

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN INDONESIA Y PT. LIMA GARDA SAKTI.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 4.926

SANTIAGO, 30 DE DICIEMBRE DE 2019.

VISTOS: Lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N° 1.882, de 2018, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el artículo 14 de la Ley N° 20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; la Ley N° 21.192, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2020; el Oficio N° 253, de 2019, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; las Resoluciones N°s 7 y 8, ambas de 2019, de la Contraloría General de la República; y

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público N°s 1017, de 31 de enero de 2019, y 6827, de 28 de junio de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que albergará las oficinas de la Embajada de Chile en Indonesia mediante un contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N° 20.128, la que fue conferida a través del Oficio Público N°s 253, de 08 de febrero de 2019, y 1821, de 22 de agosto de 2019.
5. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 11 de febrero de 2019, la Embajada de Chile en Indonesia y PT. LIMA GARDA SAKTI celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en The City Tower 26th Floor, ubicado en Jalan MH. Thamrin N° 81, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Indonesia, que albergará las oficinas de la Embajada de Chile en Indonesia.
6. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1. **APRUÉBASE** el Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 11 de febrero de 2019, entre la Embajada de Chile en Indonesia y PT. LIMA GARDA SAKTI, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Referencia N° 002/LA/LGS-CS/II/2019

Este Contrato de Arrendamiento (el "Contrato de Arrendamiento") se formaliza y celebra a 11 de febrero de 2019 en Yakarta, entre:

PT. LIMA GARDA SAKTI, sociedad de responsabilidad limitada constituida y vigente en conformidad con las leyes de la República de Indonesia, con domicilio en [REDACTED] (en adelante denominada "arrendadora", junto con sus sucesores y cesionarios), y

La parte especificada en el Artículo 3, Cláusula 1, de este Contrato de Arrendamiento, cuyo domicilio registrado se indica en el Artículo 3, Cláusula 2, del presente (en adelante denominado "arrendatario", junto con sus sucesores y cesionarios legales y permitidos).

Por este acto se supone que los signatarios de este contrato están legalmente facultados para firmar en nombre de sus respectivas partes y obligar a las mismas. La arrendadora y el arrendatario presentarán pruebas legales al respecto si así lo solicita la otra parte.

POR CUANTO la arrendadora, como propietaria registrada de un edificio de oficinas conocido comercialmente como **The City Tower 26th Floor**, ubicado en Jalan MH. Thamrin N° 81, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Indonesia (denominado en forma colectiva "el edificio");

POR CUANTO la arrendadora está dispuesta a entregar en arrendamiento al arrendatario y éste está dispuesto a tomar en arrendamiento una parte del Edificio definida en este instrumento como inmueble arrendado, en conformidad con este Contrato de Arrendamiento;

La arrendadora y el arrendatario, sobre la base de compromisos mutuos, convienen en lo siguiente:

ARTÍCULO 1
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La arrendadora conviene por este acto en arrendar y el arrendatario acuerda por este acto tomar en arrendamiento, de acuerdo con las disposiciones del presente, el inmueble descrito en el Artículo 3, Cláusula 4 de este contrato de arrendamiento, junto con todos los artefactos, accesorios y mejoras que la arrendadora haya construido, colocado o instalado o que haya de construir, colocar o instalar en el inmueble, a costo de la arrendadora, de modo que dicho inmueble quede en posesión del arrendatario, en calidad de arrendatario, durante el período de vigencia especificado en el Artículo 3, Cláusula 5, de este Contrato, junto con el derecho del arrendatario a utilizar, en conjunto con la arrendadora y los demás arrendatarios y ocupantes del edificio y todas las demás personas autorizadas por la arrendadora, todas las áreas del edificio a las que la arrendadora les dé acceso, incluida la entrada al edificio, los vestíbulos, baños, corredores, pasillos, escaleras, descansos de escaleras, ascensores y escalas mecánicas del edificio, y cualquier otro derecho conferido al arrendatario en conformidad con este instrumento.

La arrendadora y el arrendatario reconocen por este acto que luego de firmar este contrato las partes habrán celebrado un contrato de arrendamiento vinculante y exigible, vigente a contar de la fecha del presente.

ARTÍCULO 2
ORGANIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 El Contrato de Arrendamiento contiene los principales términos y condiciones conforme a los cuales el arrendatario ha convenido en arrendar el inmueble a la arrendadora.

2.2 Además de lo anterior, el arrendatario conviene por este acto en obligarse conforme a los términos y condiciones que se incluyen en las Normas y Reglamentos para Trabajos de Equipamiento y cumplir con dichos términos y condiciones, incluida cualquier obligación de pago que dichas normas impongan al arrendatario, conforme las mismas puedan ser modificadas (en forma colectiva, los "Manuales").

ARTÍCULO 3
RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO




La arrendadora y el arrendatario convienen por este acto en que el arrendamiento del inmueble se formaliza conforme a los siguientes términos y condiciones principales, y que las disposiciones del presente Artículo 3 tendrán precedencia en caso de cualquier conflicto o discrepancia entre los términos contenidos en este Artículo 3 y cualquier otro término o condición que se estipule en este contrato de arrendamiento.

CLÁUSULAS

1. **NOMBRE DEL ARRENDATARIO**
Embajador Gustavo Ayares Ossandón, Pasaporte N° [REDACTED] en representación de la Embajada de Chile en Indonesia.
2. **DOMICILIO REGISTRADO O DOMICILIO COMERCIAL PRINCIPAL DEL ARRENDATARIO:**
[REDACTED]
3. **USO DEL INMUEBLE ARRENDADO**
El inmueble arrendado se destinará exclusivamente a oficinas (Embajada, Consultado, Oficinas de Agregados).
El arrendatario tendrá derecho a utilizar el inmueble arrendado solo si ha efectuado el pago de la renta de arrendamiento descrita en el Artículo 3, Cláusula 7 de este Contrato de Arrendamiento.
4. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**
 - a. Piso y ubicación: Piso 26, Depto. 26-A.
 - b. Superficie total arrendada/semibruta: 302 m²
5. **PERÍODO DE ARRENDAMIENTO**
 - a. Período de vigencia del contrato de arrendamiento: 5 (cinco) años a partir de la fecha del contrato de arrendamiento fijada en el Artículo 3, Cláusula 5b. del presente.
 - b. Fecha de inicio del contrato de arrendamiento: la fecha de inicio del contrato de arrendamiento es **1 de marzo de 2019**.
 - c. Fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento: La fecha de vencimiento de este contrato de arrendamiento será el **28 febrero de 2024**.
 - d. Fecha en que estará disponible/fecha de recepción: 1 de marzo de 2019.
6. **PERÍODO DE EQUIPAMIENTO**
11 de febrero de 2019 al 28 de febrero de 2019.
La arrendadora hará el pago de 3 meses pagaderos por anticipado como adelanto de la tarifa de arrendamiento por el costo de equipamiento.
7. **CANON DE ARRENDAMIENTO BASE**

NIVEL	DEPTO.	AÑO	SUPERFICIE SEMIBRUTA (m ²)	PRECIO/M2/MES (IDR)	PERÍODO (MESES)	PRECIO TOTAL (IDR)
26	26-A	1-3	302	390.427	36	4.244.722.344
		4	302	410.227 (aumento de 5%)	12	1.486.652.648
		5	302	410.227 + un aumento de Inflación de acuerdo con las disposiciones del Banco Central de la República de Indonesia a esa fecha.	12	-

Notas: Este valor incluye 10% de IVA y tarifa de estacionamiento por 2 automóviles.

- a. Renta de arrendamiento base mensual por m2: Según detalle anterior.
 - b. Total de la renta de arrendamiento a pagar por un período fijo de 3 años durante la vigencia de este contrato de arrendamiento: Rp. 4.244.722.344,-
 - c. Pago de la renta de arrendamiento
Pagadera trimestralmente por anticipado durante 3 años:
Renta de arrendamiento:
302 m2 x 3 meses x Rp. 390.427 = Rp. 353.726.862,-
Todos los pagos de la renta de arrendamiento deberán efectuarse al número de cuenta de la arrendadora que se indica a continuación:
PT. LIMA GARDA SAKTI

- 8. CARGOS POR SERVICIOS**
- a. Cargos por servicios:
Rp. 36.300/m2/mes o Rp. 10.962.600/mes.
El cargo por servicios deberá pagarse a contar de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento y hasta la fecha de vencimiento; a pesar de lo dispuesto precedentemente, el cargo por servicios podrá ser revisado en cualquier momento de acuerdo con el Reglamento de Administración del Edificio.
 - b. Período de pago:
Será pagadero trimestralmente por anticipado al número de cuenta de la arrendadora que se indica a continuación:
PT. LIMA GARDA SAKTI

- 9. BOLETAS DE CONSUMO DE ELECTRICIDAD, AGUA Y TELÉFONO**
- a. Boletas de consumo de electricidad y agua:
El arrendatario deberá pagar mensualmente las boletas de consumo de electricidad y agua de acuerdo con lo indicado en las boletas y las condiciones establecidas por la Administración del Edificio, a contar de la fecha de recepción.
 - b. Boletas de servicio telefónico:
El arrendatario deberá pagar mensualmente las boletas de servicio telefónico a PT. Telkom Indonesia, de acuerdo con lo indicado en las boletas y las condiciones establecidas por PT. Telkom Indonesia.
- 10. TELÉFONO**
- Derecho de activación:
4 líneas x Rp. 750.000 = Rp. 3.000.000.
(No reembolsable).
Cableado e instalación a costo del arrendatario.
Pagadero al momento de la recepción del inmueble al número de cuenta de la arrendadora que se indica a continuación:
PT. LIMA GARDA SAKTI

- 11. NOMBRE DE LOS GARANTES (SI HAY):** No aplicable.
- 12. DOMICILIO REGISTRADO DE LOS GARANTES (SI HAY):** No aplicable.
- 13. OTROS TÉRMINOS DEL CONTRATO**
- a. El arrendatario estará facultado para terminar anticipadamente este contrato mediante aviso por escrito a la arrendadora enviado para tal efecto al menos 30 días antes de la fecha en que habrá de hacerse efectiva la terminación, cuando por razones institucionales del país acreditado, razones de seguridad o fuerza mayor, o debido a la terminación de relaciones consulares o diplomáticas entre la República de Chile e Indonesia, deba cerrarse la Embajada de Chile en Indonesia. En ese caso, el arrendatario solo pagará la renta de arrendamiento devengada hasta

el último día de uso efectivo del inmueble en cuestión, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización debido a la terminación anticipada del contrato. Si se hubieran pagado rentas de arrendamiento por anticipado, la arrendadora reembolsará los fondos que correspondan a rentas de arrendamiento posteriores a la fecha efectiva de terminación anticipada.

- b. Las partes convienen en que todo conflicto que pueda originarse en cuanto a la interpretación o implementación de este contrato y sus anexos se someterá a la decisión de los tribunales de justicia de Indonesia.

Los citados términos han sido convenidos entre la arrendadora y el arrendatario y reemplazan cualquier otro término y condición de este Contrato de Arrendamiento, pero solo en la medida en que no sean concordantes con esos otros términos y condiciones.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, la arrendadora y el arrendatario estampan sus respectivas firmas y sellos y otorgan este contrato de arrendamiento en la fecha antes indicada.

ARRENDADORA
PT. LIMA GARDA SAKTI.

ARRENDATARIO
Embajador Gustavo Ayares Ossandón, en representación de la Embajada de Chile en Indonesia.

(Firma ilegible)

Nombre: Jahja Soetoyo
Cargo: Director Presidente

(Firma ilegible)

Nombre: Gustavo Ayares Ossandón.
Cargo: Embajador de Chile

2. **IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al Subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", Asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos, y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3. **PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tórjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

"Por Orden de la Subsecretaría"


JOSÉ AVARIA GARIBALDI
Director General Administrativo



LEASE AGREEMENT

Reference No: 002/LA/LGS-CS/III/2019

This Lease Agreement (the "Lease Agreement") is made and entered into on 11 Februari 2019 at Jakarta, by and between:

PT. LIMA GARDA SAKTI, a limited liability company organized and existing under the laws of the Republic of Indonesia, having its office at The [REDACTED] Indonesia (hereinafter, together with its successors and assignees referred to as the "Lessor").

AND

The party specified in Article 3 Terms 1 of this Lease Agreement whose registered office is stated in Article 3 Terms 2 of this Lease Agreement (hereinafter, together with its legal and permitted successors and assignees called the "Lessee")

It is hereby presumed that the signatories to this agreement are legally authorized to sign on behalf of and bind the respective parties. The Lessor and The Lessee will provide legal proof of this if requested by the other party.

WITNESSETH

WHEREAS, the Lessor, as the registered Owner of a fully enclosed office building, commercially Known as The City Tower 26th Floor, which is located at Jalan MH. Thamrin No. 81, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Indonesia (collectively referred as the "Building").

WHEREAS, the Lessor desires to lease to the Lessee and the Lessee desires to lease from the Lessor a portion of the Building defined herein as the Demised Premises pursuant to the Article of this Lease Agreement.

Now, THEREFORE, in consideration of the mutual premises the Lessor and the Lessee agree as follows:

ARTICLE 1

AGREEMENT TO LEASE

The Lessor hereby agrees to lease and the Lessee hereby agrees to take on lease in accordance with the provisions of this Lease the Demised Premises described in Article 3 Term 4 of this Lease Agreement together with all fixtures, appurtenances and improvements built, planted or installed thereon by the Lessor, or to be built, planted or installed thereon by the Lessor, at the cost of the Lessor, to be held by the Lessee, as tenant, for the term specified in Article 3 Terms 5 of this Lease Agreement together with the right of Lessee to use in common with the Lessor and other Lessees and occupants of the Building and all other persons whomsoever authorized or permitted by the Lessor, all area of the Building to which the Lessor permits the foregoing to have access, including the entrance to the Building, the lobbies, toilets, corridors, passages, stairways, landing and lifts, escalators therein and any other right conferred upon the Lessee hereunder.

The Lessor and the Lessee each hereby acknowledges that upon signing this agreement the parties shall have entered into a binding and enforceable agreement to lease, effective as of the date hereof.

ARTICLE 2

ORGANIZATION OF LEASE

2.1. The Lease comprises this Lease Agreement which contains the principal terms and conditions by which the Lessee has agreed to lease the Demised Premises from the Lessor.

LESSOR Initial _____

1

LESSEE Initial _____ *GA*

2.2. In addition to the foregoing, The Lessee hereby agrees to be bound by and comply with the terms and condition contained in the Rules and Regulation Fit Out Work including any payment obligation imposed upon the Lessee there under, as the same may be revised from time to time (Collectively referred as the "Manuals").

**ARTICLE 3
SUMMARY OF PRINCIPAL TERMS AND CONDITIONS OF LEASE**

The Lessor and the Lessee hereby agree that the leasing of the Demised Premises is made on the following principal terms and conditions, and that the provisions of this Article 3 shall take precedence in the event of any conflict or discrepancy between the Terms contained in this Article 3 and any other terms or conditions contained in this Lease.

TERM

1. NAME OF LESSEE

Ambassador Gustavo Ayares Ossandón,
[REDACTED] representing The
Embassy of Chile in Indonesia

**2. ADDRESS OF LESSEE'S REGISTERED
OR PRINCIPAL PLACE OF BUSINESS**

[REDACTED]

3. USAGE OF DEMISED PREMISES

The Demised Premises shall be used solely for the office (Embassy; Consulate; Attaché offices). The Lessee will have the right to use the Demised Premises only if the Lessee has already paid the Rent Payment as described in Article 3 Term 7 of this Lease Agreement

4. DESCRIPTION OF DEMISED PREMISES

- a. Floor and Location
- b. Total Area Rented/Semi Gross

26th Floor Unit 26-A
302 sqm

5. LEASE PERIOD

- a. Lease Term

5 (five) years from the Lease Agreement Date
Set forth in Article 3 Term 5(b) of this Agreement

- b. Lease Commencement Date

The Lease Commencement Date shall be on March 1, 2019.

- c. Lease Expiry Date

The Expiration date of this Lease shall be February 28, 2024

- d. Available Date/Hand Over Date

March 1, 2019

6. FITOUT PERIOD

February 11, 2019 to February 28, 2019

The Lessor will pay pre-payable 3 months in advance of Rent Fee for the cost of Fit Out.

LESSOR Initial _____

2

LESSEE Initial _____

B

G.O.

7. BASE RENT

LEVEL	UNIT	YEAR	SEMI GROSS AREA (sqm)	PRICE/SQM/MONTH (IDR)	PERIOD (Month)	TOTAL PRICE (IDR)
26	26-A	1-3	302	390,427	36	4,244,722,344
		4	302	410,227 (Increasing 5%)	12	1,486,662,648
		5	302	410,227 + (plus) an increase in inflation in accordance with the provisions of the Central Bank of the Republic of Indonesia at that time	12	-
Notes : This rate includes 10% VAT & parking fee for 2 cars						-

a. Base Rent Rate psmpm

Detail above

psmpm : per square meter per month

b. Total rent payable over the fix 3 years of the term of this Lease

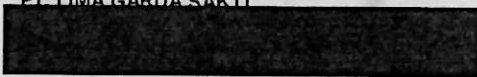
Rp.4.244.722.344,-

c. Rent payment

Payable quarterly in advance for the 3 years:
Rent (302 sqm x 3 months x Rp. 390,427)

Rp. 353,726,862,-

All the Rent payment shall be made to the Lessor's account number as mentioned below:
PT. LIMA GARDA SAKTI



8. SERVICE CHARGE

a. Service Charge

Rp. 36.300,-/sqm/month or Rp. 10,962,600,-/month
Service charge should be paid start from the Lease Commencement date until the expiry date notwithstanding herein stated above, the Service Charge can be reviewed at any time and from time to time adjusting to the Building Management Regulation.

b. Term of Payment

Payable quarterly in advance to the Lessor's Account number as mentioned below:

PT. LIMA GARDA SAKTI



LESSOR Initial _____

B

LESSEE Initial _____

CS

9. BILL OF THE CONSUMPTION OF ELECTRICITY, WATER & TELEPHONE

a. Bills of Consumption of Electricity & Water

Bills of consumption of Electricity & Water shall be paid by the Lessee monthly according to bills and conditions issued by the Building Management, start from Hand Over Date.

b. Bills of Consumption of Telephone

Bills of consumption of Telephone shall be paid monthly by the Lessee to PT. Telkom Indonesia according to the bills and conditions issued by PT. Telkom Indonesia.

10. TELEPHONE

Activation Fee

4 lines x Rp 750.000,- = Rp. 3.000.000,-
(no refundable)

Wiring and cabling at Lessee's cost

Payable upon hand over the Demised Premises, to the Lessor's account number as mentioned below:

PT. LIMA GARDA SAKTI



11. GUARANTORS NAME (IF ANY)

Not Applicable

12. GUARANTORS REGISTERED ADDRESS (IF ANY) Not Applicable

13. OTHER TERMS OF AGREEMENT:

a. Lessee shall be empowered to early terminate this agreement, by written notice to lessor sent to that effect at least 30 days in advance of the date on which such termination will become effective, where, for institutional reasons of the accredited country, security reasons or force majeure or for termination of diplomatic or consular relations between the Republics of Chile and Indonesia, the Chilean Embassy in such country has to be closed. In such event, Lessee shall only pay the rent accrued until the last day of effective use of the relevant premises, without Lessor having any right to indemnity on account of the early termination of the agreement. Should rents have been paid in advance, Lessor shall return such funds as may correspond to rents subsequent to the effective date of early termination.

b. The parties agree that any dispute that may arise as to the construction or implementation of this agreement and its annexes shall be submitted to the Indonesian courts of justice.

The Above terms have been agreed between Lessor and Lessee and shall supersede any other terms and conditions in this Lease but only is as much as they are inconsistent with such other terms and conditions.

LESSOR Initial _____

A

4

LESSEE Initial _____

CS

IN WITNESS WHEREOF, the Lessor and the Lessee have respectively signed, sealed and delivered this lease as the day and year first above written.

LESSOR
PT. LIMA GARDA SAKTI

LESSEE
Ambassador Gustavo Ayares Ossandón
Representing The Embassy of Chile in
Indonesia



Name : Jahja Soetoyo
Title : President Director
[Redacted]

Name : Gustavo Ayares Ossandón
Title : Ambassador of Chile
[Redacted]



LESSOR Initial _____

LESSEE Initial _____