

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**ENTRE**  
**CORPORACION SALINAS E HIJOS S.A.**

Y

**EL PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO**

**CONTRATO**, convenido el tres de Noviembre del dos mil tres, entre **CORPORACION SALINAS E HIJOS S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101-101147 (que en adelante se denominará el **ARRENDANTE**), representada por los señores **Salvador Salinas Ollé y María Gabriela Salinas Ollé**, ambos mayores de edad, casados una vez, vecinos de San José, portadores de la cédula de identidad número 1-538-201 y 1-640-776 respectivamente, quienes fungen como Gerente General y Asistente de Presidencia, en forma conjunta con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, según consta al tomo mil cuatrocientos ocho, folio doscientos dieciocho, asiento doscientos tres de la Sección Mercantil del Registro Público; y el **PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO**, cédula jurídica número tres-cero cero tres-cero cuatro cinco-cuatro seis seis (que en conjunto con la UNICEF denominaremos como el **PNUD**), representando por el **Señor Jan-Jilles van der Hoeven**, de nacionalidad holandesa, Laissez-Passer No. 105633, carnet de Misión Internacional MI-8843-2003, vecino de Granadilla, en su calidad de Representante Residente a.i. en Costa Rica para el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y por parte de la **UNICEF** la **Señora Cristian Lorena Mundaúte**, mayor, divorciada, de nacionalidad Guatemalteca, vecina de San José, Ingeniera Civil, portadora del pasaporte Laissez-Passer número 105251, Representante Delegada de UNICEF-Costa Rica (en conjunto y en adelante se denominarán asimismo como el país).

**DAN FE DE QUE:**

Las partes contratantes por el presente documento, para su mutua consideración, declaran y convienen en las siguientes cláusulas:


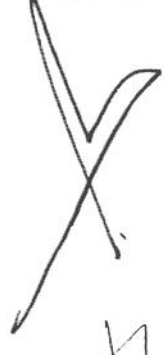
1. El **ARRENDANTE**, por el presente contrato, arrienda al **PNUD** el inmueble de 1,188<sup>1</sup> metros cuadrados de área, propiedad del **ARRENDANTE**, inscrita en el Registro Público al Folio Real matrícula 1-275895-001, del Partido de San José, Distrito Pavas (que en adelante se denominará **INMUEBLE**), según las cláusulas que más abajo se indican:

Para ser usado por la Oficina del **PNUD** en el país y demás propósitos que el **PNUD** estime necesarios, cancelándose por este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** todo otro convenio que hasta el presente hubiesen acordado las referidas partes, en cuanto se relacionara con el **INMUEBLE**.

Por un término de cuatro años que se inicia el **1 de enero del 2004** y terminará el **31 de diciembre del 2007**, o en alguna fecha anterior en la que el presente contrato pueda darse por terminado, según las condiciones que en el mismo se estipulan.


2. El **PNUD** pagará al **ARRENDANTE** por el uso del **INMUEBLE** un canon de arrendamiento de US\$10.40 por metro cuadrado por mes (**US\$12,147.20**)<sup>2</sup>. El **PNUD** conviene en pagar la renta por adelantado anualmente (año calendario), pagaderos dentro de los siete primeros días del mes de enero.
3. El **PNUD** dará cuidado al **INMUEBLE** así como las instalaciones, accesorios y dependencias que contiene.

<sup>1</sup> El área ocupada por UNICEF lo es de 387.6 mts cuadrados; no obstante, pagará sobre la base de 367.6mts. Incluye US\$3,823.04 correspondientes a la renta mensual pagadera por UNICEF directamente. Por ende, el **PNUD** le corresponde una renta mensual de US\$8.324.16.

4. El ARRENDANTE declara que el INMUEBLE puede ser legalmente usado para oficinas del PNUD, y se compromete a que el PNUD, pacíficamente, conserve y disfrute del INMUEBLE por el período arriba mencionado, sin ninguna interrupción o perturbación.
5. Cumplido el término, este contrato podrá renovarse de común acuerdo entre las partes, en los mismos términos y condiciones que en él se estipulan, excepto en lo que se refiere al canon de arrendamiento, que estará sujeto a un aumento cada cuatro años de un siete por ciento al precio anterior. ⊖ TÉRMINOS  
} 7 1/2  
c/a años
6. Se entiende y conviene que en el caso de que el PNUD decida cerrar la Oficina de su Representante Residente en el país; trasladarla de Costa Rica; cambiar el nivel de la Representación del PNUD en el país; adquirir sus propios locales en el país; el Gobierno de Costa Rica le proporcione instalaciones; o decida trasladar sus Oficinas dentro del complejo de Oficinas del Sistema de las Naciones Unidas, en cumplimiento con las resoluciones de la Asamblea General, tendrá derecho a dar por terminado el presente CONTRATO notificando por escrito al ARRENDANTE con no menos de sesenta días de anticipación a la entrega del INMUEBLE, sin que el ARRENDANTE tenga derecho a ningún pago que no sea el canon de arrendamiento hasta la fecha de entrega del INMUEBLE.
7. En caso de venta, transferencia de título de propiedad, creación de hipoteca, o cualquier otro tipo de gravamen que afecte el INMUEBLE cedido en alquiler, el ARRENDANTE garantiza que los términos y condiciones del CONTRATO, se mantendrán vigentes, sin perjuicio de los derechos o recursos que han sido otorgados al PNUD mediante el presente contrato, incluyendo pero sin limitar, el derecho de mantener el INMUEBLE hasta la fecha de término del contrato, extensión o renovación.
8. El ARRENDANTE se compromete a proporcionar al PNUD, sin costo adicional, los siguientes servicios:
- a. Instalaciones sanitarias, incluyendo alcantarillado, servicio de basura. ✓
  - b. Libre acceso al INMUEBLE en todo tiempo, día y hora, ya sean laborables o no laborables. ✓
  - c. Área de **parqueo para 45 vehículos** para el personal y la adicional necesaria para visitas con aviso anticipado.
9. Serán por cuenta exclusiva del PNUD los cargos por servicios de teléfono, consumo de electricidad y consumo de agua.
10. El ARRENDANTE asume plena y exclusiva responsabilidad por el pago de todos los impuestos y de toda otra carga de carácter público que graven o puedan gravar al INMUEBLE u otras partes del terreno en que éste se ubique. 
11. El ARRENDANTE se compromete a mantener el INMUEBLE con inclusión de sus entradas, corredores, escaleras, instalaciones sanitarias, tuberías, y otros aspectos relacionados con la habitabilidad, lo que incluye pintura a intervalos de dos años, o cuando quiera que su estado de conservación lo justifique que se efectúe antes. Para este efecto, el ARRENDANTE tendrá derecho, previo aviso dado con razonable anticipación y dentro de horas asimismo razonables, a entrar al INMUEBLE, inspeccionarlo y efectuar en éste, las reparaciones que sean necesarias, así como el derecho a entrar en el mismo, sin previo aviso, cada vez que sea necesario efectuar reparaciones urgentes y de emergencia. 

Los cargos por el servicio de **vigilancia externa y mantenimiento externo** que incluye limpieza de ventanas, jardinería externa, serán administrados por el ARRENDANTE, a un costo mensual de US\$887.00 para el PNUD. Dichos gastos de administración se distribuirán en **US\$605.00 para el PNUD y US\$282.00 para UNICEF**. Estos cargos por servicio de vigilancia y mantenimiento externo serán revisados cada dos años, de común acuerdo entre las partes.

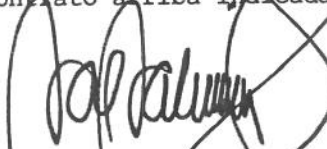

12. El ARRENDANTE se compromete a mantener las aceras correspondientes al INMUEBLE, en buenas condiciones de uso y tránsito.
- 13.1 El PNUD tendrá derecho a efectuar modificaciones, fijar accesorios, hacer agregados, estructuras, fijar un mástil y los distingos e insignias de la Organización, dentro o fuera del INMUEBLE. Dichos accesorios, adiciones, estructuras o agregados, que serán propiedad del PNUD, podrán ser retirados antes del vencimiento de este CONTRATO, o dentro de un plazo razonable.
- 13.2 Cuando quiera que se realicen modificaciones, renovaciones o agregados menores al INMUEBLE, a solicitud del ARRENDANTE, el PNUD restaurará el INMUEBLE en la misma condición en que se encontraba al momento de ocuparlo, con arreglo al presente contrato, salvo lo relativo al desgaste o deterioro resultante del uso razonable y ordinario y daños causados por los elementos o circunstancias sobre las que el PNUD no tiene ningún control. De requerir tales modificaciones, renovaciones o agregados, el ARRENDANTE deberá notificar al PNUD por escrito, con no menos de treinta días de anticipación a la expiración o terminación del CONTRATO.
- 13.3 Cuando quiera que con previo consentimiento del ARRENDANTE, se realicen modificaciones, renovaciones o agregados mayores al INMUEBLE, el PNUD bajo ninguna circunstancia estará en la obligación de restaurar el INMUEBLE, al estado y condiciones preexistentes a la firma del CONTRATO. Tal consentimiento deberá hacerse por escrito.
14. El PNUD no transferirá, cederá o subarrendará el INMUEBLE ni ninguna parte de éste, excepto a otras unidades, organismos de las Naciones Unidas o Agencias Especializadas, sin consentimiento escrito del ARRENDANTE, quien no podrá negarlo sin razón. Dicho consentimiento, cuando se otorgue con respecto de una transferencia o cesión, eximirá al PNUD de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, a partir del momento en que se consuma la transferencia o cesión.
15. Si el INMUEBLE o una parte cualquiera del mismo fuese dañado por el fuego u otra causa cualquiera, este contrato terminará de inmediato, en caso de que el INMUEBLE fuese destruido en su totalidad, o quedase inhabilitado para ser arrendado o usado por el PNUD. En caso de destrucción o daño parcial del INMUEBLE, el PNUD podrá optativamente poner término al contrato, dando aviso por escrito al ARRENDANTE dentro de los treinta días posteriores al incendio, daño o destrucción parcial. En el evento de que se ponga término al contrato en virtud de la presente cláusula, no se deberá canon de arrendamiento alguno al ARRENDANTE después de tal daño, o destrucción parcial o total. Si el PNUD decidiese conservar el INMUEBLE parcialmente inutilizado, tendrá derecho a una rebaja o reducción proporcional del canon de arrendamiento. En tales circunstancias, el ARRENDANTE, iniciará inmediatamente, la restauración necesaria del INMUEBLE, o permitirá al PNUD realizarlas a costo del ARRENDANTE. Tal permiso deberá hacerse por escrito y deberá contener la autorización necesaria para que el PNUD recupere los costos incurridos del pago de la renta.  
Si el ARRENDANTE arregla dichos daños, seguirá cobrando el canon original, previo acuerdo de ambas partes.
16. En caso de interrupción o reducción de cualquiera de los servicios necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del INMUEBLE, ocasionados por huelgas, dificultades mecánicas, u otras causas, el ARRENDANTE tomará las medidas

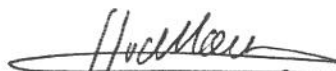
- necesarias, para restaurar inmediatamente los servicios. El PNUD tendrá derecho al descuento proporcional de la renta, durante el periodo de interrupción o reducción de los servicios.
17. En caso de que el ARRENDANTE no cumpla con alguna de las condiciones del presente contrato, y sin perjuicio de cualquier otro recurso de que pueda disponer el PNUD por ese incumplimiento, el PNUD podrá dar por terminado el presente CONTRATO sin previo aviso; y/o, a su elección, tomar cualquier otra medida que considere necesaria para establecer las condiciones previstas en el presente CONTRATO, corriendo por cuenta del ARRENDANTE todos los gastos y costos.
  18. Sin perjuicio de otros derechos que el PNUD tenga frente al ARRENDANTE, y sin ninguna otra disposición de este CONTRATO a lo contrario, si este CONTRATO fuese terminado en una fecha previa a la fecha de expiración, según lo establecido en la Cláusula 1 del contrato, el ARRENDANTE reintegrará al PNUD el saldo correspondiente, luego de haber deducido el alquiler necesario por el periodo de ocupación del INMUEBLE. Este reintegro deberá efectuarse, a más tardar, durante los treinta días naturales posteriores a la fecha que el PNUD desocupe el INMUEBLE.
  19. El ARRENDANTE será responsable de proporcionar y mantener, a su propio costo, los seguros públicos correspondientes, los cuales liberarán al PNUD de responsabilidad ante reclamos por el uso del INMUEBLE. El ARRENDANTE proporcionará al PNUD, la evidencia correspondiente de la adquisición y vigencia de los seguros correspondientes.
  - 20.1 El ARRENDANTE mantendrá el INMUEBLE asegurado contra todo tipo de riesgos, incluyendo incendio, explosión, desórdenes civiles, terremoto, inundaciones u otro fenómeno natural, bajo una póliza exhaustiva, adquirida según la legislación nacional y notificará a la compañía de seguros, sobre el uso que el PNUD dará al INMUEBLE.
  - 20.2 El ARRENDANTE será responsable de satisfacer cualquier reclamo o indemnización presentado por terceros derivado de lesiones personales, pérdida, enfermedad, muerte o daños a la propiedad, ocurridos dentro de o en los alrededores del INMUEBLE y atribuibles a actos u omisiones por parte del ARRENDANTE o sus servidores o agentes, y liberará al PNUD de toda responsabilidad ante cualquier reclamo.
  - 20.3 El PNUD será responsable de la adquisición de los seguros correspondientes para la protección de su propiedad, equipo y mobiliario y el de sus funcionarios en el INMUEBLE.
  - 20.4 El PNUD será responsable por cualquier reclamo o indemnización presentado por terceros derivado de lesiones personales, pérdida, enfermedad, muerte, daños a la propiedad resultantes de su ocupación y uso del INMUEBLE. El ARRENDANTE reconoce y está de acuerdo en que el PNUD mantendrá sus propios seguros, contra tales riesgos.
  21. El PNUD no será responsable por reclamación derivada de perjuicios personales, enfermedad, muerte, pérdida y lesiones o daño a bienes, resultante del uso normal del INMUEBLE y atribuibles a ruptura de contrato, negligencia o descuido del ARRENDANTE o sus servidores o agentes. El ARRENDANTE y el PNUD serán cada uno responsables por la satisfacción de reclamos atribuibles a sus respectivas rupturas de contrato, negligencia o descuido y de adquirir el seguro apropiado para cubrir tales reclamos, y ellos se exonerarán de uno al otro de dichos reclamos.
  22. Con anterioridad a presentar cualquier demanda en contra del PNUD por daños al INMUEBLE, o por daños a personas o bienes, el ARRENDANTE recurrirá en primer lugar a cualquier seguro a su favor. El ARRENDANTE obtendrá, por cada póliza de cada seguro, disposiciones que permitan la renuncia a toda reclamación en contra del PNUD por pérdida, daños o lesiones previstos en el seguro. En este contrato, el ARRENDANTE, por sí mismo y por sus aseguradores, renuncia a toda demanda en contra del PNUD por hechos previstos en el seguro.
- 

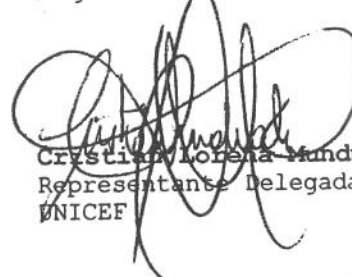


23. El PNUD y el ARRENDANTE convienen en hacer todos los esfuerzos necesarios para resolver amigablemente cualquier disputa, controversia o reclamo resultante de este CONTRATO, o terminación o invalidez, a través de negociación, conciliación, u otras formas de resolución amistosa. Cuando quiera que las partes acuerden una resolución amistosa mediante la conciliación, ésta conciliación se llevará a cabo con arreglo a las reglas de conciliación de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNICTRAL) que estén en vigor en ese momento. Si las partes no llegan a un acuerdo en cuanto a la disputa, controversia o reclamo dentro de un período de 60 días posteriores al recibo de una de las partes a solicitud de la otra parte para tal arreglo amistoso, cualquiera de las partes podrá someter la disputa, controversia o reclamo a arbitraje, siguiendo las regulaciones de Arbitraje de UNCITRAL. El Tribunal Arbitral no tendrá autoridad para otorgar daños punitivos. Las partes están sujetas a la aceptación del arbitraje dictado, de acuerdo con tal arbitraje, a la resolución final de la disputa, controversia o reclamo.
24. Nada de lo dispuesto en el presente contrato será interpretado como una renuncia, expresa o tácita, a toda inmunidad de jurisdicción, privilegio, exención u otra inmunidad de que goce el PNUD, ya sea en virtud de la Convención sobre prerrogativas e Inmunidades de las Naciones Unidas o de cualquier otra Convención, ley o decreto de carácter nacional o internacional, o por cualquier otro motivo.
25. El ARRENDANTE se compromete a sufragar, si los hubiere, el costo de los derechos de sello y de los impuestos de tasas tributarias sobre el contrato.

EN MANIFESTACION DE ACUERDO CON LA CUAL, las partes suscriben sus firmas en tres tantos con la fecha de inicio en este contrato arriba indicada.

   
 Salvador & María Gabriela Salinas Ollé  
 Corporación Salinas e Hijos S.A.  
 ARRENDANTE

  
 Jan Jilles van der Hoeven  
 Representante Residente a.i.  
 Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

  
 Crystina Lorena Manduate  
 Representante Delegada para Costa Rica  
 UNICEF

PRORROGA A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
ENTRE  
CORPORACIÓN SALINAS E HIJOS S.A.  
&  
PNUD (UNICEF-UNFPA)

Entre nosotros, **Corporación Salinas e Hijos S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101-101147 (la **ARRENDANTE**), representada por los señores Salvador Salinas Ollé y María Gabriela Salinas Ollé, ambos mayores de edad, casados una vez, vecinos de San José, portadores de la cédula de identidad número 1-538-201 y 1-640-776 respectivamente, en forma conjunta con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, según consta al tomo 1408, folio 218, asiento 213 de la Sección Mercantil del Registro Público; y el **Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo** denominado como PNUD, cédula jurídica número 3-003-045-466 (el **INQUILINO**), representando por el **Señor José Manuel Hermida**, mayor, divorciado, de nacionalidad Española, vecino de San Antonio de Escazú, portador del Laissez – Passer número 201409 y del Carné de Misión Internacional 8960-2004 acordamos lo siguiente:

**Primera: Sobre el Plazo contractual.**-Que por ser del interés de ambas partes, hemos convenido en prorrogar el contrato de arrendamiento que suscribimos desde el 3 de noviembre del 2003, relacionado con el edificio ...del Condominio La Virgen 2, alquiler que ahora acordamos extender por un plazo de cuatro (4) años más, nuevo período contractual que iniciará el 1 de Enero del 2008 y finalizará el 31 de Diciembre del 2011.

**Segunda: Sobre las cláusulas contractuales que se modifican.**- Para efectos de esta prórroga contractual las partes disponen mantener todos los términos y condiciones del contrato que ahora prorrogamos, salvo en lo que se refiere a las cláusulas que de común acuerdo ahora modificamos según los siguientes términos:

- a) Cláusula identificada en el contrato original con el número 6.-, para que en adelante se lea así:

“6. Se entiende y conviene que, en el caso de que el PNUD decida cerrar la Oficina de su Representación en el país o requiera trasladarla por razones de conveniencia y/o seguridad a otro sitio dentro de Costa Rica, tendrá derecho a dar por terminado el presente CONTRATO notificando por escrito al ARRENDANTE con no menos de sesenta días de anticipación a la entrega del INMUEBLE, sin que el ARRENDANTE tenga derecho a ningún pago que no sea el canon de arrendamiento hasta la fecha de entrega del INMUEBLE.”.

- b) Cláusula identificada en el contrato original con el número 11.-, para que en adelante se lea así:

“11. El ARRENDANTE se compromete a dar adecuado mantenimiento al INMUEBLE objeto de la contratación, incluyendo sus entradas, corredores, escaleras, instalaciones sanitarias, tuberías, y otros aspectos relacionados

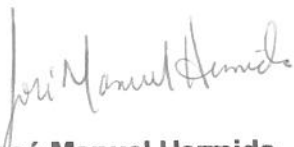
OK/CS

con la habitabilidad, lo que incluye pintura de las instalaciones al menos cada dos años, o anticipadamente, cuando un deterioro acentuado en las condiciones o estado de conservación así lo ameriten. Para este efecto, el ARRENDANTE tendrá derecho, previo aviso dado con razonable anticipación y dentro de horas asimismo razonables, a entrar al INMUEBLE, inspeccionarlo y efectuar en éste, las reparaciones que sean necesarias, así como el derecho a entrar en el mismo, sin previo aviso, cada vez que sea necesario efectuar reparaciones urgentes y de emergencia. Por el servicio de vigilancia externa y mantenimiento externo, que incluye limpieza de ventanas, jardinería externa y el mantenimiento y reparaciones de los equipos de aire acondicionado (propiedad del INQUILINO), que corren a cargo de la ARRENDANTE, el INQUILINO asume un pago mensual adicional por la suma de USD1,782.00. Dichos gastos de administración se distribuirán en **USD1,008.51 para el PNUD, a la dependencia del PNUD denominada UNFPA el monto de USD192.09 y USD581.40 para UNICEF.** Estos cargos corresponden al servicio de vigilancia, mantenimiento externo, mantenimiento y reparaciones de los equipos de aire acondicionado (propiedad del INQUILINO) relacionados al Local arrendado. Estos montos serán revisados cada dos años, de común acuerdo entre las partes.

**Tercera:** Conformes las partes con los acuerdos supra establecidos en señal de aceptación suscribimos el presente documento de prórroga y modificación contractual en dos tantos originales, en la ciudad de San José el día **primero de diciembre del 2007.**



**Salvador & Maria Gabriela Salinas Ollé**  
Corporación Salinas e Hijos S.A.  
ARRENDANTE



**José Manuel Hermida**  
Representante Residente PNUD  
INQUILINO

OK/ [Handwritten initials]