



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-043/13

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DE FECHA 1 DE NOVIEMBRE DE 2012

ENTRE

EL ESTADO DE CHILE

Y

SHARNBROOK LIMITED

en relación a

Número de referencia catastral: [REDACTED] Mutundu House,

[REDACTED]

Redactado por:

Kimani Kairu & Co.,

Abogados,

Marakwet House

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nairobi, Kenya.

-----  
Con fecha 1 de noviembre de 2012, ENTRE, por una parte,  
SHARNBROOK LIMITED, con domicilio en Casilla Postal Número  
[REDACTED] Nairobi, República de Kenya (en adelante "el

- // -

Arrendador", expresión que cuando el contexto así lo permite incluye a sus respectivos representantes personales y cesionarios), y, por otra parte, EL ESTADO DE CHILE, con domicilio en Casilla Postal Número [REDACTED] Nairobi, Kenya (en adelante "el Arrendatario", expresión que cuando el contexto así lo permite incluye a sus representantes personales y cesionarios), se celebra el PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,

POR MEDIO DEL CUAL SE HA ACORDADO lo siguiente:

1. El Arrendador por el presente acto da en arrendamiento al Arrendatario, que acepta, el inmueble que se describe en el Anexo adjunto a este (en adelante "el Inmueble"), por el plazo de duración y la renta de arrendamiento que se especifican en dicho Anexo, pagadera en pagos trimestrales iguales el primer día del primer mes de cada trimestre, por anticipado, con sujeción a los compromisos, acuerdos, condiciones y estipulaciones y disposiciones que se consignan a continuación en el presente.

2. El Arrendatario se compromete con el Arrendador a lo siguiente:

a) Pagar al Arrendador la renta de arrendamiento antes mencionada, sin deducción de ningún tipo, excepto en una situación en que por acuerdo entre el Arrendador y el Arrendatario este último efectúe un pago recuperable por razones especificadas en el presente contrato. Tales pagos deben ser acreditados mediante recibos oficiales como constancia de pago por el Arrendatario y presentados al Arrendador al deducirlos de la renta.



- // -

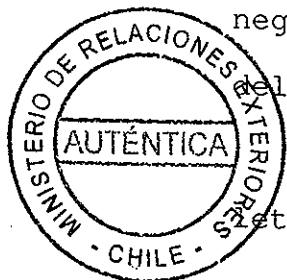
b) A más tardar al momento de la formalización del presente contrato, pagar al Arrendador una garantía reembolsable equivalente a un mes de renta de arrendamiento según se indica en el anexo adjunto, la cual será conservada por el Arrendador hasta el término del presente Contrato. Dicha garantía será reembolsada por el Arrendador al Arrendatario sin intereses al terminar el presente Contrato, una vez cumplidos en debida forma todos los términos y condiciones del presente Contrato por el Arrendatario a satisfacción del Arrendador. En caso de que el Arrendatario no cumpliera en la forma antedicha, dicha garantía será utilizada por el Arrendador para cumplir con dichos términos y condiciones en nombre del Arrendatario, y cualquier diferencia negativa en el costo incurrido en ello constituirá una deuda del Arrendatario con el Arrendador.

c) No deducir de la renta la garantía a que se refiere la letra b) precedente.

d) Contratar a nombre del Arrendatario y de cargo suyo los servicios de electricidad, agua, conservación y teléfono para el Inmueble y pagar todas las cuentas correspondientes a dichos servicios durante todo el plazo de duración establecido en el presente contrato o hasta la fecha de su terminación anticipada según se estipula más adelante.

e) Mantener el interior del Inmueble, incluidas todas las puertas, ventanas, llaves, cerraduras, fallebas, llaves de agua y todos los artefactos sanitarios, accesorios y cableados de luz eléctrica, timbres e instalaciones fijas que se encuentren en dicho interior, en buen estado de funcionamiento y en

- // -



- // -

condiciones apropiadas de uso (exceptuado el desgaste lógico debido al uso) y reparar todo daño causado por el Arrendatario, su personal o visitantes autorizados a cualquier parte del Inmueble y reemplazar y asumir el costo de reemplazar cualesquiera llaves que resulten dañadas o extraviadas y las puertas y cerraduras exteriores e interiores correspondientes. Al momento de la formalización del presente, ambas partes confeccionarán un inventario del estado de las instalaciones fijas antes mencionadas;

f) No efectuar transformaciones ni ampliaciones al Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador y no afectar a la construcción del Inmueble o las instalaciones fijas o accesorios allí existentes pertenecientes al Arrendador de las que el Arrendador es responsable o modificar o dañar los muros o dañar los pisos, cableado, tuberías o cañerías de desagüe del Inmueble y, además, no modificar o encargar la modificación o ampliación de las instalaciones de gasfitería en el Inmueble.

g) No instalar alambrados o cables en el interior o exterior del Inmueble o de lado a lado del complejo sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador y, en caso de ser aprobada, dicha instalación habrá de efectuarse de manera que no cause molestias o enojo al Arrendador o a los propietarios u ocupantes de las propiedades vecinas, y no modificar o afectar, sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, el cableado eléctrico o las instalaciones eléctricas, excepto para reparar y reemplazar, siempre que sea necesario, todos los interruptores, fusibles y elementos que

- // -



- // -

forman parte de las instalaciones y accesorios eléctricos.

h) No mantener o permitir que se mantengan mascotas peligrosas en el Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, el cual, en caso de ser otorgado, se entenderá que es una licencia revocable a voluntad.

i) No encargar o permitir que se acumule en el Inmueble material repulsivo o inflamable en el Inmueble y no usar o permitir que se use en el Inmueble calefactor alguno cuyo combustible sea de naturaleza peligrosa.

j) Inmediatamente antes del término del plazo de duración antes mencionado (cualquiera que fuere el origen de dicha terminación), pintar la carpintería en madera y metálica interiores y otras partes interiores del Inmueble que normalmente estén pintadas y todos los muros interiores del Inmueble con dos (2) manos de pintura de primera calidad en los colores que el Arrendador o los agentes del Arrendador determinen y encargar que se lijén y pulan todos los pisos del Inmueble, a fin de dejar el Inmueble en el estado en que se encontraba cuando el Arrendatario tomó posesión del mismo.

k) Conceder al Arrendador y a los agentes del Arrendador una cita en una fecha convenida de común acuerdo entre el Arrendador y el Arrendatario para ingresar al Inmueble (salvo en caso de emergencia) con o sin trabajadores con todos los implementos necesarios, en cualquier momento oportuno, ingresar en el Inmueble o cualquier parte del mismo con el objeto de pintar el exterior del Inmueble y, en general, efectuar reparaciones, ampliaciones u otros trabajos que el Arrendador considere necesarios para mantener y mejorar dicho

- // -



- // -

inmueble. En caso de que el Arrendador no efectuare dichas reparaciones dentro de los treinta (30) días siguientes al aviso antes mencionado, el Arrendatario, en una fecha convenida de común acuerdo entre el Arrendador y el Arrendatario, llevará a cabo las reparaciones necesarias, y el costo de las mismas constituirá una deuda del Arrendador con el Arrendatario y será recuperable de inmediato mediante deducción de la renta de arrendamiento.

l) Mantener los jardines y terrenos del Inmueble y todos los árboles, arbustos y setos verdes en buenas condiciones y debidamente cuidados, cultivados, podados o recortados, según corresponda, y no eliminar o talar o cortar árboles, plantas, arbustos, matorrales o setos vivos o modificar el trazado del jardín en el Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, salvo dentro del marco del buen desarrollo de las actividades de jardinería y manejo.

m) Tomar todas las precauciones razonables para asegurarse de que no lleguen al Inmueble hormigas blancas u otras plagas e insectos destructivos y notificar inmediatamente al Arrendador en caso de aparecer cualquier infestación.

n) No dejar el Inmueble sin vigilancia por un período de más de veintiún (21) días consecutivos sin dar aviso previo por escrito al Arrendador o a los agentes del Arrendador y, en tal caso, el Arrendatario deberá proteger el Inmueble, cerrar con llave por fuera todas las puertas y ventanas del Inmueble y dejar cortada la electricidad y el agua y asegurarse de que la alarma contra robo esté activada de acuerdo con las instrucciones pertinentes de los fabricantes.

- // -



- // -

o) Comunicar a la brevedad al Arrendador o a los agentes del Arrendador todo aviso o correspondencia recibidos en relación con el Inmueble o el edificio o los inmuebles o edificios vecinos.

p) Usar el Inmueble como residencia privada del Arrendatario.

q) No permitir que en el Inmueble se celebren ventas en subasta pública.

r) No tolerar que parte alguna del Inmueble sea usada de manera que cause enojo, molestias o inconvenientes a los ocupantes de los inmuebles colindantes o vecinos.

s) No tolerar que parte alguna del Inmueble sea usada con algún fin ilegal o inmoral.

t) No ceder, subarrendar o desprenderse de la posesión de parte alguna del Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador.

u) Al vencimiento o terminación anticipada del arrendamiento, entregar el Inmueble con todas las instalaciones fijas (distintas de las instalaciones fijas pertenecientes al Arrendatario) y elementos agregados, junto con todas las llaves del Inmueble, en buen estado de funcionamiento y en condiciones apropiadas de uso.

v) Solo usar cocinas eléctricas o a gas, y no usar carbón o parafina u otros medios para cocinar en las edificaciones dentro del Inmueble.

w) Todas las quejas y dudas relativas o incidentales al arrendamiento establecido en el presente serán enviadas por escrito por el Arrendatario al Arrendador o a los agentes

- // -



- // -

debidamente nombrados del Arrendador, a fin de que estos las atiendan.

x) Tener asegurados los bienes muebles pertenecientes al Arrendatario que estén en el Inmueble, contra pérdida por incendio, robo y desastres naturales.

y) No hacer ni permitir ni tolerar que se haga nada que pudiere ocasionar que un seguro de dicho Inmueble contra pérdida o daños por incendio quede nulo o sea anulable o que la tasa de la prima de dicho seguro se incremente. Todo recurso del Arrendador para determinar la responsabilidad del Arrendatario será dirigido a los tribunales de justicia de la República de Kenya.

z) En caso de que el Inmueble o cualquier parte del mismo resultare dañado o destruido por cualquiera de los riesgos asegurados en cualquier momento durante el plazo de duración establecido en el presente y el dinero del seguro conforme a la póliza de seguro contra incendio respectiva contratada por el Arrendador fuere total o parcialmente irrecuperable debido únicamente o en parte a algún acto o incumplimiento del Arrendatario, el recurso del Arrendador para determinar la responsabilidad del Arrendatario será dirigido a los tribunales de justicia de la República de Kenya.

3. El Arrendador se compromete con el Arrendatario a lo siguiente:

a) Permitir al Arrendatario tener la posesión y goce pacíficos del Inmueble durante el plazo de duración antes mencionado sin interrupción por parte del Arrendador o de cualquier persona o agente autorizado para intervenir a nombre

- // -





- // -

o en calidad de fiduciario de este, siempre que el Arrendatario pague la renta de arrendamiento estipulada en el presente contrato y cumpla y respete los compromisos que le incumben y las condiciones antes consignadas en este.

b) Tener el Inmueble asegurado contra pérdida por incendio o desastres naturales.

c) Mantener los muros, techumbre, estructura y cercas del Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.

d) Pagar los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria pagaderos sobre el Inmueble al vencimiento de los mismos.

e) Fumigar periódicamente con un insecticida apropiado todo el jardín y exterior de la casa a fin de protegerlos de una infestación de hormigas bancas y de cualquier otro insecto plaga.

e) (sic) Indemnizar al Arrendatario contra cualquier costo y gasto que de alguna manera se derive de un incumplimiento del presente Contrato por parte del Arrendador y mantenerlo exento de toda responsabilidad al respecto.

4. Habiéndose fijado de común acuerdo una fecha y programa, permitir al Arrendador ingresar al Inmueble o una parte del mismo para ver en qué condiciones se encuentra el mismo y determinar el estado de conservación y la decoración del mismo y realizar un inventario de las instalaciones fijas existentes en él y dar a aviso al Arrendatario para este realice las reparaciones necesarias a las partes dañadas o afectadas por el Arrendatario o su familia/personal que el Arrendador estime necesarias para el inmueble. (sic). En caso de que el Arrendatario no efectuare dichas reparaciones dentro

- // -



- // -

de un plazo de treinta (30) días contados desde la fecha de dicho aviso, el Arrendador, para determinar la cuantía de las reparaciones, recurrirá a los tribunales de justicia de la República de Kenya.

5. Previo aviso por escrito al Arrendatario, el Arrendador tendrá derecho a retomar la posesión del Inmueble si cualquier renta de arrendamiento llevare veintiocho (28) días de atraso en el pago.

6. La responsabilidad del Arrendatario en daños derivados del incumplimiento del Arrendatario, sus visitantes autorizados, empleados o agentes con respecto al mantenimiento o uso de tuberías o agua sanitaria o aparatos eléctricos o instalación o equipo similar en el Inmueble será determinada por los tribunales de justicia de la República de Kenya.

7. Queda convenido por el presente que las partes de este Contrato podrán poner término al mismo mediante un aviso por escrito con tres (3) meses de antelación SIEMPRE QUE dicho aviso no sea dado antes de la expiración de los primeros seis (6) meses de arrendamiento. Dicha terminación será sin perjuicio del derecho que le asiste a cualquiera de las partes en contra de la otra con respecto a cualquier violación o incumplimiento precedente de las disposiciones del presente contrato.

8. Siempre que el Arrendatario haya respetado en debida forma todos los términos y condiciones del presente Contrato sin violar ninguno de ellos, el Arrendatario tendrá la opción de renovar el presente Contrato de Arrendamiento por un nuevo período y en los términos y por una renta de arrendamiento que

- // -



- // -

será negociada y acordada por las partes del presente, siempre que el Arrendatario presente una solicitud al Arrendador con a lo menos tres (3) meses de antelación al vencimiento del plazo de duración establecido en el presente.

9. El Arrendador pagará los honorarios de abogados y el IVA respectivo por redactar y concluir el presente Contrato de Arrendamiento.

10. Todos los avisos dados con arreglo al presente deberán extenderse por escrito y, en el caso de avisos al Arrendatario, se entenderán suficientemente notificados si son dirigidos al Arrendatario y entregados en el Inmueble o enviados por correo certificado o adjuntando un documento escaneado en el correo electrónico oficial del Arrendatario

(que es (en blanco)) o la dirección postal del Arrendatario y, el caso de avisos al Arrendador, se entenderán suficientemente notificados si son dirigidos al Arrendador y enviados por correo certificado a la dirección postal del Arrendador o un documento escaneado anexado por correo electrónico [REDACTED] Todo aviso enviado por correo se entenderá notificado siete (7) días después de la fecha de envío.

11. Toda controversia, diferencia o cuestión que surja en lo sucesivo entre el Arrendador y el Arrendatario por cualquier violación o supuesta violación de cualquiera de los compromisos consignados en el presente o incidental a dichos compromisos será sometida a los tribunales de justicia de Kenya.

12. El Arrendatario tiene derecho a poner término anticipadamente al presente contrato, mediante una comunicación

- // -



- // -

por escrito enviada al Arrendador con ese fin y a lo menos treinta (30) días antes de la fecha en que dicha terminación anticipada entrará en vigor cuando, por razones de carácter institucional de seguridad del país acreditado, por razones de seguridad o por razones de fuerza mayor, o si debido al corte de relaciones diplomáticas o consulares entre las Repúblicas de Chile y Kenya se produce el cierre de la Embajada chilena en ese país. En tal caso, el Arrendatario pagará solamente la renta de arrendamiento devengada hasta el último día de uso efectivo de la propiedad y el Arrendador no tendrá derecho a compensación alguna por la terminación anticipada del contrato. Si hubiere rentas de arrendamiento pagadas por anticipado, el Arrendador reembolsará aquellas que correspondan al período posterior a la terminación anticipada.



13. Al término del contrato, el Arrendatario se llevará el material que corresponda a una mejora útil del inmueble arrendado, siempre que no cause detrimento al inmueble, o el mismo podrá ser dejado al Arrendador pagando este al Arrendatario el valor de la mejora efectuada.

ANEXO

a) La fecha de entrada en vigor del arrendamiento es el 1 de noviembre de 2012.

b) El plazo de duración establecido en el presente contrato es de tres (3) años que expiran el 31 de octubre de 2015.

c) La renta, mensual pagadera durante los dos años del plazo de duración asciende a quinientos mil chelines kenianos, pagaderos trimestralmente por anticipado el primer (1°) día de

- // -

- // -

los meses de noviembre, febrero, mayo y agosto.

d) Las partes se han puesto de acuerdo en que la renta de arrendamiento mensual pagadera por el tercer año del plazo de duración tendrá un incremento de un 5%.

e) La garantía pagadera por el Arrendatario asciende a quinientos mil chelines kenianos (Kshs. 500.000.-).

f) El Inmueble se compone de la casa, jardines y edificaciones comprendidos en el Número de Referencia Catastral [REDACTED] Muthaiga, Nairobi.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes firman en debida forma el presente Contrato de Arrendamiento en la fecha señalada al inicio de este instrumento.

FIRMADO por el Arrendador en presencia de:

(Firma ilegible)

Mary Njonjo

Abogado: (Firma ilegible).

Timbre: P. Kimani Kairu, Abogado autorizado para tomar declaraciones bajo juramento - P.O. Box [REDACTED] Nairobi, Kenya.

Certifico que estaba presente y vi a MARY NJONJO firmar el presente Contrato de Arrendamiento.

(Firma ilegible), Abogado.

Timbre: P. Kimani Kairu, Abogado autorizado para tomar declaraciones bajo juramento - P.O. [REDACTED], Nairobi, Kenya.

FIRMADO por el Arrendatario en presencia de:

(Firma ilegible)

Konrad Paulsen,

Embajador de Chile

Abogado: (Firma ilegible).

- // -

- // -

Timbre: P. Kimani Kairu, Abogado autorizado para tomar  
declaraciones bajo juramento - [REDACTED] Nairobi, Kenya.

Certifico que estaba presente y vi a KONRAD PAULSEN firmar el  
presente Contrato de Arrendamiento.

(Firma ilegible), Abogado.

Timbre: P. Kimani Kairu, Abogado autorizado para tomar  
declaraciones bajo juramento [REDACTED] Nairobi, Kenya.

=====

TRADUCIDO POR: ANA MARÍA MORENO MARTÍNEZ - Resolución No. 21 de  
12 de marzo de 1984.

SANTIAGO, CHILE, a 6 de febrero de 2013.



[REDACTED]  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA



DATED: 1<sup>ST</sup> NOVEMBER 2012

SHARNBROOK LIMITED

AND

THE STATE OF CHILE

TENANCY AGREEMENT

in respect of

Land Reference Number: [REDACTED] Mutundu House, [REDACTED]  
[REDACTED] Nairobi

Drawn by:

Kimani Kairu & Co.,

Advocates,

Marakwet House

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nairobi; Kenya.

THIS TENANCY AGREEMENT is made the 1<sup>ST</sup> day of November 2012 BETWEEN SHARNBROOK LIMITED of Post Office Box Number [REDACTED] [REDACTED] Nairobi in the Republic of Kenya (hereinafter called "the Landlord" which expression shall where the context so admits include their respective personal representatives and assigns) of the one part and THE STATE OF CHILE of Post Office Box Number [REDACTED] Nairobi aforesaid (hereinafter called "the Tenant" which expression shall where the context so admits include his personal representatives and assigns) of the other part.

WHEREBY IT IS AGREED as follows:

1. The Landlord hereby grant and the Tenant hereby accepts a lease of the premises described in the Schedule hereto (hereinafter called "the said premises") for the term of and at the rent specified in the said Schedule payable by equal quarterly payments on the first (1st) day of the first month of each quarter in advance subject to the covenants agreements conditions and stipulations and provisions contained hereinafter.
2. **The Tenant covenants with the Landlord as follows:**
  - (a) To pay the rent as aforesaid without any deduction whatsoever to the Landlord except in a situation where agreement is made between the Landlord and the Tenant where recoverable payment is made by the Tenant for reasons specified in this agreement. Such payments must be supported by official receipts as evidence of payment by the Tenant and submitted to the Landlord upon deduction from the rent.
  - (b) On or before execution of this agreement to pay to the Landlord one (1) month's refundable deposit of rent as indicated in the schedule



hereto to be held by the Landlord until this Agreement is terminated. The said deposit shall be refunded by the Landlord to the Tenant without interest on determination of this Agreement after the due performance of all the terms and conditions of this Agreement by the Tenant to the satisfaction of the Landlord. In the event that the Tenant defaults in such performance the said deposit will be utilized by the Landlord in performing the said terms and conditions on behalf of the Tenant, and any shortfall in the cost thereof will be a debt due from the Tenant to the Landlord.

- (c) Not to set off against the rent the deposit referred to in clause (b) above.
- (d) To open in the Tenant's name and at the Tenant's cost accounts for electricity water conservancy and telephone for the said premises and to pay all user charges in respect thereof throughout the term hereby created or to the date of its sooner termination as hereinafter provided.
- (e) To keep the interior of the said premises including all doors, windows, keys, locks, fasteners, water taps and all internal sanitary apparatus, electric light fittings and wirings, bells, and fixtures therein in good and tenantable repair and proper working order and condition (fair wear and tear excepted) and to make good any damage caused by the Tenant his staff or licensees to any portion of the said premises and to replace and be responsible for the cost of replacing any keys which are damaged or lost and their appropriate interior and exterior doors and locks. An inventory of the condition of the fixtures referred herein will be prepared by both parties on execution hereof;

- (f) Not to make alterations in or additions to the said premises without the Landlord's prior consent in writing and not to interfere with the construction of the said premises or the fixtures or fittings therein belonging to the Landlord for which the Landlord is responsible or alter or injure the walls or damage the floors wiring pipes or drains of the premises and further not to alter or have altered or extended any plumbing installation on the said premises.
- (g) Not to install any wires or cables on the interior or exterior of the said premises or across the compound without the prior written consent of the Landlord and if approved such installation to be made in a manner that does not cause disturbance or annoyance to the Landlord or owners or occupiers of neighbouring properties and not without the Landlord's prior consent in writing to alter or interfere with the electrical wiring or electrical installations other than to keep in repair and to replace as and when necessary all switches fuses and elements forming part of the electrical installations and fittings.
- (h) Not to keep or allow to be kept any dangerous pets in the said premises without the prior written consent of the Landlord which if given shall be deemed to be by way of licence revocable at will.
- (i) Not to cause or permit any offensive or inflammable material to collect on the said premises and not to use or permit to be used on the said premises any heater the fuel of which is of a dangerous nature.
- (j) Immediately before the termination of the said term (however such

termination may arise) to paint the internal wood and iron work and other internal parts of the said premises usually painted and all the internal walls of the said premises with two (2) coats of good first quality paint in such colours as the Landlord or the Landlord's agents shall determine and to cause to be sanded and polished all the floors of the said premises to put the said premises back to the condition they were in at the taking of possession of the same by the Tenant.

- (k) The Tenant to grant the Landlord and the Landlord's agents an appointment at a time mutually agreed by the Landlord and the Tenant to go into the said premises (except in an emergency) with or without workmen with all necessary appliances at all reasonable times to enter upon the said premises or any part thereof in order to paint the outside of the said premises and generally to carry out any repairs, additions or other works which may appear to the Landlord to be necessary for the up-keep and improvement to the said premises. In the event of the Landlord not carrying out such said repairs within thirty (30) days of the said notice the Tenant shall at a time mutually agreed by the Landlord and the Tenant carry out the said necessary repairs and the cost thereof shall be a debt due from the Landlord to the Tenant and shall be forthwith recoverable by action of rental deduction..
- (l) To keep the gardens and grounds of the said premises and all trees shrubs and hedges in good order and condition and properly tended cultivated pruned or trimmed as appropriate AND not to remove or cut down or lop any trees, plants shrubs bushes or hedges or alter the layout of the garden on said premises without the Landlord's prior written consent except in the proper course of gardening and management.

- (m) To take every reasonable precaution to ensure that white ants or other destructive insects and pests do not gain access to the said premises and to timely notify the Landlord forthwith in the event of any infestations appearing.
- (n) Not to leave the premises unattended for a period of more than twenty one (21) consecutive days without prior written notice to the Landlord or the Landlord's agents and in such event the Tenant shall secure the said premises externally lock all doors and windows of the said premises and switch off the electricity and water mains supplies and to ensure that the burglar alarm is activated in accordance with the manufacturers instructions relating thereto.
- (o) To promptly give to the Landlord or the Landlord's agents any notice or correspondence received concerning the said premises or the building or any neighbouring premises or buildings.
- (p) To use the said premises as a private residence for the tenant.
- (q) Not to permit any sale by auction to be held upon the said premises.
- (r) Not to suffer any part of the said premises to be used so as to cause annoyance nuisance or inconvenience to the occupiers of the adjacent or neighbouring premises.
- (s) Not to suffer any part of the said premises to be used for any illegal or immoral purposes.

- (t) Not to assign underlet or part with the possession of any part of the said premises without the prior consent in writing of the Landlord being first had and obtained.
- (u) To yield up the said premises with all fixtures (other than the Tenant's fixtures) and additions together with all the keys to the said premises at the expiration or sooner termination of the tenancy in good and tenantable repair and condition.
- (v) To use only electric or gas cookers and not to use charcoal or paraffin or other means of cooking in the buildings on the said premises.
- (w) All complaints and questions relating or incidental to the tenancy hereby created shall be forwarded in writing by the Tenant to the Landlord or the Landlord's duly appointed agents to be dealt with.
- (x) To keep the movable assets of the Tenant in the said premises insured against loss by fire, theft and natural calamities.
- (y) Not to do or permit or suffer to be done anything whereby any insurance of the said premises against loss or damage by fire may become void or voidable or whereby the rate of premium for any such insurance may be increased. Recourse of the Landlord in determining the liability of the Tenant will be addressed to the courts of law of the Republic of Kenya.
- (z) In the event of the premises or any part thereof being damaged or destroyed by any insured risk at any time during the term hereby created and the insurance money under any insurance policy against fire effected thereon by the Landlord being wholly or partly

irrecoverable by reason solely or in part of any act or default of the Tenant recourse of the Landlord in determining the liability of the Tenant will be addressed to the courts of law of the Republic of Kenya.

3. The Landlord covenant with the Tenant as follows:
- (a) To permit the Tenant to peaceably hold and enjoy the said premises during the said term without any interruption by the Landlord or any person or agents rightfully claiming under or in trust for them, so long as the Tenant pays the rent hereby reserved and performs and observes the several covenants on his part and the conditions hereinbefore contained.
  - (b) To keep the premises insured against loss by fire or natural calamities.
  - (c) To keep the walls roof structure and fencing of the premises in a proper state of repair and maintenance.
  - (d) To pay the land rates due on the said premises as they fall due.
  - (e) To regularly fumigate with appropriate insecticide the entire garden and exterior of the house to protect against infestation by white ants and any other insects or pests.
  - (e) To indemnify and hold harmless the Tenant against costs and expenses howsoever arising from any breach on the part of the Landlord of this Agreement.

4. Upon a mutually agreed time and programme to allow the Landlord to go into the said premises or a part thereof to view the condition thereof and determine the state of repair and decoration thereof and take an inventory of the fixtures therein and give notice to the Tenant to carry out necessary repairs to parts damaged or affected by the Tenant or his family/staff which may appear to the Landlord to be necessary to the said premises. In the event of the Tenant not carrying out such said repairs within thirty (30) days of the said notice the Landlord shall in determining the extent of repair have recourse to the courts of law of the Republic of Kenya.
5. The Landlord shall have a right of re-entry if any rent shall be in arrears for twenty eight (28) days by giving prior written notice in advance.
6. The liability of the Tenant on damage arising out of the default of the Tenant, his licensees, his servants or agents with reference to the maintenance or use of any pipes or sanitary water or electrical apparatus or like installation or equipment on the said premises shall be determined by the courts of law of the Republic of Kenya.
7. It is hereby agreed that the parties hereto may terminate this Agreement by giving three (3) months' notice in writing PROVIDED THAT no such notice shall be given before the expiry of the first six (6) months of the tenancy. Any such determination shall be without prejudice to the right of either party against the other in respect of any antecedent breach or non-observance of the provisions of this agreement.
8. Provided that the Tenant will have duly observed all the terms and conditions of this Agreement without breach the Tenant shall have an option to renew this Tenancy Agreement for such further period and on terms and rent to be

negotiated and agreed upon by the parties hereto provided a written application is made by the Tenant to the Landlord at least three (3) months prior to the expiry of the term hereby created.

9. The Landlord will pay the lawyers' legal fees and VAT thereon for preparing and finalizing this tenancy agreement.
10. All notices given hereunder shall be in writing and shall in the case of notices to the Tenant be sufficiently served if addressed to the Tenant and delivered to the said premises or posted by registered post, or attaching a scanned document in the official email of the Tenant (being ) or the Tenant's postal address and in the case of notices to the Landlord be sufficiently served if addressed to the Landlord and posted by registered post to the Landlord's postal address or a scanned document attached by email (being [REDACTED]). Any notice posted shall be deemed to be served seven (7) days after the date of posting the same.
11. Any dispute difference or question arising hereafter between the Landlord and the Tenant on account of any breach or alleged breach of any of or incidental to the covenants herein contained shall be referred to the courts of law in Kenya.
12. The Tenant is entitled to an early termination of this contract, by written communication sent to the Landlord for that purpose and at least thirty (30) days prior to the date on which it shall be entered into effect when, for reasons of an institutional nature of the accredited country security, for security reasons or for reasons of force majeure, or if on account of the cutting of diplomatic or consular relations between the Republics of Chile and Kenya, results in the closure of the Chilean Embassy in that country. In such event, the Tenant shall pay only the rental income that accrues to the last



day of the respective effective use of the property while the Landlord will not be entitled to any compensation for the early termination of the contract. If there are rents paid in advance, the Landlord shall refund those corresponding to the period posterior to the early termination.

13. At termination of the agreement the Tenant will take away material that make up the useful improvement to the lease property, provided they do not cause detriment to the property, or they may be left to the Landlord upon paying the value of the improvement made to the Tenant.

#### THE SCHEDULE

- (a) The date of commencement of the tenancy is: 1<sup>st</sup> November 2012.
- (b) The term of the tenancy hereby created is (3) years expiring on 31<sup>st</sup> October 2015.
- (c) The monthly rent payable for the two years of the term is Kenya Shillings Five Hundred Thousand which is payable quarterly in advance on the first (1<sup>st</sup>) day of the months of November, February, May, and August.
- (d) The monthly rent payable for the third year of the term has been agreed upon by the parties – this will denote a 5% increase.
- (e) The deposit payable by the Tenant is Kenya Shillings Five Hundred Thousand (Kshs. 500,000/=).
- (f) The said premises are the house, gardens and buildings on Land Reference Number: [REDACTED] Muthaiga, Nairobi.

IN WITNESS WHEREOF this Tenancy Agreement was duly executed by the parties hereto the day and year first above written.

SIGNED by the Landlord in the presence )

of: )

Advocate: [Redacted] )  
P. Elwood Kairo )  
Advocate )  
& )  
Commissioner for Oaths )

[Redacted] )  
Mary Njonjo )

I certify that I was present and saw MARY NJONJO sign this Tenancy Agreement.

[Signature] )  
P. Elwood Kairo )  
Advocate )  
& )  
Commissioner for Oaths )  
Advocate [Redacted] )

SIGNED on by the Tenant in the presence )

of: )

Advocate: [Redacted] )  
P. Elwood Kairo )  
Advocate )  
& )  
Commissioner for Oaths )

[Redacted] )  
Konrad Paulsen )  
Ambassador of Chile )

I certify that I was present and saw KONRAD PAULSEN sign this Tenancy Agreement.

[Redacted] )  
P. Elwood Kairo )  
Advocate )  
& )  
Commissioner for Oaths )  
Advocate [Redacted] )