



T R A D U C C I Ó N

No. I-475/18

Ref. 711-52-2-2018

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PASHA INSHAAT LLC

Y

ESTADO DE LA REPÚBLICA DE CHILE

En Baku, República de Azerbaiyán, con fecha 1 de diciembre de 2018, entre PASHA INSHAAT LLC, sociedad constituida y en operaciones con arreglo a las leyes de la República de Azerbaiyán, [REDACTED] representada por don Eldar Bakhshiyev, ambos domiciliados para estos efectos en [REDACTED] [REDACTED] Azerbaiyán, por una parte, en adelante el "Arrendador" y el ESTADO DE CHILE, representado por el Encargado de Negocios de la República de Chile en Azerbaiyán don Gabriel Jara Maldonado, ambos domiciliados para estos efectos en [REDACTED] [REDACTED] AZERBAIYÁN, por la otra, en adelante el "Arrendatario".

El Arrendador y el Arrendatario pueden ser denominados individualmente como "Parte" y colectivamente como "Partes".

POR CUANTO el Arrendador manifiesta su intención de entregar el Inmueble Arrendado, según se define más adelante,

- // -

al Arrendatario para fines residenciales y el Arrendatario desea arrendar el Inmueble Arrendado para fines residenciales,

SE HA CONVENIDO EN LO SIGUIENTE:

1. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 El Arrendador por medio del presente otorga al Arrendatario el Departamento [REDACTED] en adelante el "Inmueble Arrendado", ubicado en el [REDACTED]

El inmueble arrendado se muestra en forma íntegra y se delinea en rojo en el plano del piso, cuya copia se adjunta como Anexo 1.

1.2 El Inmueble Arrendado incluye cada uno de los objetos que se indican en el Inventario, que se adjunta como Anexo 2.

1.3 El Arrendatario no subarrendará el inmueble arrendado sin antes contar con el consentimiento previo por escrito del Arrendador.

1.4 El Arrendador prestará al arrendatario los servicios referentes al Inmueble Arrendado que se indican en el Anexo 3 adjunto a este instrumento, en adelante, los "Servicios".

2. VIGENCIA DEL CONTRATO

2.1 El Arrendador en este acto hace entrega del Inmueble Arrendado al Arrendatario con fecha 1 de diciembre de 2018 (en adelante, la "Fecha de Inicio") y, con posterioridad a ello, este Contrato de Arrendamiento continuará vigente por un período de 2 (dos) años (en adelante, la "Vigencia") y, a menos que sea prorrogado o terminado conforme a lo dispuesto



- // -

- // -

en este Contrato, expirará a las 23:59 del 30 de noviembre de 2020.

2.2 El Arrendatario tendrá derecho a solicitar la prórroga de este Contrato de Arrendamiento por un período adicional de dos (2) años. Con dicho fin, deberá notificar su intención al Arrendador con una antelación mínima de 30 (treinta) días antes de que expire la Vigencia o la Vigencia de la Prórroga, según corresponda. El Arrendador deberá indicar por escrito al Arrendatario su intención de prorrogar o poner término al Contrato de Arrendamiento.

El período prorrogado se denominará "Período de Prórroga" y se materializará mediante un anexo, que deberá incluir una audiencia en que se identifique a las partes; se mencione el contrato de arrendamiento que ha de prorrogarse; se indique que conforme a la voluntad de las partes se prorroga dicho contrato por el período acordado; se establezca una renta de arrendamiento para el nuevo período; se establezca que el contrato de arrendamiento original se registrará por lo no modificado por el anexo y que se aplican las demás estipulaciones acordadas por las partes. Finalmente, el documento deberá ser suscrito por los representantes de las partes contratantes.

2.3 Todos los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento continuarán vigentes durante el Período de Prórroga, con la salvedad de que la Renta de Arrendamiento, las Comisiones de Servicios que se definen más adelante y las tarifas por servicios adicionales prestados a solicitud del Arrendatario, supeditado al acuerdo por escrito de las



- // -

- // -

Partes, se reajustarán conforme al valor de mercado vigente.

### 3. USO DEL INMUEBLE ARRENDADO

El Arrendatario deberá usar el Inmueble Arrendado primordialmente para fines de Residencia Oficial del Embajador de Chile en Azerbaiyán, los miembros de su familia y personal de servicio.

### 4. RENTA DE ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS

4.1 Como contraprestación por el arriendo del Inmueble Arrendado, durante la Vigencia de este Contrato, el Arrendatario pagará al Arrendador una renta de arrendamiento, en adelante "Renta", ascendente a AZN 6.195 por mes calendario (impuestos incluidos).

4.2 El arrendatario deberá pagar mensualmente, por adelantado, la renta de arrendamiento. El pago no podrá efectuarse nunca por períodos inferiores a un mes calendario. No obstante, el Arrendatario podrá pagarlo en forma trimestral, semestral o anual, a su exclusivo arbitrio, según su disponibilidad de fondos.

4.3 El pago de la primera renta se efectuará el 1 de diciembre de 2018, por el período comprendido entre el 1 de diciembre de 2018 y el 30 de noviembre de 2019, ambas fechas inclusive. Posteriormente, la renta se pagará por adelantado, por un (1) mes calendario, dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del inicio del mes pertinente.

4.4 El pago de la renta de arrendamiento incluye tanto el uso del Inmueble Arrendado como el del amoblado y otros objetos guarnecidos en ése, provistos por el Arrendador y detallados en el Anexo 2 ("Inventario"). No obstante, el



- // -

- // -

mantenimiento de éstos será responsabilidad del Arrendador.

4.5 El Arrendatario pagará al Arrendador los Servicios - en adelante, los "Cargos por Servicios"-, las tarifas correspondientes a servicios adicionales prestados a solicitud del Arrendatario y los cargos por los servicios medidos conforme al Anexo 3 ("Servicios") que se adjunta. Las lecturas de los medidores en la fecha de inicio se indican en el Anexo 4 de este documento.

#### 5. MUEBLES, INSTALACIONES FIJAS Y ACCESORIOS

5.1 Todos los muebles y otros objetos provistos por el Arrendador, si los hubiere, continuarán siendo de propiedad del Arrendador y serán devueltos a éste al término del Contrato de Arrendamiento, en las mismas condiciones - supeditado al desgaste habitual - que se indiquen en la Fecha de Inicio, toda diferencia que se observe en el inventario adjunto como Anexo 2 ("Inventario") (sic). El mantenimiento y reemplazo de dichos objetos serán solventados por el Arrendador.

5.2 Todos los muebles y accesorios, objetos de valor, equipos eléctricos y otros objetos muebles provistos por el Arrendatario y que no incluyan el Inmueble Arrendado o que no estén permanentemente instalados en éste seguirán siendo de propiedad del Arrendatario y serán removidos por éste al término de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento.

#### 6. REPARACIONES Y MEJORAS

El Arrendatario no tendrá derecho a efectuar renovaciones, reparaciones, mejoras o alteraciones a la totalidad o parte



- // -

- // -

del Inmueble Arrendado.

Las reparaciones y mejoras serán efectuadas por el Arrendador conforme a lo dispuesto en el Anexo 3 ("Servicios").

#### 7. OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones adicionales del Arrendador serán:

7.1 Hacer entrega del Inmueble Arrendado, desocupado, en la Fecha de Inicio. "Posesión vacante" significa que el Inmueble Arrendado se entregará al Arrendatario desocupado, sin ninguna persona, mueble y pertenencias no indicadas en el Anexo 2 ("Inventario") de este documento.

7.2 Pagar todas las cuentas de teléfono, gas, agua, alcantarillado, electricidad y otros servicios públicos o de la comunidad hasta la fecha de inicio.

7.3 Pagar la reparación de los objetos consignados en el Anexo 2 ("Inventario"), salvo en los casos en que la obligación sea del Arrendatario conforme al Artículo 8. El mantenimiento periódico corresponderá siempre al Arrendador.

7.4 No ingresar al Inmueble Arrendado o parte de éste sin el consentimiento previo del Arrendatario. A objeto de evitar dudas, el Arrendador tendrá derecho a ingresar al Inmueble Arrendado sin consentimiento previo por escrito del Arrendatario en caso de emergencia, tales como inundaciones o incendio.

7.5 Proporcionar a los empleados del Arrendatario que vivan en el Inmueble Arrendado acceso a éste en cualquier momento, incluido acceso a las áreas comunes necesarias para pasar hacia y desde el Inmueble Arrendado.



- // -

- // -

**8. DERECHOS Y OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDATARIO**

8.1 El Arrendatario tendrá derecho a estacionar un (1) vehículo en el estacionamiento subterráneo ubicado bajo el Edificio, y su valor se encuentra incluido en el pago de la renta de arrendamiento.

8.2 El Arrendatario tendrá las siguientes obligaciones adicionales:

8.2.1 Pagar la renta de arrendamiento, tarifas por servicios y cargos por servicios medidos oportunamente conforme a este contrato de arrendamiento.

8.2.2 Pagar cargos adicionales relacionados con los servicios usados por el Arrendatario, pero cuyo pago no se encuentre incorporado en los Cargos por Servicio, incluidos, entre otros, la conexión a Internet, los cargos mensuales y los cargos por televisión por cable y llamadas telefónicas internacionales.

8.2.3 Mantener el inmueble arrendado en buenas condiciones, salvo por el desgaste habitual, hasta el vencimiento o terminación del contrato. Ello debe incluir el cumplimiento de las normas de aplicación general en materia sanitaria y de seguridad.

8.2.4 No traer artículos prohibidos, sean radioactivos u otros, al Inmueble Arrendado o la bodega del Inmueble Arrendado y no realizar ninguna actividad prohibida en el Inmueble Arrendado.

8.2.5 No molestar, poner en peligro o perturbar otros arrendatarios u ocupantes del Edificio ni usar el Inmueble Arrendado para fines inmorales o ilegales ni violar ninguna



- // -

- // -

ley o norma o cometer cualquier inconveniente en el Inmueble Arrendado o sus alrededores.

8.2.6 Pagar las reparaciones de cualquier artículo que figure en el Anexo 2 ("Inventario") de este documento debido a la negligencia en su manipulación y que no sea producto de una falla ocurrida por un defecto del equipo o un caso de fuerza mayor, incluidos, entre otros, aumento de potencia, en cuyo caso, el Arrendador será responsable de su reparación. La opinión del centro de reparaciones será concluyente en esta materia.

8.2.7. Pagar la reparación de todos los daños ocasionados al Inmueble Arrendado o bienes del Edificio que pertenezcan al Arrendador u otros arrendatarios u ocupantes del Edificio causados por los actos u omisiones del Arrendatario, sus empleados o agentes, incluidos, entre otros, todo daño causado por negligencia o uso indebido de aparatos o conexiones de agua supeditados al control del Arrendador.

8.2.8 Pagar la restauración del Inmueble Arrendado, en un plazo razonable, a la condición existente antes del incendio, inundación u otra situación pertinente si dicho incendio, inundación u otra situación fuere producto de la negligencia del Arrendatario, sus empleados, oficiales o agentes.

8.2.9 Permitir el ingreso del Arrendador al Inmueble Arrendado contra recibo de un aviso por escrito dado con una antelación mínima de 24 horas a objeto de inspeccionar el Inmueble Arrendado, efectuar las reparaciones necesarias o acordadas de los Servicios o mostrar el Inmueble Arrendado a posibles compradores, acreedores hipotecarios, arrendatarios,



- // -



- // -

trabajadores o contratistas.

**9. SEGURO**

9.1. Si el Inmueble Arrendado o cualquier otra parte del Edificio sufiere daños producto de un incendio u otro caso imprevisto como resultado de la negligencia del Arrendatario, la Renta de Arrendamiento no se verá reducida ni disminuida mientras se reparen dichos daños y el Arrendatario deberá pagar los costos de reparación que no se encuentren cubiertos por el seguro.

**10. EN CASO DE OMISIÓN O INCUMPLIMIENTO**

10.1 En caso de que el Arrendatario no pague la renta de arrendamiento o el Servicio o cargos por servicio medidos, cuando se adeudaren al Arrendador, el Arrendatario tendrá un plazo de siete (7) días luego de recibir el aviso por escrito correspondiente para subsanar dicho incumplimiento.

10.2 En caso de que el Arrendamiento no cumpliera cualquier otro acuerdo o condición que debiere cumplir, observar y ejecutar, tendrá treinta (30) días luego de recibir la notificación por escrito correspondiente para subsanar dicho incumplimiento. En caso de que el Arrendatario no lo hiciera en el plazo señalado en este párrafo, el Arrendador podrá declarar el término de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento y que se ha dado al Arrendatario el respectivo aviso por escrito de dicha intención y si no se restituyere la posesión del Inmueble Arrendado, el Arrendador podrá reingresar al inmueble, siempre que el reingreso se declare en forma judicial. El Arrendador deberá tener, además de los recursos que se mencionan con anterioridad, cualquier otro



- // -

- // -

derecho o recurso que le asista por ley debido a la falta de cualquier Arrendatario.

#### 11. VIGENCIA DEL CONTRATO

11.1 Sin perjuicio de los derechos legales y los derechos estipulados en este Contrato de Arrendamiento, cualquiera de las Partes podrá poner término al Contrato sin expresión de causa, dando aviso por escrito con 90 (noventa) días de anticipación a la otra Parte. En dicho caso, el Arrendatario solo pagará la renta de arrendamiento devengada hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el Arrendador tenga derecho a compensación alguna por la terminación anticipada del contrato. Asimismo, si se hubiere pagado rentas por anticipado, el Arrendador deberá devolver las que correspondan a las cuotas mensuales posteriores a la fecha en que surta efecto la terminación anticipada.

11.2 Si el Arrendatario no subsanare los incumplimientos de conformidad con el Artículo 10.1 de este Contrato, el Arrendador, mediante aviso previo por escrito al Arrendatario, tendrá derecho a poner término al Contrato y dar el mismo por expirado luego de 7 (siete) días. En tal caso, el Contrato de Arrendamiento se entenderá rescindido y el Arrendatario deberá desocupar el Inmueble Arrendado en un plazo de 3 (días) (sic) luego de recibir la notificación por escrito correspondiente. En todo caso, el Arrendatario deberá pagar la renta acumulada, pero impaga, del Arrendatario y los intereses por el pago diferido, a la tasa que se especifica en el Artículo 10.1.

11.3 Si el Arrendatario abandonare el Inmueble Arrendado, el

- // -



- // -

Arrendador podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento y retomar la posesión del Inmueble Arrendado.

11.4 En caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento conforme a los Artículos 11.2 y 11.3, el Arrendador tendrá derecho a recibir la renta de arrendamiento, las Tarifas de Servicios o los cargos por servicio medidos, devengados y no pagados por el Arrendatario, tal como si el contrato no se hubiere rescindido en debida forma conforme a lo dispuesto en este documento. A objeto de evitar cualquier duda, el Contrato de Arrendamiento se entenderá rescindido luego de 90 (noventa) días desde la fecha en que el Arrendador hubiera tomado conocimiento de la desocupación o desalojo del Inmueble Arrendado.

11.5 "Cláusula Diplomática". El Arrendatario tendrá derecho a poner término anticipado a este contrato mediante comunicación por escrito enviada al arrendador para tales efectos, al menos treinta días antes de la fecha en que surta efecto, cuando por motivos de orden institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o debido a la terminación de las relaciones diplomáticas entre la República de Azerbaiyán y la República de Chile, la Embajada de Chile en Azerbaiyán deba cerrarse. En dicho caso, el Arrendatario solo deberá pagar la renta de arrendamiento devengada hasta el último día de uso efectivo de la propiedad, sin que el arrendador tenga derecho a compensación alguna por el término anticipado del contrato. Si hubiere rentas pagadas por adelantado, el Arrendador deberá restituir aquellas correspondientes a cuotas mensuales posteriores a la



- // -

- // -

fecha en que surta efecto la terminación anticipada.

## 12. FUERZA MAYOR

12.1 El hecho de que cualquiera de las Partes no cumpla las obligaciones contraídas en virtud de este Contrato de Arrendamiento, aparte de las obligaciones pecuniarias, no constituirá violación del presente Contrato, siempre que dicho incumplimiento se deba a casos de fuerza mayor.

12.2 "Fuerza Mayor" significa circunstancias ajenas al control razonable de la Parte afectada que, habiendo mediado el ejercicio de una diligencia razonable, no puedan impedirse o contemplarse e incluyen, entre otras, actos imprevistos, incendios o desastres naturales y medidas gubernamentales.

12.3 En caso de que cualquiera de las Partes no pudiese cumplir alguna de sus obligaciones - con excepción de las obligaciones pecuniarias - debido a casos de Fuerza Mayor, dicha parte deberá notificar a la brevedad a la otra Parte y hacer esfuerzos Razonables por poner término o superar los efectos de la Fuerza Mayor y reanudar el cumplimiento de sus obligaciones a la brevedad posible.

## 13. AVISOS

Todos los avisos que cualquiera de las Partes deba dar a la otra serán válidos si fueren por escrito y enviados por escrito a la dirección que figura con anterioridad o cualquier otra que la Parte respectiva hubiere notificado en la fecha pertinente. El aviso se entenderá efectivamente entregado en la fecha de entrega que se indique en el acuse de recibo. Si alguno de esos días fuere un día inhábil, la notificación se entenderá realizada el siguiente día hábil.



- // -

- // -

**14. ARREGLO DE DIFERENCIAS**

El presente Contrato de Arrendamiento se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República de Azerbaiyán. Las Partes intentarán resolver mediante negociación toda diferencia y controversia que pudiere surgir de este Contrato, su aplicación, interpretación o terminación. Si no pudieren resolver amigablemente las diferencias o controversias, éstas serán resueltas en forma definitiva y concluyente por los tribunales ordinarios de justicia de la República de Azerbaiyán.

**15. MODIFICACIONES AL CONTRATO**

Salvo que se realizaren por escrito y llevaren la firma de ambas Partes, no se permitirán cambios o modificaciones al presente Contrato.

**16. IDIOMA**

El presente Contrato se redacta en idioma inglés, en 2 (dos) ejemplares, quedando 1 (uno) en poder de cada Parte. En caso de divergencia, prevalecerá la versión en idioma inglés.

**17. CLÁUSULAS GENERALES**

17.1 El presente Contrato de Arrendamiento constituye el acuerdo íntegro entre las Partes y reemplaza a cualquier acuerdo anterior (verbal y escrito) que hubieren celebrado en la materia.

17.2 Todos los Anexos a este Contrato de Arrendamiento se considerarán parte integrante de éste.

**18. PERSONERÍAS**

18.1 La personería del Encargado de Negocios, don Gabriel Jara Maldonado, para actuar en nombre del Estado de Chile,



- // -

- // -

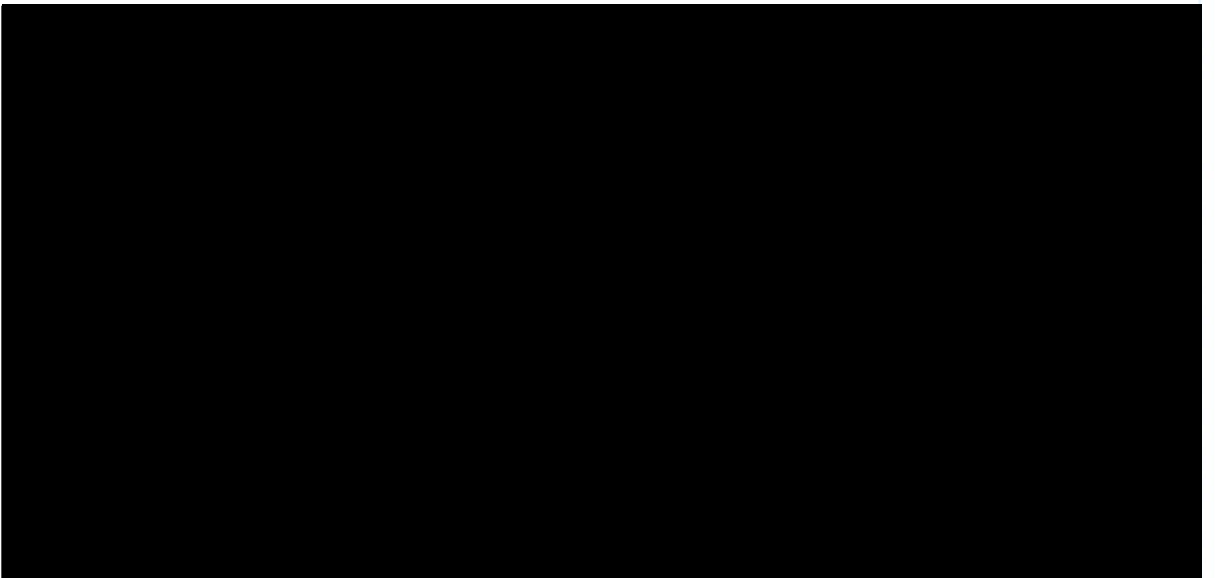
Ministerio de Relaciones Exteriores, consta en la Carta de Gabinete relacionada con la letra c), No. 1, del artículo 14 de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y 18 de la Ley No. 21.080 que modifica diversos cuerpos legales para modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores, que no se insertan en el presente por ser conocidos de las partes.

18.2 La personería de don Eldar Bakhshiyev para actuar en nombre de PASHA CONSTRUCTION LLC. consta en (INDICAR DOCUMENTO SOCIAL QUE OTORGA REPRESENTACIÓN CONSTANTE), que no se inserta en el presente por ser conocido de las Partes.

**FIRMADO POR LAS PARTES DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

**Por y en representación del Arrendador:**

**PASHA INSHAAT LLC.**



Gerente General: Eldar Bakhshiyev

Sello respectivo

**Por y en representación del Arrendatario:**

Firma ilegible

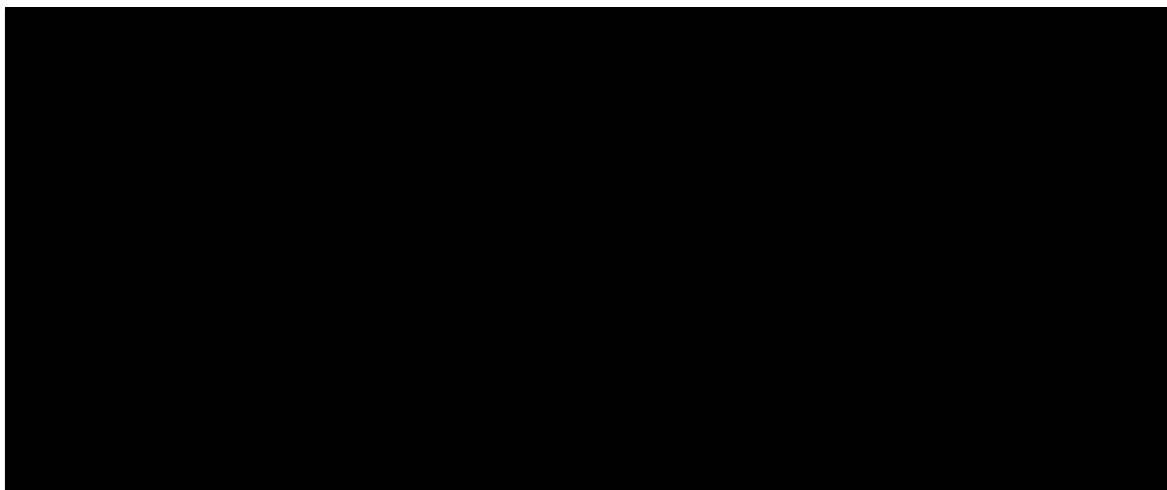
Don Gabriel Jara Maldonado



- // -

- // -

Encargado de Negocios de Chile en Azerbaiyán



ANEXO 3. SERVICIOS

1. El Arrendador proporcionará los siguientes servicios al Arrendatario:

a) Reparar, mantener y renovar la estructura principal, la apariencia externa del Edificio, los servicios del Edificio (red de alcantarillado, gas, agua y sistemas eléctricos) y la planta y equipos. No obstante el contenido de este documento, el Arrendador no estará obligado a efectuar las reparaciones resultantes de los actos o negligencias del Arrendatario;

b) Limpiar las áreas adyacentes al Inmueble Arrendado, que sean de uso común o redunden en beneficio de más de uno de los arrendatarios u ocupantes del Edificio, incluidos, entre otros, aceras, entradas de vehículos, ingresos, fachadas exteriores, pasajes, patios, lobbies, halls, ascensores, escaleras, corredores, ascensores de carga, plataformas de carga y/u otras partes públicas de cualquier instalación del Edificio, en adelante las "Áreas Comunes";

c) El suministro de servicios de luz, calefacción, aire acondicionado, electricidad y agua al Inmueble Arrendado y



- // -

- // -

Áreas Comunes conforme a los estándares pertinentes;

- d) El suministro de contenedores de basura y recolección de la basura de dichos contenedores, con una frecuencia no inferior a una vez al día (con exclusión de fines de semana y vacaciones);
- e) El suministro de servicios y/o equipos de seguridad para el Edificio y mantención y supervisión de éste, siempre que el Arrendador no sea responsable de las pérdidas ocasionadas por robo o daño total (con excepción de sus propios agentes o empleados);
- f) Conexión a una línea telefónica;
- g) Suscripción e instalación de B&BTV (paquete básico) (con exclusión de derechos y cargos mensuales).

=====  
Traducido por: ANA MARÍA MUÑOZ S. - Res. No. 118 de 15 de julio de 1991  
SANTIAGO, CHILE, a 17 de enero de 2019.



PATRICIA ÁGUILA AVILÉS  
Subdirectora de Asuntos Administrativos



**LEASE AGREEMENT**

**PASHA INSHAAT LLC**

**AND**

**STATE OF THE REPUBLIC OF CHILE**

In Baku, Republic of Azerbaijan, on December 1, 2018, between **PASHA INSHAAT LLC**, an enterprise organized and operating under the laws of the Republic of Azerbaijan, with tax identification number [REDACTED] represented by Mr. Eldar Bakhshiyev, both domiciled for these purposes at [REDACTED] on the one hand, hereinafter the "Lessor", and the STATE OF CHILE, represented by the Chargé d'Affaires of the Republic of Chile in Azerbaijan, Mr. GABRIEL JARA MALDONADO, both domiciled for these purposes [REDACTED] AZERBAIJAN, on the other hand, hereinafter, the "Tenant".

The Lessor and the Tenant can be referred to individually as a "Party" and together as "Parties".

WHEREAS the Lessor wishes to leave the Leased Property, as defined hereinafter, to the Tenant for residential purposes, and the Tenant wishes to take a lease of the Leased Property for residential purposes.

THEREFORE, THE FOLLOWING IS AGREED:

**1. OBJECT OF LEASING.**

1.1 The Lessor, through this document, gives the Tenant the Apartment N°52, hereinafter the "Leased Property", located on the 16th floor of the building known as the "Baku Palace" located at Yusif Safarov Street No. 13 , ( Upper Floor of the Museum of Contemporary Art) , hereinafter, the "Building". The leased property is shown in its entirety and is outlined in red on the floor layout plan, the copy of which is attached as **Annex 1**.

1.2 The Leased Property will include each and every one of the items listed in the Inventory, which are attached as **Annex 2**.

1.3 The Tenant shall not sublet the leased property without obtaining the prior written consent of the Lessor.

1.4 The Lessor shall provide the renter with the services with respect to the Leased Property as set forth in Annex 3 attached to this instrument, hereinafter, the "Services".

21

## 2. LEASE TERM.

2.1 The Lessor hereby authorizes the Leased Property to the renter as of **December 1, 2018** (hereinafter, the "Start Date") and, subsequently, this Lease will continue for a period of 2 (two) years (hereinafter, as the "Term") and, unless extended or terminated in accordance with the provisions of this Lease, will expire at 23:59 on November 30, 2020.

2.2 The Tenant shall have the right to request the extension of the Lease for an additional period of 2 (two) years, for which he shall notify the Lessor of said intention, with a term of not less than 30 (thirty) days before the expiration of the Term or the Extension Term, as the case may be, and the Lessor must state its intention to extend or terminate the Lease Agreement, in writing to the Lessee.

The extended term will be known as the "Extension Term" and will be materialized through an addendum, which must include a hearing in which the parties are identified; that mention be made of the lease contract that is intended to be extended; that it is indicated that it is the willingness of the parties to extend the aforementioned lease for the agreed period; that the lease rent is indicated for the new period; that it is established that the original lease agreement will be fully governed by what has not been modified by the addendum, and that the other stipulations agreed upon by the parties are contemplated; finally the document must be signed by the representatives of the contracting parties.

2.3 All terms and conditions of this Lease will continue to apply during the Extension Period, except the Rental, the Service Fees that are defined below and the rates for additional services provided at the Tenant's request, subject to written agreement between the Parties, will be adjusted to the applicable market rates.

## 3. USE OF THE LANDED PROPERTY.

The Tenant ~~Renter~~ shall use the Leased Property primarily for the purpose of Official Residence of the Ambassador of Chile in Azerbaijan, his family members and service personnel.

## 4. RENTAL RATES AND SERVICE.

4.1 In consideration of the lease of the Leased Property, during the Term of this Contract, the Lessee shall pay the renter the lease rent, hereinafter referred to as "Rent", which shall be equal to **AZN 6,195** per calendar month (taxes included).

4.2 The tenant must pay the lease rent monthly, per month in advance. The rental payment can never be for periods less than one calendar month. However, the Tenant may pay it quarterly, semi-annually or annually, at its sole discretion, according to its budget availability.

4.3 The first payment of the rent will be made on December 1, 2018, for the period between December 1, 2018 and November 30, 2019, both dates inclusive. Thereafter, the rent will be paid in advance for a calendar month (1) within the first 10 (ten) business days from the start date of the applicable 1 month (a) period.

97.

4.4 The rental payment includes both the use of the Leased Property, as well as that of the furniture and other items protected within it, provided by the Lessor, detailed in Annex 2 "Inventory". However, the maintenance of these items will be the responsibility of the Lessor.

4.5 The Lessee shall pay the Lessor for the Services, hereinafter, the "Charges for Services", the fees for additional services provided at the request of the Lessee and the charges for services measured as set forth in Annex 3 "Services", attached. The meter readings on the start date are shown in Annex 4 of this document.

#### 5. FURNITURE, FIXED INSTALLATIONS AND ACCESSORIES.

5.1 All furniture and other items supplied by the Lessor, if any, will remain the property of the Lessor and will be returned to the Lessor at the end of the Lease in the same condition, subject to normal wear and tear, as indicated on the Start Date, any defect that is noted in the attached inventory as Annex 2 "Inventory". The maintenance and replacement of these items will be borne by the Lessor.

5.2 All furniture and accessories, valuables, electrical equipment and other mobile objects supplied by the Tenant and that do not include the Leased Property or that are not permanently attached to it will remain the property of the Tenant and will be removable by the Tenant at the end of the term of the Lease Agreement.

#### 6. REPAIRS AND IMPROVEMENTS.

The Tenant shall not have the right to make renovations, repairs, improvements or alterations to all or part of the Leased Property.

The repairs and improvements will be carried out by the Lessor in accordance with the provisions of Annex 3 "Services".

#### 7. ADDITIONAL OBLIGATIONS OF THE LESSOR.

The additional obligations of the landlord will be:

7.1. Provide vacant ownership of the Leased Property on the Start Date. "Vacant possession" shall mean that the Leased Property shall be delivered to the Tenant, vacant and free of all persons, furniture and belongings not specified in Annex 2 "Inventory" of this document.

7.2 Pay all telephone, gas, water, sewer, electricity and other public or community services until the start date.

7.3 Pay for the repair of the items listed in Annex 2 "Inventory", except in cases where this is an obligation of the Tenant Lessee in accordance with Article 8 below. Periodic maintenance will always be the responsibility of the Lessor.



7.4 Not entering the Leased Property or part of it without the previous consent of the Tenant. To avoid any doubt, the Lessor will have the right to enter the Leased Property without the prior written consent of the Lessee in case of emergency such as, ~~among others~~, flood or fire.

7.5 Provide the Tenant's employee residing on the Leased Property access to the Leased Property at any time, including access to the common areas necessary to pass to and from the Leased Property.

## 8. RIGHTS AND ADDITIONAL OBLIGATIONS OF THE LESSEE.

8.1. The Lessee shall have the right to park 1 (one) car in the underground garage located below the Building, and its value is included in the rental payment.

8.2 The Tenant shall have the following additional obligations:

8.2.1 Pay the rent, service fees and service charges measured in a timely manner in accordance with this lease agreement.

8.2.2 Pay additional charges related to the services used by the Lessee, but whose payment is not included in the Service Charges, including, among others, the Internet connection, the monthly charges and charges for cable television and international telephone calls.

8.2.3 Keep the leased property in good condition, except for normal wear and tear, until the expiration or termination of the lease. Such maintenance must include compliance with good sanitary and safety standards of general application.

8.2.4 Do not bring radioactive or other prohibited items to the Leased Property or the warehouse on the Leased Property and do not perform any prohibited activity on the Leased Property.

8.2.5 Not to disturb, endanger or inconvenience other tenants or occupants in the Building, or use the Leased Property for immoral or illegal purposes, or violate any law or regulation, or commit any waste or inconvenience in or on property Leased

8.2.6 Pay for the repair of any item listed in Annex 2 "Inventory" of this document due to negligence in its handling, and that is not a product of the disorder that occurs due to constructive equipment deficiency or due to a force majeure event. , including, without limitation, an increase in power, in which case, the Lessor will be responsible for its repair. The opinion of the repair office will be conclusive with respect to said question.

8.2.7 Pay for the repair of all damages to the Leased Property, or property in the Building belonging to the Lessor or to other tenants or occupants in the Building, caused by the acts or omissions of the Tenant, or its employees or agents, including, among others, any damage caused by negligence or misuse of water appliances or connections subject to the control of the Lessor.

8.2.8 Pay for the restoration of the Leased Property within a reasonable period to the conditions that existed prior to the fire, flood or any other applicable event if such fire or flood or any other applicable event occurs as a result of the negligence of the Tenant, or its employees, officers or agents.

8.2.9 Allow the Lessor to enter the Leased Property, upon receipt of a written notice at least 24 hours in advance, to inspect the Leased Property, make necessary or agreed repairs to the Services, or display the Leased Property to potential Real buyers, mortgage creditors, lessees, workers or contractors.

## 9. INSURANCE.

9.1. If the Leased Property or any other part of the Building is damaged by a fire or other unforeseeable event as a result of an act of negligence on the part of the Tenant, the Rental shall not be reduced or diminished while said damages are in repair, and the Tenant shall be liable of repair costs not covered by the insurance.

## 10. IN CASE OF OMISSION OR NON-COMPLIANCE.

10.1. In the case of a breach made by the Lessee in the payment of the rent or Service or the service charges measured, when it is due to the Lessor, the Tenant will have seven (7) days after receiving a written notification of the same to correct said breach.

10.2. In the event of a breach made by the Tenant in any of the other agreements or conditions to be kept, observed and performed by the Tenant, the Tenant will have thirty (30) days after receiving a written notification of the same to correct said breach. . In the event that the Lessee does not resolve any breach within the time allowed under this paragraph, the Lessor may declare that the term of this Lease Agreement has been terminated and a written notice has been given to the Lessee of such intention, and if the possession of the Leased Property is not delivered, the Lessor may re-enter the said property, as long as this re-entry is judicially declared. The Lessor must have, in addition to the resources mentioned above, any other right or remedy available in the law for the Lessor because of the lack of any Tenant.

## 11. TERM OF THE CONTRACT.

11.1 Without prejudice to the legal rights and rights stipulated in this Lease, either of the Parties may terminate this Lease Contract without cause, prior written notice 90 (ninety) days in advance to the other Party. In said event, the Lessee shall only pay the rent accrued until the last day of effective use of the respective property, without the Lessor being entitled to any compensation for this early termination of the contract. Also, if there are rentals paid in advance, the Lessor must return those corresponding to monthly installments after the date in which said early term will operate.

11.2. If the Lessee does not resolve the breaches made in accordance with Article 10.1 of this Contract, the Lessor, by prior written notice to the Tenant, shall have the right to declare that the term of this Contract has expired after the period of 7 (seven) days for such purpose. In this case, the Lease will be considered rescinded and the Tenant must vacate the Leased Property within 3 (days) once the written notification has been received. In any case, the Tenant will be responsible for the payment of the Income accumulated but not paid by the Tenant and the interest for the deferred payment at the rate specified in Article 10.1.



11.3. If the tenant abandons the Leased Property, the Lessor may rescind this lease and repossess the Leased Property.

11.4 In the event of the termination of this Lease, pursuant to Articles 11.2 and 11.3, the Lessor shall be entitled to receive the rental, Service Fees or measured service charges accrued, but not paid by the Tenant as if the lease has been properly rescinded in accordance with the provisions of this document. To avoid any doubt, the Lease will be considered rescinded after 90 (ninety) days have elapsed since the date on which the Lessor has known the abandonment or vacancies of the Leased Property.

11.5 "Diplomatic Clause". The Tenant shall be entitled to terminate this contract in advance, by written communication sent to the lessor for that purpose and at least thirty days prior to the date that will take effect, when, for reasons of institutional nature of the issuing country, reasons of security or force majeure, or due to the termination of diplomatic relations between the Republic of Azerbaijan and the Republic of Chile, the Embassy of Chile in Azerbaijan should be closed. In said event, the lessee shall only pay the lease rent accrued until the last day of effective use of the respective property, without the lessor being entitled to compensation for this early termination of the contract. If there are rents paid in advance, the lessor must return those corresponding to monthly installments after the date on which the anticipated term will operate.

## 12. FORCE MAJEURE.

12.1 Failure by either of the Parties of the obligations set forth in this Lease Agreement, apart from the obligation to make monetary payments, will not constitute a breach of this Lease to the extent that such failure is due to circumstances of force majeure.

12.2 "Force Majeure" means circumstances beyond the reasonable control of the affected Party that, having mediated the exercise of reasonable diligence, can not be prevented or provided against and will include, without limitation, acts of nature, fire or natural disaster, and government action.

12.3 In the event that any of the Parties cannot fulfill any of its obligations, apart from the obligation to make monetary payments, due to Force Majeure, said party shall notify without delay the event of Force Majeure to the other Party and shall carry out all the Reasonable efforts to terminate or overcome the effects of Force Majeure and resume compliance with its obligations as soon as possible.

## 13. NOTES.

All notices that must be delivered by either Party shall be valid if they are made in writing and delivered to the address shown above and any other address notified by the relevant Party at the appropriate time. The delivery will be considered effective on the delivery date duly indicated on the return receipt. If any of these days is not a business day, the notification will be deemed effective the following business day.

#### 14. DISPUTE RESOLUTION.

This lease shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Republic of Azerbaijan. The Parties will attempt to resolve all disagreements and disputes that may arise from this Lease, its application, interpretation or termination through negotiations. If the Parties can not resolve such disagreements or disputes amicably, such disagreements or disputes will be resolved definitively and conclusively by the Ordinary Courts of Justice of the Republic of Azerbaijan.

#### 15. MODIFICATIONS TO THE CONTRACT.

No changes or modifications to this Agreement will be allowed unless made in writing and signed by both Parties.

#### 16. LANGUAGE.

**This lease is written in English in 2 (two) copies, 1 (one) copy for each party.** In case of conflict between the English version shall prevail.

#### 17. GENERAL PROVISIONS.

17.1 This Lease Agreement shall constitute the entire agreement between the Parties and shall supersede any prior agreement (verbal and written) between the Parties on this subject.

17.2 All the Annexes to this Lease Contract shall be considered an integral part thereof.

#### 18. PERSONNELS.

18.1 The legal representation of the Charge de Affaires, Mr. Gabriel Jara Maldonado, to act on behalf of the State of Chile-Ministry of Foreign Affairs, appears in the Cabinet Letter, dated, in relation to letter c) of the numeral 1. of article 14 of the Vienna Convention on Diplomatic Relations and the 18th of Law No. 21.080 that modifies various legal bodies in order to modernize the Ministry of Foreign Affairs, which is not inserted because it is known by the parties.

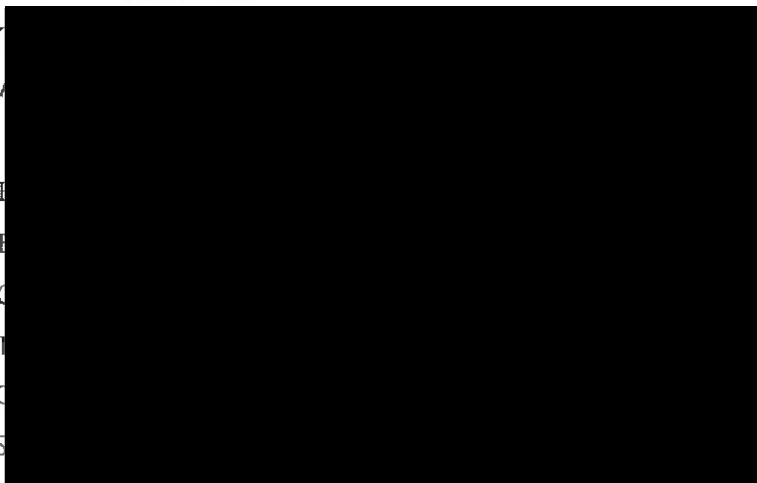
18.2 The personality of Mr. Eldar Bakhshiyev, to act on behalf of PASHA CONSTRUCTION LLC, consists in (INDICATING THE SOCIETAL DOCUMENT BY WHICH THE REPRESENTATION AUTHORITY IS CONSTANT), which is not inserted because it is known by the parties.

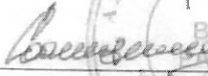

**SIGNED BY THE PARTIES TO THIS LEASE:**

7.

For and on behalf of Lessor:

PASHA INSHAAT LLC

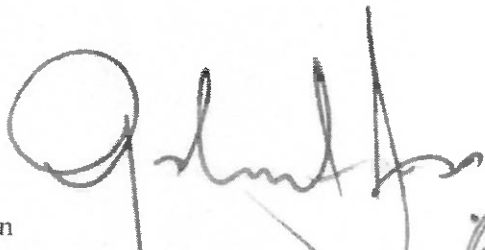


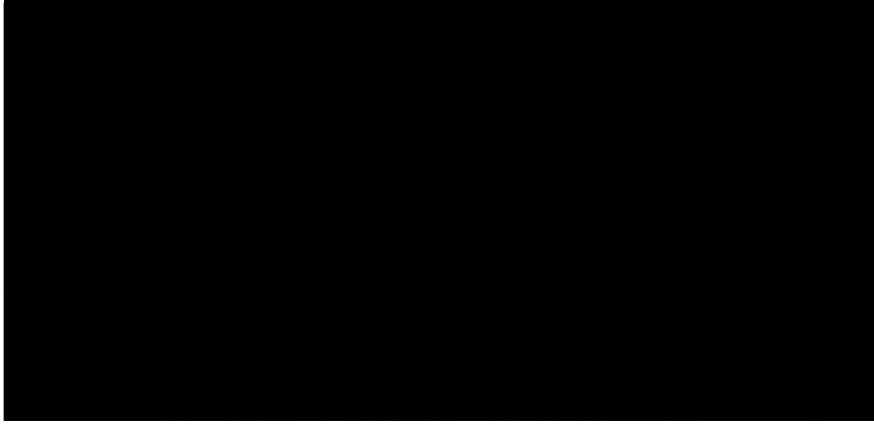
  


General Manager: Eldar Bakhshiyev

For and on behalf of Lessee:

Mr. Gabriel Jara Maldonado,  
Charge d'Affaires of Chile in Azerbaijan









### ANNEX 3. SERVICES.

1. The Lessor will provide the following services to the tenant:

(a) The repair, maintenance and renovation of the main structure, the external fabric of the Building, the utility of the Building (sewerage network, gas, water and electrical systems) and the plant and equipment. Notwithstanding the contents of this document, the Lessor shall not be obligated to make repairs that result from the act of negligence of the Tenant;

(b) The cleaning of areas adjacent to the Leased Property, which are in common use or for the benefit of more than one of the tenants or occupants of the Building, including, without limitation, sidewalks, driveways, entrances, exterior facades, passages, courtyards, lobbies, concourse areas, elevators, stairways, lobbies, corridors, corridors, cargo elevators, loading platforms and / or other public parts of any facility in the Building, hereinafter, the "Common Areas";

(c) The provision of lighting, heating, air conditioning, electricity and water to the Leased Property and the Common Areas in accordance with the applicable standards;

(d) The provision of garbage containers and the collection of waste from said containers with a frequency of not less than once per day (excluding weekends and holidays);

(e) The provision of a security service and / or security equipment for and maintenance and supervision of the Building, provided that the Lessor is not responsible for losses due to theft or total damages (apart from its own agents or employees);

(f) The connection to a telephone line;

(g) The subscription provision for the B & BTV television installation (basic package) (excluding monthly fees and charges).

RECEIVED  
MAY 15 2003  
311374-1