: I) Que en el Libro de actas de Junta General de Accionistas que legalmente lleva la Sociedad se encuentra sentada al Acta número [REDACTED] de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de San Salvador del día veintiséis de julio de dos mil once, en la que consta que en su Punto Número Tercero, se acordó elegir la Nueva Administración de la Sociedad, siendo nombrado como Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de la Sociedad el compareciente. II) Que dicha Junta Directiva durara cinco años a partir de la fecha de inscripción correspondiente en el Registro de Comercio. c) Que dicha Elección de Junta Directiva se Inscribió en el registro de Comercio el día tres de octubre de dos mil once, al número Ciento dos del libro Dos mil ochocientos cinco del Registro de Sociedades, del Folio trescientos sesenta y nueve al folio trescientos setenta; que en adelante se denominara "EL ARRENDANTE", y por la otra parte el Estado de Chile, representado por la Embajadora de la República de Chile en El Salvador, Excelentísima Señora MARÍA INÉS RUZ ZAÑARTU, mayor de edad, Diplomática, de domicilio actual en esta ciudad, de nacionalidad Chilena, con Pasaporte Chileno Número D [REDACTED] que en adelante se denominara "LA ARRENDATARIA" Y ME DICEN: que las firmas que calzan el anterior documento, las reconocen como suyas los comparecientes; así mismos, reconocen como suyas y ratifican los conceptos expresados en el documento mencionado, por medio del cual se otorga un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPRE, cuyas estipulaciones literales son las siguientes"*****D) OBJETO DEL CONTRATO: El Arrendante, en su carácter indicado, declara que su representada es dueña y está en legítima posesión de inmueble ubicado en [REDACTED] San Salvador, departamento de San Salvador, el cual entrega a La Arrendataria en calidad de arrendamiento simple para ser utilizada como la Residencia Oficial de la República de Chile en El Salvador. Dicho inmueble consta de Un mil cincuenta metros cuadrados de terreno con quinientos cinco metros cuadrados construidos, con todos sus servicios e instalaciones de agua potable, energía eléctrica y teléfono, los que están en perfectas condiciones de uso, conservación y funcionamiento; quedando tales servicios comprendidos en el objeto del presente contrato. Asimismo, El Arrendante se compromete a suministrar el servicio de seguridad convenido y cuyo detalle se adjunta al presente contrato, quedando bajo la responsabilidad de La Arrendataria el pago del servicio mensual de dicho equipamiento. La Arrendataria se compromete a mantener la propiedad en un

estado y condiciones apropiados para el fin a que ha sido arrendada y serán por cuenta del Arrendante las reparaciones estructurales necesarias que requiera el inmueble, tales como tuberías rotas y goteras y corresponderán a La Arrendataria las reparaciones locativas, tales como vidrios rotos, reparación de grifos. Asimismo, el Arrendante se obliga a liberar a la arrendataria de toda dificultad en el goce de la propiedad arrendada. **II) ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO:** El Arrendante entrega a La Arrendataria y ésta declara recibir en calidad de arrendamiento simple, el inmueble indicado en la cláusula anterior, en el estado y condiciones que en la misma se mencionan, comprometiéndose a: 1) Mantener el inmueble y accesorios en el mismo estado en que los ha recibido, excepto los cambios causados por el transcurso del tiempo y por efectos del uso normal y adecuado de los mismos y sólo será responsable de los daños ocasionados al inmueble arrendado por descuido, negligencia o imprudencia, determinado previamente por sentencia judicial emanada del respectivo tribunal de justicia competente; 2) A no arrendar ni sub-arrendar total o parcialmente el inmueble recibido en arrendamiento, ni a ceder los derechos de este contrato. **III) PRECIO:** El precio del arrendamiento mensual será de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (3,500). Estas mensualidades serán reajustadas anualmente en un 5%. Dicha mensualidad deberá pagarse dentro de los primeros cinco días de cada uno de los meses del plazo o de su prórroga, pagos que deberán hacerse en las oficinas de la Embajada de Chile, en la moneda indicada y sin necesidad de previo aviso o cobro. El retardo imputable en el pago de una de las cuotas mensuales antes indicadas o el incumplimiento atribuible a La Arrendataria de cualquier cláusula de este contrato, debidamente acreditado en un proceso judicial, hará caducar el plazo y dará derecho Al Arrendante para darlo por terminado y pedir la inmediata desocupación del mismo y exigir el pago de las cuotas adecuadas hasta la fecha en que se verifique la desocupación del inmueble arrendado. **IV) DEPÓSITO:** La Arrendataria entregará, al momento de firmar el presente contrato, el equivalente a un mes de arrendamiento, o sea TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS (US \$3,500.-), en condición de depósito, mismo que servirá para garantizar los saldos pendientes de servicios públicos no incluidos en precio del arrendamiento o daños ocasionados por el arrendatario, imputables a éste y determinados previamente por sentencia judicial, que no sea producto del uso habitual del mismo, los cuales serán devueltos TREINTA días después de haber finalizado el plazo de este contrato o de sus prorrogas a La Arrendataria, indexado conforme a la inflación local, al término del contrato. Se deja establecido que el Estado de Chile no se responsabiliza por los daños

producidos por razones de fuerza mayor o casos fortuitos. **IV) PLAZO.** El plazo de este contrato es de TRES AÑOS contados a partir del Uno de octubre del año dos mil catorce y terminando el uno de octubre de dos mil diecisiete, mismo que podrá prorrogarse, por periodos iguales, a conveniencia de ambas partes mediante la suscripción de una adenda de renovación, en la que se podrán variar las condiciones establecidas en el presente contrato, si así se acordare. Para ello, las partes informarán su decisión mediante comunicación escrita, con noventa (90) días de anticipación a la fecha de término del presente contrato o sus prorrogas. **V) USO:** La Arrendataria ocupará la propiedad exclusivamente para el funcionamiento de la Residencia Oficial de la República de Chile en El Salvador. Cualquier otro destino solicitado por el arrendatario estará sujeto a aprobación por escrito por parte del arrendante. **VI) TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá darse por terminado, anticipadamente, por las causales establecidas en la Ley del Inquilinato vigente o de mutuo consentimiento. En este caso, la parte que desee darlo por terminado en forma anticipada, deberá comunicarlo a la otra con un plazo no menor a noventa (90) días, quedando exentas ambas partes del pago de cualquier indemnización por esta terminación, así como del pago de daños y/o perjuicios de tal decisión pudiera ocasionar. **VII) CLAUSULA DIPLOMÁTICA:** La Arrendataria estará facultada para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada al Arrendante con ese fin y con, a lo menos, 30 días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la República de El Salvador, debiere cerrarse la Embajada de Chile en dicho país. En tal evento, la Arrendataria sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el Arrendante tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, el Arrendante deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a aquella en que va a operar dicha terminación anticipada. **VIII) MANTENIMIENTO DEL CONTRATO:** La Arrendataria conviene que en los casos del cambio del Empleador o del Jefe de Misión de la República de Chile en El Salvador, se mantendrá el contrato en idénticas condiciones de renta y demás establecidas, hasta finalizar el plazo o su prórroga de este contrato. **IX) PAGO DE SERVICIOS:** El pago del consumo total de servicios de agua, energía eléctrica, servicio de seguridad y los generados por el uso que La Arrendataria dé al inmueble, teléfono y de cualquier otros servicio que goce el inmueble arrendado serán de cargo exclusivo de

la Arrendataria, pagos que deberán efectuarse puntualmente, en las fechas requeridas para ello por las empresas suministrantes. Es convenido que al terminar el arrendamiento por cualquier causa, la Arrendataria deberá dejar pagados todos los servicios antes mencionados. X) MODIFICACIONES O MEJORAS: Para el caso que se introdujeran, previa autorización del Arrendante, mejoras útiles en el inmueble, vale decir, aquellas que se vinculen con un mejor uso del mismo, El Arrendatario podrá separarlas, al término del contrato de arrendamiento, y llevarse los materiales que conforman la mejora, siempre que no se cause detrimento a la propiedad arrendada, o bien puedan quedar éstas a favor del Arrendante, siempre que abone a la Arrendataria el valor de los materiales considerándolos en forma separada, determinándose el valor de las mejoras por acuerdo de ambas partes. XI) MECANISMO DE SOLUCIÓN: Las partes acuerdan que toda eventual controversia que pudiera surgir en cuanto a la interpretación o aplicación del presente contrato y de sus anexos, será resuelta de manera amigable por las partes y si ello no fuere posible será sometida al conocimiento y resolución de los Tribunales de Justicia local. XII) COSTOS DEL CONTRATO. Los honorarios profesionales y gastos de este contrato, serán por cuenta de la Arrendataria. No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que la Arrendataria, al celebrar este contrato con el Arrendante en la calidad en que comparece, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República de El Salvador, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor. """"""y yo el suscrito Notario Doy Fe: De Ser Autenticas las firmas de los comparecientes, por haber sido puestas ante mi presencia de sus respectivos puños y letras. Así se expresaron los comparecientes, a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de cuatro hojas útiles, y leído que les hube integramente lo escrito, en un solo acto sin interrupciones, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE



The block contains a large, stylized handwritten signature in black ink. To its right is a circular notary stamp. The stamp has a double border. The outer ring contains the text "JOEL FLORES MARTINEZ" at the top and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" at the bottom. The inner circle contains the word "NOTARIO" in the center.