



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN SUECIA Y BALDER [REDACTED]

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1032

SANTIAGO, 08 MAY 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto de ingresos y gastos del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1° de la Ley N° 21.080, citada en los vistos, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.
5. Que, con fecha 26 de octubre de 2015, se suscribió el contrato de arrendamiento entre la Embajada de Chile en Suecia y Balder [REDACTED] por el inmueble ubicado en Drottninggatan 108, Estocolmo 113 60, que alberga las Oficinas, cuya vigencia se extendió desde el 01 de diciembre de 2015 y hasta el 30 de noviembre de 2020.
6. Que, durante la fecha de suscripción del contrato, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.

7. Que, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo del instrumento contractual individualizado en el numeral quinto de la presente parte considerativa.
8. Que, luego, y en consideración al término de la vigencia del plazo del contrato de arrendamiento, la Dirección de Presupuestos autorizó la solicitud presentada por Oficio Público Digital DIGAD N° 54, de 20 de agosto de 2020, de esta Secretaría de Estado, a través del Oficio Ordinario N° 2101, de 03 de septiembre de 2020, correspondiente a la renovación automática del contrato de arrendamiento detallado en el numeral quinto.
9. Que, en ese contexto, se renovó automáticamente el contrato de arrendamiento aludido en el numeral quinto de la presente parte considerativa, por sesenta meses, a contar del 01 de diciembre de 2020.
10. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado precedentemente debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 26 de octubre de 2015, entre la Embajada de Chile en Suecia y Balder [REDACTED] cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- IMPÚTESE el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en las anualidades respectivas exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

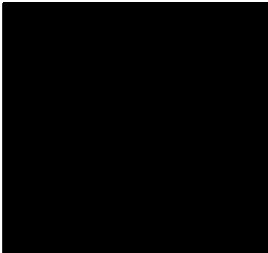
3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N° de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
"Por orden de la Subsecretaria"

[REDACTED]

IVÁN FAVEREAU URQUIZA
Director General Administrativo (S)

[REDACTED]



D I R A S A D
TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N


I-542/15


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NO RESIDENCIAL

N° 

Los suscritos celebran con esta fecha el siguiente contrato de arrendamiento:


Arrendadora:

Nombre: Balder 

N° de registro de entidad: 

Arrendatario:

Nombre: Embajada de Chile en Suecia.

N° de registro de entidad: 

Domicilio del inmueble:

Estocolmo 11360, Kungsbacken 8, Drottningatan 108,
Piso/Edificio 2.

Uso del inmueble: Oficina

Condiciones del inmueble: El inmueble se arrienda en las condiciones en que se encuentra.

Tamaño del inmueble:

Tipo de superficie: Oficina. Piso 2. Metros cuadrados aproximados: 335.

- // -

Si la superficie indicada en este contrato no correspondiera a la superficie real, ello no dará derecho al arrendatario a ningún reembolso ni reducción de la renta de arrendamiento ni dará derecho al arrendador a incrementar la misma.

La superficie del inmueble arrendado se indica en el plano adjunto. Anexo 1.

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Desde el 01.12.2015 hasta el 30.11.2020, inclusive.

Período de anticipación para entrega de aviso de terminación/renovación

El aviso de terminación de este contrato deberá darse por escrito al menos 12 meses antes del término del período de vigencia convenido. De lo contrario, el contrato se renovará cada vez por 60 meses.

Renta de arrendamiento

SEK 1.326.600 al año, excluidos los montos complementarios indicados más adelante.

Cláusula sobre índice de ajuste de renta de arrendamiento

Las modificaciones de la renta de arrendamiento antes indicada se harán en conformidad con la cláusula adjunta sobre índice de ajuste de renta de arrendamiento. Anexo 2.

Impuesto a los bienes raíces

El impuesto a los bienes raíces se pagará de acuerdo con la cláusula de impuesto a los bienes raíces que se adjunta. Anexo 3.

Suministro y pago de electricidad, agua, alcantarillado, calefacción, agua caliente, sistema de enfriamiento y ventilación

La arrendadora proporcionará/obtendrá:

- // -

- // -

Electricidad, agua y alcantarillado, calefacción, agua caliente, ventilación.

Pagos:

- Electricidad: El arrendatario tiene contrato propio.
- Agua y alcantarillado: Se incluye en la renta de arrendamiento.
- Calefacción: El arrendatario pagará de acuerdo con la cláusula adjunta sobre costos operacionales. Anexo 4.
- Agua caliente: El arrendatario pagará de acuerdo con la cláusula adjunta sobre costos operacionales. Anexo 4.
- Ventilación: Incluida en la renta de arrendamiento.

Medidor

Si el arrendatario tuviera un contrato propio de acuerdo con lo anterior y no hubiera medidor, el arrendatario deberá gestionar y solventar la instalación del medidor requerido.

Manejo de basura

En la medida en que la arrendadora sea responsable de
i) proporcionar espacio para almacenamiento de basura y
ii) gestionar el retiro de basura, el arrendatario será responsable de colocar los desechos en el contenedor/espacio designado y de prestar asistencia, sin remuneración, en cualquier ulterior clasificación de desechos que la arrendadora pueda decidir realizar.

Otro contrato conforme a anexo. Anexo 4.

Limpieza de escala

Incluida en la renta de arrendamiento.

Costos imprevistos

Cuando luego de la formalización de este contrato surjan

- // -

- // -

incrementos imprevistos de costos en relación con el bien raíz como consecuencia de:

- a) la introducción o el aumento de impuestos, cargos o derechos específicamente aplicados a bienes raíces como resultado de las decisiones adoptadas por el parlamento, el gobierno, municipalidades u otras autoridades competentes, o
- b) medidas generales de reconstrucción en relación con el bien raíz que no se relacionen exclusivamente con el inmueble y que la arrendadora esté obligada a implementar como resultado de las decisiones del parlamento, del gobierno, de municipalidades u otras autoridades competentes,

el arrendatario, a partir de la fecha del aumento de costo, reembolsará a la arrendadora la proporción correspondiente al inmueble del aumento total anual de los costos imputables al bien raíz.

La proporción correspondiente al inmueble es 13,78 por ciento. Cuando no se indique esta proporción, la proporción corresponderá a la aquella existente entre el total de las rentas de arrendamiento del bien raíz (excluido el impuesto al valor agregado) y la renta de arrendamiento del arrendatario (excluido el impuesto al valor agregado) a la fecha del aumento de los costos. Con respecto a los inmuebles no arrendados, se empleará un valor estimado de acuerdo con la renta de arrendamiento de mercado correspondiente al inmueble. Los "impuestos" conforme al punto a) anterior no aluden al impuesto al valor agregado ni al impuesto sobre los bienes

- // -

- // -

raíces en la medida en que el reembolso de éstos se realice por contrato. "Costos imprevistos" alude a costos que no hayan estado establecidos por las autoridades conforme a lo dispuesto en las secciones a) y b) al inicio del contrato. El reembolso se realizará en la misma forma especificada más adelante para los pagos de la renta de arrendamiento.

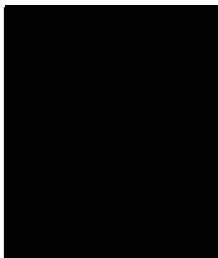
Impuesto al valor agregado

Obligación del arrendatario y obligación de la arrendadora

El arrendatario realizará en el inmueble negocios por los que debe pagarse I.V.A.

El arrendatario no realizará en el inmueble negocios por los que debe pagarse I.V.A.

El propietario del bien raíz/la arrendadora es responsable del I.V.A. respecto del arrendamiento del inmueble. Además de la renta de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar en cada ocasión el I.V.A. aplicable a la fecha.

 El IVA, el cual debe pagarse al mismo tiempo que la renta de arrendamiento, se calcula sobre el monto de la renta de arrendamiento fijada y, si es aplicable, sobre los cargos complementarios y demás reembolsos pagados de acuerdo con el contrato, en conformidad con las normas aplicables a la fecha respecto del IVA a pagar sobre la renta de arrendamiento.

Si como resultado de acciones independientes del arrendatario, por ejemplo, el subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble (incluido un subarrendamiento a la propia empresa), o como resultado de una cesión la arrendadora fuera responsable del ajuste del IVA conforme a las disposiciones de la Ley de IVA, el arrendatario indemnizará plenamente a la arrendadora

- // -

- // -

por su pérdida del derecho a deducir el IVA. Además, el arrendatario pagará indemnización por el aumento de los costos que se originen de las acciones del arrendatario y que se desprendan de la pérdida del derecho de la arrendadora a deducir el IVA aplicado a los costos operacionales.

Pago de la renta de arrendamiento

La renta de arrendamiento se pagará por anticipado, sin exigencia previa, a más tardar el último día hábil anterior al inicio de cada trimestre calendario, mediante transferencia directa a la siguiente cuenta: Cuenta bancaria [REDACTED]

Interés, recordatorio de pago

Si hubiera mora en el pago de la renta de arrendamiento, el arrendatario pagará interés de acuerdo con la Ley de Interés y una indemnización por los recordatorios por escrito respecto del pago, de acuerdo con la legislación sobre cobranzas.

Impacto ambiental

[REDACTED] Antes de recibir el inmueble, el arrendatario obtendrá los permisos requeridos respecto de los negocios para los que se arrienda el inmueble. Los negocios deberán realizarse en una forma que cumplan con la legislación y las ordenanzas sobre medio ambiente vigentes en cualquier momento. El arrendatario será responsable del impacto ambiental, incluso después del vencimiento del contrato y no será aplicable la prescripción conforme a las disposiciones del Capítulo 12, Artículo 61 del Código de Territorio Sueco.

Especificaciones del material de construcción

Si, conforme a las disposiciones de este contrato u otras, el arrendatario realizara trabajos de mantenimiento, mejoras o

- // -

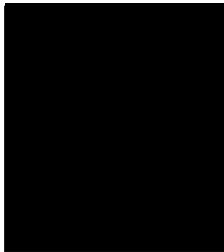
- // -

modificaciones en el inmueble, deberá presentar a la arrendadora oportunamente antes de la realización de esos trabajos, las especificaciones de los materiales de construcción -en la medida en que se hayan elaborado esas especificaciones- y de los productos y materiales que hayan de utilizarse en el inmueble.

Inspecciones

Si se detectaran fallas o deficiencias en las instalaciones -por ejemplo, en las instalaciones eléctricas o equipos de aspersión contra incendio- pertenecientes al arrendatario durante una inspección ordenada por una autoridad pública, el arrendatario realizará a sus expensas las reparaciones requeridas y dentro del plazo especificado por la autoridad pública. Si el arrendatario no subsanara las fallas y deficiencias dentro del plazo establecido, la arrendadora tendrá derecho, a expensas del arrendatario, a adoptar las medidas que haya ordenado la autoridad pública.

Acceso a ciertos espacios

 El arrendatario será responsable de asegurarse de que no se obstruya, debido a las actividades relacionadas con los negocios del arrendatario, el acceso a los espacios a los que la arrendadora o alguna persona que represente a la arrendadora o el personal de una empresa de energía, de agua y alcantarillado, de telecomunicaciones o equivalente deba ingresar para efectos de mantenimiento y operación del bien raíz.

Derechos de planificación y construcción

Si el arrendatario realizara modificaciones en el inmueble sin el permiso de construcción requerido u otro consentimiento o

- // -

- // -

permiso, y como resultado de ello la arrendadora estuviera obligada, en conformidad con las normas establecidas en la Ley de Planificación y Construcción, a pagar alguna multa o pena pecuniaria por edificación, el arrendatario deberá pagar el monto correspondiente como indemnización a la arrendadora.

Exigencias de las autoridades competentes

El arrendatario deberá solventar el costo de las medidas que pueda exigir una autoridad pública, tribunal de justicia o compañía aseguradora, conforme a la legislación o algún contrato aplicable a la fecha o en el futuro, a contar de la fecha de recepción del inmueble, a fin de que el inmueble sea destinado al uso previsto. El arrendatario consultará a la arrendadora antes de que se adopte cualquier medida.

Accesorios interiores

El inmueble es arrendado sin accesorios específicos para el uso al que el arrendatario destinará el inmueble.

Mantenimiento

El arrendatario realizará y pagará el mantenimiento requerido de la superficie correspondiente a pisos, paredes y cielo raso, y de los accesorios suministrados por la arrendadora específicamente para las operaciones.

Cuando el arrendatario no cumpla con sus obligaciones de mantenimiento y no realice dentro de un plazo razonable los trabajos de subsanación luego de un aviso por escrito, la arrendadora estará facultada para cumplir con estas obligaciones a expensas del arrendatario.

Administración, operación y modificaciones

A menos que se acuerde algo distinto, la arrendadora, cuando

- // -

- // -

sea aplicable, se encargará de la administración, operación y mantenimiento de las áreas comunes y públicas.

Sin el consentimiento por escrito de la arrendadora, el arrendatario no podrá realizar trabajos interiores, instalaciones ni modificaciones en el inmueble ni en otra parte del bien raíz que afecten directamente las partes estructurales de la construcción o las maquinarias o instalaciones de importancia para el funcionamiento del bien raíz, como las instalaciones de electricidad, agua, alcantarillado y ventilación.

El arrendatario no deberá colocar accesorios interiores que cubran instalaciones tales como aspersores contra incendio y equipos de ventilación en una forma en que se reduzca el funcionamiento de esos equipos. Al realizar trabajos interiores, el arrendatario se asegurará de que se mantenga en todos los aspectos relevantes el funcionamiento de los radiadores y demás equipos de calefacción.

Cables de telefonía y transmisión de datos

El arrendatario pagará la instalación necesaria de cables para telefonía y transmisión de datos desde el punto de conexión especificado por el operador hasta el lugar que elija el arrendatario en el inmueble luego de consultar a la arrendadora.

Letreros, toldos, etc.

Luego de consultar con la arrendadora, el arrendatario tendrá derecho a exhibir el letrero institucional habitual, siempre que la arrendadora no tenga una razón justificada para denegar su consentimiento, y siempre que el arrendatario haya obtenido los permisos necesarios ante las autoridades

- // -

- // -

públicas competentes. No podrán instalarse otros dispositivos, como toldos o antenas, sin el consentimiento de la arrendadora. Al restituir el inmueble, el arrendatario deberá restaurar la fachada del edificio de modo que quede en un estado aceptable.

En relación con trabajos de mantenimiento de mayor envergadura en el bien raíz, como renovación de fachada, el arrendatario, a sus expensas y sin indemnización, desinstalará y reinstalará los letreros y otros accesorios en la forma en que hayan sido instalados por el arrendatario.

La arrendadora se compromete a no instalar máquinas expendedoras ni vitrinas en las paredes exteriores sin el consentimiento del arrendatario y dará a éste prioridad para instalar máquinas expendedoras y vitrinas en las paredes en cuestión.

Seguros

Corresponde a la arrendadora contratar el seguro inmobiliario habitual para la propiedad en la que se encuentra el inmueble. El arrendatario será responsable de contratar y mantener un seguro respecto de los negocios llevados a cabo en el inmueble. Tanto la póliza de seguro de la arrendadora como la del arrendatario deberán cubrir las pérdidas provocadas por un tercero.

Daños exteriores

El arrendatario será responsable de los daños intencionales provocados en las ventanas, vitrinas y letreros del inmueble, y de la puerta principal y otras puertas que conduzcan al inmueble. En todos los casos, la responsabilidad también

- // -

- // -

incluye marcos de puertas y ventanas y molduras.

Cerraduras

El arrendatario colocará en el inmueble las cerraduras y dispositivos contra robo exigidos conforme a la póliza de seguro comercial del arrendatario.

Reducción de renta de arrendamiento; condiciones acordadas

El arrendatario no tendrá derecho a reducción de la renta de arrendamiento por el período durante el cual la arrendadora haya dispuesto la realización de trabajos a fin de dejar el inmueble en las condiciones acordadas u otros trabajos específicamente definidos en este contrato y en sus anexos.

El arrendatario no tendrá derecho a reducción de la renta de arrendamiento debido a obstáculos o a la contravención del derecho del usuario debido al hecho de que la arrendadora permita que se realicen trabajos de mantenimiento habitual del inmueble o del bien raíz. Sin embargo, la arrendadora informará oportunamente al arrendatario no solo el tipo y la extensión de los trabajos, sino también la fecha de inicio y el período durante el cual se desarrollarán.

Restauración al desocupar el inmueble

A menos que se convenga en algo distinto, el arrendatario, a más tardar a la terminación del arrendamiento, deberá haber retirado sus bienes y haber reparado el inmueble a fin de dejarlo en condiciones aceptables.

Las partes convienen en realizar una inspección conjunta del inmueble a más tardar el último día de arrendamiento. Si como consecuencia de las medidas adoptadas por el arrendatario -con o sin el consentimiento de la arrendadora- hubiera materiales

- // -

- // -

en el inmueble al momento de restituir el mismo y no hubiera ningún acuerdo específico en cuanto a que la arrendadora será responsable de esos materiales, el arrendatario los retirará o indemnizará a la arrendadora por los costos en que incurra en relación con el retiro de los mismos, por ejemplo, impuestos por desechos, transporte y cargos de eliminación de esos desechos o similares.

Fuerza mayor

La arrendadora quedará liberada de sus obligaciones de cumplimiento de este contrato y de su obligación de pago de indemnización por daños y perjuicios si no pudiera cumplir con sus compromisos o solo pudiera cumplirlos a un costo anormalmente alto debido a guerra, disturbios, cancelación de trabajos, bloqueo, incendio, explosión o actos de alguna autoridad pública que sean ajenos al control de la arrendadora o que no podrían haberse previsto.

Disposiciones especiales: Anexo 5.

Renovación de oficina: Anexo 6.

Firmas

Este contrato, el cual no puede registrarse sin consentimiento específico, se extiende en dos ejemplares idénticos, de los cuales cada parte recibirá uno. Todos los acuerdos anteriores entre las partes con respecto a este inmueble dejarán de aplicarse a partir de la fecha de formalización del presente.

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre de la arrendadora: Balder Puman AB.

Dos firmas ilegibles.

Lotta Lennerö - Stefan Gustafsson

- // -

- // -

Signatarios de la sociedad.

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre del arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

Firma ilegible.

Anexo 1

(PLANO)

Anexo 2

CLÁUSULA SOBRE ÍNDICE DE AJUSTE DE RENTA DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES NO RESIDENCIALES

Página 1

Ref.: Contrato de arrendamiento [REDACTED]

Ubicación de la propiedad: Kungsbacken 8.

Arrendadora: Balder [REDACTED]

N° de registro de entidad: [REDACTED]

Arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

N° de registro de entidad: [REDACTED]

Cláusula:

[REDACTED] De la renta de arrendamiento de SEK 1.326.600 fijada en el contrato de arrendamiento, el 100% de dicho monto de SEK 1.326.600 constituirá la renta de arrendamiento base.

Durante el período de este contrato será pagadero un recargo de la renta de arrendamiento -el que corresponderá a un porcentaje de la renta de arrendamiento base- en relación con la variación del índice de precios al consumidor (sobre la base del índice total de 1980), de acuerdo con lo siguiente:

- Para contratos de arrendamiento que se inician durante el

- // -

- // -

período comprendido entre el 1/1 y el 30/6, se considerará que la renta de arrendamiento base se reajusta al nivel del índice correspondiente al mes de octubre anterior.

- Para contratos de arrendamiento que se inician durante el período comprendido entre el 1/7 y el 31/12, se considerará que la renta de arrendamiento base se reajusta al nivel del índice correspondiente al mes de octubre de ese año.
- El nivel de índice del mes de octubre conforme al cual se considera que se reajustará la renta de arrendamiento, según lo antes indicado, se convierte en la cifra base, a menos que se acuerde algo distinto mediante la designación de un año conforme a lo siguiente:

Cifra base alternativa acordada: nivel de índice de octubre de 2015.

Si el nivel del índice del siguiente mes de octubre se hubiera incrementado en relación con la cifra base, el monto del recargo se calculará conforme al porcentaje de variación del índice en relación con la cifra base. Los futuros recargos a pagar se basarán en la variación del índice, y la variación de la renta de arrendamiento se calculará conforme al porcentaje de variación entre la cifra base y el nivel del índice del mes de octubre en cuestión.

Sin embargo, la renta de arrendamiento nunca se ajustará por debajo de la fijada en el Contrato de Arrendamiento.

La modificación de la renta de arrendamiento siempre regirá a partir del 1 de enero posterior al ajuste realizado debido a la variación del índice del mes de octubre anterior.

Las instrucciones en la página 2 son aplicables a este contrato.

- // -

- // -

Firmas

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre de la arrendadora: Balder [REDACTED]

Dos firmas ilegibles.
[REDACTED]

Signatarios de la sociedad.

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre del arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

Firma ilegible.

INSTRUCCIONES CON RESPECTO A LA CLÁUSULA SOBRE ÍNDICE DE
AJUSTE DE RENTA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES NO RESIDENCIALES

Página 2

Renta de arrendamiento base

Si la totalidad o parte de la renta de arrendamiento fijada en este Contrato corresponderá a la renta de arrendamiento base, es un asunto sujeto a negociación y puede depender de los términos del Contrato de Arrendamiento (por ejemplo, del monto de la renta de arrendamiento expresada en SEK/m2/por año, y también de cuáles serán las demás obligaciones del arrendatario).

Cifra base

El nivel del índice del mes de octubre al que se considerará asociada la renta de arrendamiento base se convertirá en la cifra base, a menos que se acuerde algo distinto mediante la designación de un año (según las condiciones especificadas en la página 1).

La comparación de los niveles del índice se realizará tan

- // -

- // -

pronto como se publique el índice anual de octubre. Durante los últimos años, el índice de octubre se ha publicado a mediados de noviembre.

Cálculo del recargo

- 1) Calcular la diferencia entre el índice del mes de octubre pertinente y la cifra base.
- 2) Si la diferencia es positiva, dividir la diferencia por la cifra base.
- 3) El recargo se calcula mediante la multiplicación de la renta de arrendamiento base por el factor determinado en esta forma.

Ejemplo:

Cálculo del recargo para 2002:

Se supone que la renta de arrendamiento base anual es de SEK 100.000 y está asociada al índice de precios al consumidor de octubre de 1999, el cual es de 259,7 (cifra base). El índice de octubre de 2002 es 269,1.

- 1) Se calcula la diferencia entre el índice 269,1 y 259,7. La diferencia es positiva y es 9,4.
- 2) Se divide 9,4 por 259,7 y se multiplica el cociente (sin ajustar al entero más cercano) por la renta de arrendamiento base de SEK 100.000. El resultado es SEK 3.619,56, monto que de acuerdo con la cláusula se convierte en el recargo respecto de 2002.

Alternativa A: Se supone que el índice de precios al consumidor de octubre de 2001 fue inferior al del año anterior, por ejemplo, 262,0 (el índice de octubre de 2000 fue 262,6).

La diferencia entre el nivel de índice supuesto de 262,0 y la

- // -

- // -

cifra base de 259,7 aún sería positiva y correspondería a 2,3. El cociente entre 2,3 y la cifra base de 259,7, multiplicado por la renta de arrendamiento base ascendería a un recargo de SEK 885,63. La renta de arrendamiento total, sin embargo, habría sido menor que para 2001.

Alternativa B: Se supone que el índice de precios al consumidor de octubre de 2001 ha sido en cambio menor que la cifra base de 259,7, por ejemplo, 259,5.

La diferencia entre 259,5 y la cifra base de 259,7 habría sido entonces negativa. No regiría ningún recargo. Regiría la renta de arrendamiento especificada en el Contrato de Arrendamiento.

Anexo 3

CLÁUSULA SOBRE IMPUESTO A LOS BIENES RAÍCES

Página 1

Ref.: Contrato de arrendamiento [REDACTED]

Ubicación de la propiedad: Kungsbacken 8.

Arrendadora: Balder [REDACTED]

Nº de registro de entidad: [REDACTED]

Arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

Nº de registro de entidad: [REDACTED]

Cláusula:

En la medida en que las partes del bien raíz que correspondan a inmuebles no residenciales estén o lleguen a estar afectas a impuesto a los bienes raíces, el arrendatario hará el reembolso a la arrendadora, junto con la renta de arrendamiento, de acuerdo con las condiciones indicadas a continuación:

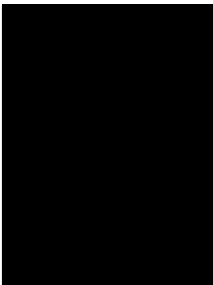
- // -

- // -

El arrendatario, además de la renta de arrendamiento especificada en el Contrato de Arrendamiento, reembolsará anualmente a la arrendadora la proporción que le corresponde del impuesto a los bienes raíces que deben pagarse con respecto al inmueble no residencial. Se considerará que la proporción correspondiente al arrendatario es de 13,78 por ciento.

De acuerdo con las condiciones aplicables al inicio del contrato de arrendamiento, el reembolso al inicio del período de arrendamiento será de SEK 76.343 al año.

El arrendatario hará el reembolso de la cuota que le corresponda por cualquier variación del impuesto a los bienes raíces aplicable al inmueble no residencial que se haga efectiva después del inicio del contrato de arrendamiento (independientemente de la causa) en la medida en que el impuesto exceda del monto incluido en la renta de arrendamiento como reembolso por impuesto a los bienes raíces.

 si el impuesto a los bienes raíces se redujera/dejara de aplicarse, de modo que la cuota de reembolso correspondiente al arrendatario fuera menor que la antes indicada e incluida en el renta de arrendamiento especificada en el Contrato de arrendamiento, la renta de arrendamiento será igualmente pagadera a un monto no inferior al original. Por consiguiente, debido a otras cláusulas (por ejemplo, la cláusula de índice de ajuste) contenidas en este contrato, esto significa que la renta de arrendamiento total que debe pagar el arrendatario es/puede ser mayor que la especificada en el Contrato de Arrendamiento.

- // -

- // -

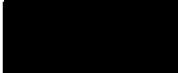
La proporción antes indicada correspondiente al arrendatario, la que no se modificará durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, se calculó conforme a lo siguiente:


Total de la superficie arrendada en relación con la superficie total arrendable de los edificios.

Las instrucciones en la página 2 son aplicables a este contrato.

Firmas

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre de la arrendadora: Balder 

Dos firmas ilegibles.


Signatarios de la sociedad.

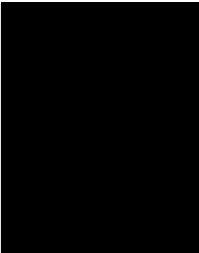
Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre del arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

Firma ilegible.

CLÁUSULA SOBRE IMPUESTO A LOS BIENES RAÍCES NO RESIDENCIALES

Página 2

 1. La cláusula fue formulada en junio de 1955, es decir, antes de la fecha (normalmente el 1 de enero de 1996) a partir de la cual rige el impuesto a los bienes raíces. Por lo tanto, la cláusula tiene un texto que indica que puede incorporarse a contratos que hayan sido celebrados antes de que el impuesto haya sido pagadero y, asimismo, a contratos en que el impuesto sea efectivamente pagadero.

2. El reembolso compensará por los mayores costos de administración, independientemente de quien sea responsable

- // -

- // -

del impuesto. El propietario/arrendador de un bien raíz es responsable del impuesto. De acuerdo con el anterior reglamento, si el propietario/arrendador del bien raíz era una sociedad comercial, los propietarios/accionistas eran responsables del impuesto. Sin embargo, el monto complementario debía ser pagado al arrendador. A contar del 1 de enero de 1997, las sociedades comerciales (y no los propietarios individuales/accionistas) son responsables del impuesto a los bienes raíces.

3. De acuerdo con el artículo 19 de la Ley de Rentas de Arrendamiento, la renta de arrendamiento debe especificarse en el contrato de arrendamiento, con algunas excepciones. Si el período de arrendamiento es fijo y es por lo menos de tres años, rigen ciertas excepciones adicionales, en cuanto a que la renta de arrendamiento será pagadera con los montos determinados de acuerdo con un "método de cálculo distinto", por ejemplo, indexación. Esto también significa que el período de arrendamiento tiene que ser fijo y de al menos tres años a fin de permitir al arrendador obtener el reembolso del impuesto a los bienes raíces por montos que pueden variar de acuerdo con los cambios del impuesto. Además, el método de cálculo debe especificarse en el Contrato de Arrendamiento. Por lo tanto, esta cláusula supone que las partes declaran qué proporción del impuesto será reembolsada por el arrendatario. De acuerdo con el reglamento aplicable cuando se formuló esta cláusula, el impuesto corresponde a un cierto porcentaje del valor determinado del inmueble (tanto terreno como edificaciones). Esta información debe encontrarse en la

- // -

- // -

declaración del impuesto. La cuota de impuesto de cargo del arrendatario del inmueble puede determinarse mediante la relación existente entre la superficie arrendada por el arrendatario y la superficie de todos los inmuebles arrendables de la propiedad, o mediante la relación entre la renta de arrendamiento de cargo del arrendatario y el total de las rentas de arrendamiento de los inmuebles de la propiedad. Se debe negociar el método de cálculo que elegirán las partes. Pueden utilizarse otros métodos de cálculo. Para efectos de simplicidad, sin embargo, la proporción correspondiente al arrendatario debe ser invariable durante el período de arrendamiento e independiente, entre otras cosas, de la forma en que podría calcularse el impuesto en el futuro y de los posibles cambios en el mercado del arrendamiento.

Por lo tanto, es conveniente mostrar en el espacio designado la forma en que se calculará la proporción del inmueble. El hecho de que no se completen detalles respecto de esto no significa que el contrato carezca de validez. Un bien raíz puede estar compuesto de varios edificios distintos con distintos años de tasación y distintas categorías de impuestos (casas pequeñas, bloques de departamentos, recintos industriales y recintos especiales). El impuesto -que debe ser reembolsado por el arrendatario- solo se relacionará con el edificio en que esté situado el inmueble. Un edificio se define normalmente como un solo edificio independiente. La información pertinente puede obtenerse de la información relativa a las decisiones sobre impuestos generales a los bienes raíces que las autoridades tributarias hayan

- // -

- // -

proporcionado al propietario del bien raíz. Un propietario de un bien raíz que tenga dificultades para determinar la proporción correspondiente al arrendatario debe comunicarse con su asociación de propietarios de bienes raíces a fin de solicitar asistencia.

Completar proporción correspondiente al arrendatario.

4. La cláusula contiene dos alternativas. En la primera, el reembolso del impuesto es pagadero como monto complementario junto con la renta de arrendamiento acordada en el Contrato de Arrendamiento. Si desaparece el impuesto, desaparece también el monto complementario. La otra alternativa supone que las partes convienen en una renta de arrendamiento específica que incluye, entre otros, el reembolso del impuesto aplicable a la fecha. Si el impuesto se incrementara, independientemente de la causa (por ejemplo, aumento en las tasas de impuestos, aumento del valor afecto a impuesto, etc.), el arrendatario deberá reembolsar el incremento del costo. Si el impuesto se eliminara, la renta de arrendamiento volvería a su monto original, es decir, a la renta de arrendamiento convenida (que incluye el reembolso del impuesto aplicable inicialmente que se haya discontinuado). Naturalmente, el arrendatario continuará pagando otros montos complementarios, como los originados por variaciones en los índices y con respecto a los mayores costos de combustible, etc.

5. En la medida en que el arrendatario pague un monto complementario por concepto de impuesto a los bienes raíces, el monto complementario deberá registrarse por separado en la

- // -

- // -

factura de arrendamiento.

6. Indicar la alternativa escogida con una X. En la alternativa escogida debe completarse la proporción de cargo del arrendatario y el monto. Especificar cómo se calculó la proporción de cargo del arrendatario.

Anexo 4

CLÁUSULA DE COSTOS OPERACIONALES DEL INMUEBLE NO RESIDENCIAL
ELECTRICIDAD, AGUA Y ALCANTARILLADO, CALEFACCIÓN, AGUA
CALIENTE, SISTEMA DE ENFRIAMIENTO Y VENTILACIÓN

Ref.: Contrato de arrendamiento N° [REDACTED]

Ubicación de la propiedad: Kungsbacken 8.

Arrendadora: Balder [REDACTED]

N° de registro de entidad: [REDACTED]

Arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

N° de registro de entidad: [REDACTED]

1. Monto complementario de renta de arrendamiento fija:

(En blanco).

[REDACTED] 2. Monto complementario de renta de arrendamiento por costos:
El arrendatario pagará por los servicios de electricidad, agua y alcantarillado, calefacción, agua caliente, sistema de refrigeración y ventilación que proporcionará la arrendadora un monto preliminar complementario de la renta de arrendamiento anual. El monto complementario que deberá pagarse corresponderá a lo siguiente:

Calefacción: SEK 31.825 al año.

Agua caliente: SEK. 3.350 al año.

Sistema de refrigeración: SEK 3.350 al año.

- // -

- // -

Total del monto preliminar complementario de la renta de arrendamiento: SEK 38.525.

El monto preliminar complementario de la renta de arrendamiento se liquida en parte sobre la base de los costos reales en que incurre la arrendadora por concepto de suministro de servicios básicos y en parte sobre la base del consumo del arrendatario.

La liquidación deberá enviarse al arrendatario a más tardar tres meses después del cierre de cada año calendario. La arrendadora deberá informar cualquier acreencia derivada de la liquidación a más tardar dos años después de la fecha en que la liquidación, en conformidad con la oración anterior, deba haberse enviado al arrendatario. De lo contrario, la arrendadora perderá el derecho a cualquier diferencia que aparezca en la liquidación. Si el contrato de arrendamiento finalizara, la liquidación final deberá enviarse al arrendatario a más tardar tres meses después de la fecha de terminación del contrato. El arrendatario siempre tendrá derecho a acceder al material en que se haya basado la arrendadora para efectuar la liquidación.

Si no hubiera medidor, la liquidación se realizará sobre la base de la proporción del inmueble respecto del bien raíz. Se considerará que la proporción del inmueble respecto del bien raíz es de 13,78 por ciento. Si no se especificara la proporción, los costos se distribuirán en proporción a la superficie arrendada por el arrendatario en relación con la totalidad de la superficie arrendable del bien raíz.

Si los costos reales de la arrendadora por el consumo del

- // -

- // -

arrendatario excedieran del monto preliminar complementario de la renta de arrendamiento, el arrendatario, a solicitud de la arrendadora, pagará el monto en exceso. Si los costos reales de la arrendadora fueran inferiores al monto preliminar complementario de la renta de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho al reembolso de la diferencia.

Firmas

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre de la arrendadora: Balder [REDACTED]

Dos firmas ilegibles.

[REDACTED]
Signatarios de la sociedad.

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre del arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

Firma ilegible.

Anexo N° 5

COMPLEMENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

[REDACTED] Los suscritos celebran con esta fecha el siguiente contrato de arrendamiento:

Ref.: Contrato de arrendamiento [REDACTED]

Ubicación de la propiedad: Kungsbacken 8.

Arrendadora: Balder [REDACTED]

N° de registro de entidad [REDACTED]

Arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

N° de registro de entidad: [REDACTED]

Complemento

Trabajos de construcción

- // -

- // -

La Embajada del Estado de Chile, representada por el Embajador de la República de Chile, Sr. José Goñi, y Balder Puman AB, en calidad de arrendadora, representada por don Stefan Gustafsson, han convenido en este contrato de arrendamiento.

Las partes convienen en que toda potencial controversia que se origine de la interpretación o implementación de los términos de este contrato se resolverá de manera amigable, y que no es posible someter la misma a la jurisdicción de los tribunales competentes en Estocolmo.

Normativa y legislación

El arrendatario será responsable de cumplir con todas las exigencias de las autoridades reguladoras respecto del uso del inmueble tanto antes como durante el arrendamiento.

Se deja constancia de que, al suscribir el contrato de arrendamiento con la arrendadora, el arrendatario no perderá sus privilegios e inmunidades de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes de Suecia.

Seguro y daños exteriores

Los daños que se originen en el inmueble por fuerza mayor o casos fortuitos serán de cargo de la arrendadora, no del Estado de Chile. El Estado de Chile solo asumirá este costo si los daños fueran imputables a Chile conforme a lo determinado por un tribunal competente.

Trabajos de construcción

La arrendadora dispondrá los trabajos de construcción acordados en el inmueble. Se adjuntará al contrato de arrendamiento un Apéndice en que se indiquen todos los cambios y los trabajos que se realizarán en las oficinas.

- // -

- // -

El inmueble estará listo para ser ocupado por el arrendatario el 27.11.2015. El arrendatario reconoce que el inmueble no estará listo según lo dispuesto en el Apéndice 6 en esa fecha. Se permitirá a la arrendadora realizar los trabajos de remodelación requeridos en el inmueble hasta el 31.12.2015.

Mantenimiento, reparaciones

El arrendatario será responsable del mantenimiento, reparación y reemplazo de todas las terminaciones de superficies, es decir, pisos, paredes y cielo raso; de las instalaciones habituales, cerraduras, dispositivos de alarma y, asimismo, de los accesorios y equipos instalados por la arrendadora. Esto también incluye artículos, persianas y artefactos sanitarios.

Bodega

El arrendatario tendrá acceso a una bodega en el subterráneo, de aproximadamente 29 metros cuadrados. La renta de arrendamiento anual será de 31.900, excluido el I.V.A.

Respecto del arrendamiento de la bodega será aplicable el mismo período de vigencia y el mismo período de anticipación para entrega de aviso de terminación/renovación que en el caso del contrato de arrendamiento de las oficinas.

Consumo de tabaco

Ambas partes están en conocimiento de que se prohíbe fumar en el edificio y en el inmueble en todo momento. Solo se debe fumar en el exterior.

Mejoras introducidas por el arrendatario

Al término del contrato, el arrendatario podrá retirar los materiales y elementos que hayan sido parte de las mejoras realizadas por el arrendatario si ello no afectara el

- // -

- // -

inmueble, o podrá dejarlos si la arrendadora pagara al arrendatario el valor de estos materiales.

Dependencia diplomática

Si se rompieran las relaciones diplomáticas entre el Reino de Suecia y la República de Chile, el contrato podrá rescindirse. Se deberá dar aviso de terminación con 6 (seis) meses calendario de anticipación. Se requerirá un comunicado oficial del Ministerio de Relaciones Exteriores de Suecia.

Firmas

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre de la arrendadora: Balder [REDACTED]

Dos firmas ilegibles.
[REDACTED]

Signatarios de la sociedad.

Lugar/Fecha: Estocolmo, 26 de octubre de 2015.

Nombre del arrendatario: Embajada de Chile en Suecia.

[REDACTED] firma ilegible.

Kungsbacken 8

Restauración de oficina para Embajada de Chile en Suecia

Descripción de habitaciones

PLAN 3

Estocolmo, 15.10.2015.

Fastighets AB Balder
[REDACTED]

Descripción de habitaciones

Domicilio: Drottninggatan 108

- // -

- // -

Fecha: 15.10.2015.

Rev. 1 - Sid N° 2

Mathias Holm - Plan 3

ASPECTOS GENERALES

Restauración de oficina para Embajada de Chile en Suecia.

El inmueble debe utilizarse como oficina para aproximadamente 20 personas.

PISO

Cubrepiso de linóleo 1 - Forbo Marmoleum concrete 3702 (Texto en sueco).

Alfombra textil (Texto en sueco).

Piso de madera resistente 1 - (Texto en sueco).

Cubrepiso plástico 1 - Forbo Aqualon Pacific.

Piso de cerámica 1 - Mosa Global Collection 75230 - 15*15 (Texto en sueco).

Paredes pintadas - Véase título "Pintura".

Protector de fango - Vidrio, pintado blanco.

CIELO RASO

C1 - Ecophon focus 600*600 kant A

C2 - (Texto en sueco).

C3 - Cielo raso fijo, tableros de yeso.

PARED DE VIDRIO - (Texto en sueco). 290 x 400 mm, aprox.

GUARDAPOLVOS

Guardapolvos 1 - de madera, 12/56, pintura de fábrica.

Guardapolvos 2 - de madera, 140 mm, pintado en el sitio.

PINTURA

Pintura de paredes nuevas y donde se hayan realizado labores de demolición.

- // -

- // -

(Texto en sueco)

ILUMINACIÓN

En las condiciones en que está.

Las habitaciones que se han dividido mediante nuevas paredes deben tener iluminación complementaria.

ELECTRICIDAD

El suministro de electricidad se separará de los inmuebles adyacentes.

Mínimo dos tomacorrientes dobles en cada oficina.

Mínimo dos puntos de red dobles en cada oficina.

RED

Toda la red debe trasladarse desde la antigua a la nueva sala de servidor (10).

Si no se indica algo distinto, debe haber al menos dos tomacorrientes en cada habitación.

OFICINA, 1

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Pintar los existentes.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nueva puerta a oficina 2. Puerta existente hacia el corredor se renueva a fin de utilizarla como salida de emergencia.

Separación de inmuebles adyacentes con EI60.

OFICINA, 2

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Pintar los existentes. Nuevos guardapolvos donde se construye nueva pared - 2.

- // -

- // -

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nueva pared en oficina 3; nueva puerta en oficina 1.

OFICINA, 3

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Pintar los existentes. Nuevos guardapolvos donde se construye nueva pared - 2.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nueva pared en oficina 2.

OFICINA, 4

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Guardapolvos existentes pintados.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: (En blanco).

BODEGA, 5

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Nuevo guardapolvo - 1

Paredes: Pintadas

Cielo raso: C3

Otros: Nuevas paredes/puertas.

Separación de inmuebles adyacentes con EI60.

Nueva iluminación.

Mínimo dos tomacorrientes dobles.

Mínimo dos puntos de red dobles.

OFICINA, 6

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

- // -

- // -

Guardapolvos: Pintar los existentes.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: (En blanco).

WC, 7

Piso: Como está.

Guardapolvos: Como están.

Paredes: Como están.

Cielo raso: Como está.

Otros: (En blanco).

Bodega para aseo, 8

Piso: Cubrepiso plástico 1.

Guardapolvos: Cubrepiso plástico 1.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: (En blanco).

WC, 9

Piso: Piso de cerámica 1.

Guardapolvos: Piso de cerámica 1.

Paredes: Cerámica vidriada.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nuevo inodoro, nuevo lavamanos.

SALA DE SERVIDOR, 10

Piso: Como está.

Guardapolvos: Como están.

Paredes: Como están.

Cielo raso: Como está.

Otros:

- // -

- // -

Mínimo 4 tomacorrientes dobles.

Mínimo 4 puntos de red dobles.

Se debe acceder a toda la red desde esta sala.

Mínimo 2 puntos de red dobles.

Nueva puerta con llave.

RECEPCIÓN, 11

Piso: De madera resistente 1.

Guardapolvos: Nuevos guardapolvos 1.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: C1

Otros: Ventana de vidrio doble en la nueva pared.

Se debe demoler la cocina.

En oficina 13, pared de vidrio esmerilado hasta una altura de 1,60 m.

Pared de vidrio con nueva puerta en pasillo 21.

ZONA DE ACCESO Y ENTRADA, 12

Piso: Piso de madera resistente 1.

Guardapolvos: Nuevos guardapolvos 1.

Paredes: Pintadas. Pared de vidrio con nueva puerta en pasillo 21.

Cielo raso: C1.

Otros: (En blanco).

OFICINA, 13

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Pintar guardapolvos existentes.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Mantener pared de vidrio en Oficina 11.

- // -

- // -

OFICINA, 14

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Pintar los existentes. Nuevos guardapolvos donde se construye nueva pared - 2.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nueva pared en oficina 16. Aislamiento de ruido 40dB

OFICINA, 15

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Guardapolvos existentes pintados.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Como están.

OFICINA, 16

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Pintar los existentes. Nuevos guardapolvos donde se construye nueva pared - 2.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nueva pared en oficina 14. Aislamiento de ruido 40dB.

Nueva pared de acuerdo con plano: Longitud: 3 m - Altura: desde el piso hasta el cielo raso.

OFICINA, 17

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Guardapolvos existentes pintados.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros: Como están.

- // -

- // -

COCINA, 18

Piso: Linóleo 1.

Guardapolvos: Guardapolvos existentes pintados.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: Como está.

Otros:

Nuevos muebles de cocina, según dibujo.

2 microondas

1 horno tradicional

1 lavavajillas

1 refrigerador/freezer

1 lavaplatos con grifería

Tomacorrientes en el mesón.

Puntos de electricidad y red para dos impresoras.

Mínimo 1 tomacorriente doble.

Mínimo 1 punto de red doble.

Nueva pared de vidrio frente al lugar de la impresora, de acuerdo con el plano.

WC, 19

Piso: Piso de cerámica 1.

Guardapolvos: Piso de cerámica 1.

Paredes: Cerámica vidriada.

Cielo raso: Como está.

Otros: Nuevo inodoro, nuevo lavamanos.

OFICINA, 20

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Guardapolvos existentes pintados.

Paredes: Pintadas.

- // -

- // -

Cielo raso: Cómo está.

PASILLO, 21

Piso: Piso de madera existente, pulido y vitrificado.

Guardapolvos: Guardapolvos existentes pintados.

Paredes: Pintadas.

Cielo raso: C2.

Otros:

Posición de impresora de acuerdo con el plano. Tomas de electricidad y puntos de red para 2 impresoras. Mínimo 2 tomacorrientes dobles. Mínimo 2 puntos de red dobles.

(PLANOS)

=====
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 15 de diciembre de 2015.

LEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA

BALDER

LEASE AGREEMENT
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES

Sid 1 (5)

The undersigned have this day entered into the following lease agreement An X in a box means that the text following thereafter applies

Landlord	Name: Balder	Personal ID/Company Registration No: [REDACTED]					
Tenant	Name: Embassy of Chile in Sweden	Personal ID/Company Registration No: [REDACTED]					
Billing address:							
Address of the premises etc.	Municipality: Stockholm 113 60	Property designation: Kungsbacken 8					
	Street: Drottninggatan 108	Stairs/Building: 2 Apartment No:					
Use of the premises	The premises and appurtenant spaces are let to be used for: Office <input type="checkbox"/> Use has been described in detail in attached specification.						
Condition of the premises	The premises are let in as-is condition. <input type="checkbox"/> In the attached record of inspection and action to be taken is a description of the condition of the premises on the signing of this agreement and, where relevant, information on who should have taken care of and paid for rectification of defects and agreed alterations on the date of taking possession.						
The size and extent of the premises	Type of area	Floor	Approx sq. m. ²	Type of area	Floor	Approx sq. m. ²	
	Office	2	335				
	If the area stated in the agreement deviates from the actual area, the deviation does not entitle the tenant to any repayment or reduction of rent or the landlord to any increased rent. <input checked="" type="checkbox"/> The extent of the leased premises is set out in the attached plan(s).						
<input type="checkbox"/> Car access for loading and unloading		<input type="checkbox"/> Place for sign	<input type="checkbox"/> Place for display vending machine	<input type="checkbox"/> Parking space(s) for _____ car(s)	<input type="checkbox"/> Garage space(s) for _____ car(s)	<input type="checkbox"/>	
Term of lease	From and including: 2015-12-01	Until and including: 2020-11-30					
Period of notice of termination/extension	Termination of this agreement shall be given in writing at least 12 months before the end of the agreed term of lease. Otherwise the agreement is extended each time by <input type="checkbox"/> _____ year <input checked="" type="checkbox"/> 60 months						
Rent	SEK 1 326 600 per year excluding the supplements marked below						
Index clause	<input checked="" type="checkbox"/> Changes to above-stated rent shall be effected pursuant to the attached index clause.					Appx: 2	
Real estate tax	<input checked="" type="checkbox"/> Real estate tax is paid for in accordance with attached real estate tax clause. <input type="checkbox"/> Real estate tax is included in rent.					Appx: 3	
Provision of and payment for electricity, water and sewerage, heating, hot water, cooling and ventilation	The landlord provides/procures						
	<input checked="" type="checkbox"/> electricity <input checked="" type="checkbox"/> water and sewerage <input checked="" type="checkbox"/> heating <input checked="" type="checkbox"/> hot water <input type="checkbox"/> cooling <input checked="" type="checkbox"/> ventilation						
	Electricity	<input checked="" type="checkbox"/> The tenant has own contract.	<input type="checkbox"/> The tenant pays in accordance with attached running costs clause.	<input type="checkbox"/> Included in rent.			Appx:
	Water and sewerage	<input type="checkbox"/> The tenant has own contract.	<input type="checkbox"/> The tenant pays in accordance with attached running costs clause.	<input checked="" type="checkbox"/> Included in rent.			Appx:
	Heating	<input type="checkbox"/> The tenant has own contract.	<input checked="" type="checkbox"/> The tenant pays in accordance with attached running costs clause.	<input type="checkbox"/> Included in rent.			Appx: 4
	Hot water	<input type="checkbox"/> The tenant has own contract.	<input checked="" type="checkbox"/> The tenant pays in accordance with attached running costs clause.	<input type="checkbox"/> Included in rent.			Appx: 4
Cooling	<input type="checkbox"/> The tenant has own contract.	<input type="checkbox"/> The tenant pays in accordance with attached running costs clause.	<input type="checkbox"/> Included in rent.			Appx:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> The tenant pays in accordance with attached running costs clause.		<input checked="" type="checkbox"/> Included in rent.			Appx:	
Meter	If the tenant is to have own contract in accordance with above and there is no meter, installation and payment for required meter is to be carried out by <input type="checkbox"/> the landlord <input checked="" type="checkbox"/> the tenant						

LEASE AGREEMENT
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES

Sid 2 (5)

The undersigned have this day entered into the following lease agreement An X in a box means that the text following thereafter applies

Waste handling	<p>To the extent the landlord is liable to provide space for (i) storage of waste, (ii) arrange removal of waste, the tenant is responsible for placing waste in the designated container/space and to assist, without compensation, in any further sorting of waste which the landlord may decide upon.</p> <p><input type="checkbox"/> The tenant is responsible for, and shall pay for, removal of waste deriving from the business which the tenant carries out on the premises (it is, however, incumbent upon the landlord to provide waste containers and requisite space for such), into and maintain a contract with a waste disposal operative regarding removal of waste.</p> <p><input type="checkbox"/> The landlord coordinates removal of waste for several tenants' businesses on the property. The tenant shall pay to the landlord a rental supplement compensation for the tenant's share of the cost of waste removal. The premises' share of this cost shall be deemed to be _____ percent. At the signing of this agreement, the rental supplement amounts to SEK _____ per year.</p> <p><input type="checkbox"/> The cost for removal of waste deriving from the business which the tenant carries out on the premises is included in the rent.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Other agreement in accordance with appendix.</p>
Cleaning of stairs	<p><input checked="" type="checkbox"/> included in rent <input type="checkbox"/> to be arranged for and paid for by tenant <input type="checkbox"/> other agreement in accordance with appendix</p> <p>Appx: 4</p>
Snow clearance and gritting	<p><input type="checkbox"/> included in rent <input type="checkbox"/> to be arranged for and paid for by tenant <input type="checkbox"/> other agreement in accordance with appendix</p> <p>Appx:</p>
Unforeseen costs	<p>Where, following the execution of this agreement, unforeseen increases in costs arise in relation to the property as a consequence of:</p> <p>a) the introduction of, or increases in taxes, charges or duties levied specifically on the property as a result of decisions taken by parliament, government, municipalities, or other relevant authorities,</p> <p>b) general rebuilding measures or suchlike in respect of the property which do not relate solely to the premises and which the landlord is obliged to execute as a result of decisions of the parliament, government, municipalities, or other relevant authorities</p> <p>the tenant shall, commencing at the time of the cost increase, reimburse the landlord in relation to that proportion of the total annual increase in costs for the property represented by the premises.</p> <p>The proportion represented by the premises is <u>13,78</u> percent. Where the proportion has not been indicated, it shall be comprised of that proportion of the total rents for premises (excluding any value-added tax) represented by the tenant's rent (excluding any value-added tax) at the time of the increase in costs. In respect of unlet premises, the market rent for the premises shall be estimated.</p> <p>'Taxes' in accordance with a) above does not refer to value-added tax and real estate tax to the extent that reimbursement in respect of this is paid as per agreement. 'Unforeseen costs' means such costs as were not decided upon by the authorities as set forth in sections a) and b) at the inception of the agreement. Reimbursement shall be paid in the same manner as set forth below for rental payments.</p>
Value-added tax Tenant's VAT liability Landlord's VAT liability	<p><input checked="" type="checkbox"/> The tenant will on the premises carry out business for which VAT is payable.</p> <p><input type="checkbox"/> The tenant will on the premises not carry out business for which VAT is payable.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> The owner of the property/landlord is liable for VAT on letting of premises. In addition to rent, the tenant shall on each occasion pay the VAT currently applicable.</p> <p><input type="checkbox"/> If the owner of the property/landlord chooses to become liable for VAT on letting of premises, the tenant shall on each occasion in addition to the rent pay the VAT currently applicable.</p> <p>The VAT, which is to be paid at the same time as the rent, is calculated on the stated rental amount and where applicable on supplemental charges and other reimbursements paid in accordance with the agreement, pursuant to the rules applicable at the time in respect of VAT payable on rent.</p> <p>If, as a result of the tenant's independent actions—such as subletting of all or part of the premises (including subletting to own company), or assignment, the landlord is liable for adjustment of VAT under the provisions in the VAT act, the tenant shall fully compensate the landlord for its loss of a right to deduct VAT. Further, the tenant shall pay compensation for the increase in costs which arise from the action of the tenant and which follows from the landlord's loss of a right to deduct input VAT on running costs.</p>
Payment of rent	<p>The rent shall be paid in advance without prior demand, no later than the last working day prior to the commencement of</p> <p><input type="checkbox"/> each calendar month <input checked="" type="checkbox"/> each calendar quarter</p> <p>PlusGiro no: <u>BankGiro no: _____</u></p> <p>by direct transfer to either of following accounts:</p>
Interest, payment reminder	<p>If payment of rent is late, the tenant shall pay interest in accordance with the Interest Act and compensation for written payment reminders in accordance with the legislation on debt recovery.</p>
Impact on environment	<p>Prior to taking possession, the tenant shall obtain the requisite permits for the business for which the premises are let. The business shall be carried out in such a way that meets the environmental legislation and ordinances in force at any given time. The tenant is liable for environmental impact even after the expiration of the agreement and is not subject to the statute of limitations under the provisions in chapter 12, section 61 of the Swedish Land Code.</p> <p><input type="checkbox"/> For further provisions concerning hazardous businesses, see the attached environment clause.</p> <p><input type="checkbox"/> The parties have reached an agreement to reduce the property's and the premises environmental impact, see Green appendix.</p> <p>Appx: Appx:</p>
Building material specifications	<p>Whether, pursuant to the provisions of this agreement or otherwise, the tenant performs maintenance, improvement, or alteration works in respect of the premises, the tenant shall present to the landlord, in good time prior to the execution of such work, specifications of the building materials—to the extent such specification have been prepared—for the products and materials to be used on the premises.</p>
Inspections	<p>If faults and deficiencies in the installations, such as electrical or sprinkler equipment, belonging to the tenant are noted during an inspection ordered by a public authority, the tenant shall carry out at his own expense the required remedial actions and within the time stipulated by the public authority. If the tenant has not rectified the faults and deficiencies within the specified time, the landlord is entitled at the tenant's expense to carry out such measures as have been ordered by the public authority.</p>
Access to certain spaces	<p>The tenant is responsible for ensuring that access to such spaces which the landlord or a person representing the landlord or to which personnel from an energy company, water and sewerage company, telecommunications company or equivalent must have access to for maintenance and operation of the property is not obstructed by activities of the tenant's business</p>

LEASE AGREEMENT
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES

Sid 3 (5)

The undersigned have this day entered into the following lease agreement

An X in a box means that the text following thereafter applies

Nr: [REDACTED]

Planning and building fees	If the tenant makes alterations to the premises, without the required construction permit, other consent or permit, and the landlord as a result of this is obliged under the rules in the Planning and Building Act to pay a building financial penalty or conditional fine, the tenant shall pay a corresponding amount as compensation to the landlord.		
Fire protection	<input type="checkbox"/> The parties obligations to one another because of the legislation on the prevention of accidents are regulated in the attached fire protection clause.		Appx:
Requirements imposed by relevant authorities, etc	<input type="checkbox"/> The landlord shall be liable and bear the cost of the actions which a public authority, court of law or insurance company with the authority of currently applicable or future legislation or contract, from and including the date of taking of possession, may require for the premises to be used for the intended use of the premises. The tenant shall consult with the landlord prior to any actions being taken.	<input checked="" type="checkbox"/> The tenant	
Interior fittings	The premises are let <input checked="" type="checkbox"/> without any fittings specific to the tenants <input type="checkbox"/> with fittings specific to the tenants use of the premises in accordance with the appendix		Appx:
Maintenance	<input type="checkbox"/> The landlord shall carry out and pay for required maintenance of the premises and of the fittings provided specifically for the business by the landlord.	However, the tenant is responsible for <input type="checkbox"/> in accordance with appendix	Appx:
	<input checked="" type="checkbox"/> The tenant shall carry out and pay for the required maintenance of surface floors, walls, and ceilings, as well as of fittings provided specifically for the business by the landlord.	The tenant's maintenance obligations also includes <input type="checkbox"/> in accordance with appendix	Appx:
	<input type="checkbox"/> Other allocation of the maintenance obligations, see appendix		Appx:
	Where the Tenant does not fulfil his maintenance obligations and does not within a reasonable time carry out rectification works following a written demand, then the Landlord shall be entitled to fulfil these obligations at the Tenant's expense.		
Management operation and alterations works	Unless otherwise agreed, the Landlord shall, where applicable, manage, operate, and maintain the public and common areas. <input type="checkbox"/> Other agreement in accordance with appendix		Appx:
Cables for telephony and data communication	<input type="checkbox"/> The landlord <input checked="" type="checkbox"/> The tenant shall pay for necessary drawing of cables for telephony and data communication from the point of connection specified by the operator to the place in the premises which the tenant chooses in consultation with the landlord. <input type="checkbox"/> Other allocation of responsibility for telephony and data communication, see appendix		Appx:
Signs, awnings etc.	After consultation with the landlord, the tenant is entitled to display a customary business sign provided that the landlord does not have justifiable reason to refuse consent and that the tenant has obtained necessary permits from the relevant public authorities. Other fittings such as awnings and aerials may not be mounted without the landlord's consent. Upon the surrender of the premises, the tenant shall restore the façade of the building to an acceptable condition. In conjunction with more extensive maintenance on the property such as façade renovation, the tenant shall, at his own expense and without compensation, dismantle and reassemble signs and other fittings as were mounted on the building by the tenant. The landlord undertakes not to mount vending machines and display cabinets on exterior walls without the tenants consent and grants to the tenant priority to mount vending machines and display cabinets on the walls in question. <input type="checkbox"/> The tenant undertakes to follow the attached sign policy.		Appx:
Insurances	It is incumbent upon the landlord to take out customary property insurance on the property within which the premises let are situated. The tenant is responsible for taking out and maintain an insurance for the business carried out on the premises. Both the insurance policies of the landlord and tenant are to cover loss caused by a third person.		
External damage	<input type="checkbox"/> The landlord <input checked="" type="checkbox"/> The tenant shall be liable for intentional damage to windows, display windows and signs belonging to the premises and main and other doors or entries which lead to or from the premises. In all cases the liability also includes to door frames, window frames and trim.		
Locks	<input type="checkbox"/> The landlord <input checked="" type="checkbox"/> The tenant shall equip the premises with such locks and anti theft devices which is required by the tenant's business insurance policy.		



O BAL
DER

LEASE AGREEMENT
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES

Sid 4 (5)

The undersigned have this day entered into the following lease agreement

Nr: [REDACTED]

An X in a box means that the text following thereafter applies

<p>Reduction of rent Agreed condition etc. Customary maintenance</p>	<p>The tenant is not entitled to reduction of the rent for the period during which the landlord has work carried out to put the premises into the agreed condition or other work which is specifically set forth in this agreement and its appendices.</p> <p><input type="checkbox"/> Reduction of the rent for obstacles to or infringement of the right of the user in consequence of the landlord allowing work to be done in order to carry out customary maintenance of the premises or the property is to be granted according to the rules of The Rent Act.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> The tenant is not entitled to reduction of the rent for obstacles to or infringement of the right of the user in consequence of the landlord allowing work to be done in order to carry out customary maintenance of the premises or the property. The landlord shall, however, in good time inform the tenant not only about the kind and the extent of the work but also about the starting point and the period during which the work will be carried out.</p> <p><input type="checkbox"/> The parties are agreed that the right to reduction of the rent, when the landlord carries out customary maintenance of the premises or the property otherwise, shall be regulated in accordance with the specific appendix.</p>	<p>Appx:</p>
<p>Restoration on vacating premises</p>	<p>Unless otherwise agreed upon the tenant shall no later than at the termination of the tenancy have removed the property belonging to the tenant and have restored the premises to an acceptable condition.</p> <p><input type="checkbox"/> Other agreement in accordance with appendix.</p>	<p>Appx:</p>
<p>Force majeure</p>	<p>The landlord is waived from his obligations to fulfil his part of the agreement and from obligations to pay damages if the landlord's undertakings cannot be fulfilled, or can only be fulfilled at an abnormally high cost, due to war or riots, due to such cancellation of work, blockade, fire, explosion or act of a public authority which the landlord neither has control over, nor could have foreseen.</p>	
<p>Security</p>	<p>The tenant shall provide security to the landlord no later than _____ for the fulfilment of the tenant's obligations under this agreement by way of</p> <p><input type="checkbox"/> guarantee provided by _____</p> <p><input type="checkbox"/> bank guarantee for an amount of _____</p> <p><input type="checkbox"/> other security in the form of _____</p>	<p>Appx:</p>
<p>Personal Data Act</p>	<p><input type="checkbox"/> Information to the tenant on the handling of personal data and written consent, see attached personal data clause. (Not applicable if the tenant is a legal person).</p>	<p>Appx:</p>
<p>Special provisions</p>	<p>Special provisions</p> <p>Office refurbishment</p>	<p>Appx: 5</p>
		<p>Appx: 6</p>
		<p>Appx:</p>
		<p>Appx:</p>
		<p>Appx:</p>
		<p>Appx:</p>
<p>Signature</p>	<p>This agreement, which may not be registered without specific consent, has been prepared in two identical counterparts, of which each party has received one. All prior agreements between the parties with respect to these premises shall cease to apply commencing on the date of execution of this agreement.</p> <p>Place/date: Stockholm 2015-10-26</p> <p>Name of the landlord: Balder [REDACTED]</p> <p>Place/date: Stockholm 2015-10-26</p> <p>Name of the tenant: Embassy of Chile in Sweden</p> <p>Signature (company signatory/by proxy): [REDACTED]</p> <p>Signature (company signatory/by proxy): [REDACTED]</p> <p>Printed name (company signatory/by proxy): [REDACTED]</p> <p>Printed name (company signatory/by proxy): [REDACTED]</p>	



**LEASE AGREEMENT
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES**

Sid 5 (5)

The undersigned have this day entered into the following lease agreement

Nr: [REDACTED]

An X in a box means that the text following thereafter applies

Assignment	The above lease agreement is assigned from and including _____		
	Signature	Current tenant (name):	New tenant (name):
Approval of landlord			Pers. ID/Corp.Reg.No.:
	Signature (current tenant):	<input type="checkbox"/> Company signatory <input type="checkbox"/> By proxy	Signature (new tenant): <input type="checkbox"/> Company signatory <input type="checkbox"/> By proxy
	Printed name (current tenant):	Printed name (new tenant):	
	Landlord approves the assignment Place/date:	Signature (landlord):	<input type="checkbox"/> Company signatory <input type="checkbox"/> By proxy
	Name of the landlord:	Printed name (landlord):	

Information

Note that an x in a box will also require, in certain cases, the attachment of an appendix to this agreement for the matters agreed in the appendix to apply. This applies, for example, to the index clause and the real estate tax clause. See also the guide to this agreement which has been prepared together by the organisations below.

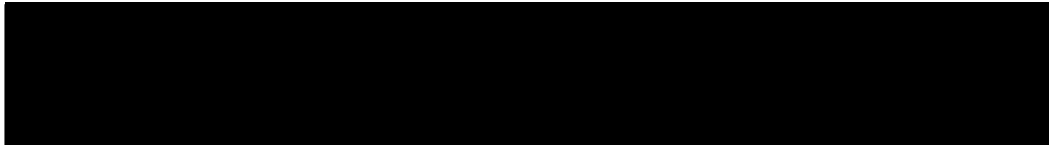


INDEX CLAUSE
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES

An X in a box means the text following thereafter applies

Concerning	Lease Agreement no.: [REDACTED]	Property designation: Kungsbacken 8
Landlord	Name: Balder [REDACTED]	Personal ID/Comp. reg. no.: [REDACTED]
Tenant	Name: Embassy of Chile in Sweden	Personal ID/Comp. reg. no.: [REDACTED]
Cause	<p>Of the rent of SEK 1 326 600 stipulated in the Lease Agreement 100 % or SEK 1 326 600 shall constitute the base rent.</p> <p>During the period of the Lease Agreement, a surcharge to the rent, constituting a certain percentage of the base rent, shall be payable with regard to changes in the consumer price index (using the total index for 1980 as a base) according to the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - For lease agreements commencing during the period 1/1 - 30/6 the base rent is deemed to be adjusted to the index level for that of the previous October. - For lease agreements commencing during the period 1/7 - 31/12 the base rent is deemed to be adjusted to the index level for October of that year. - The index level for the October that the base rent is deemed to be adjusted to, as shown above, becomes the base figure unless otherwise agreed by designating a year as per the following. Alternative agreed base figure: the index level for October 2015 <p>Should the index level any following October have risen in relation to the base figure, the surcharge shall be calculated on the percentage by which the index has changed in relation to the base figure. Future surcharges due will be based on the changes in the index, the rental change to be calculated on the percentage change between the base figure and the index level for the October in question.</p> <p>The rent payable shall nevertheless never be adjusted below that stipulated in the Lease Agreement.</p> <p>A change in the rent is always effective from 1st January following an adjustment occasioned by a recomputation due to a change in the index the previous October</p> <p>The instructions in page 2 are applicable to the agreement.</p>	
Signature	Place/date: Stockholm 2015-10-26	Place/date: Stockholm 2015-10-26
	Name of the landlord: Balder Puman AB	Name of the tenant: Embassy of Chile in Sweden
	Signature (company signatory): [REDACTED]	Signature (company signatory): [REDACTED]
	Printed name: [REDACTED]	Printed name: [REDACTED]

The Landlord's notes regarding the base figure:



Instructions in respect of Index Clause for non-residential premises

Basement

Whether all or a part of the rent stipulated in the Lease Agreement shall consist of base rent, is a matter for negotiation and can depend on the terms of the Lease Agreement (for example the quantum of the rent expressed as SEK/sq m/per annum and also for what other obligations the tenant is responsible).

Base Figure

The index level for the October that the base rent is deemed to be aligned to becomes the base figure, unless otherwise agreed by designating a year (as per conditions stated in page 1).

Comparison of index levels shall be done as soon as the annual October index is published. During recent years the October index has been published by the middle of November.

Calculation of the surcharge

- 1) Calculate the difference between the relevant October index and the base figure.
- 2) If the difference is positive, divide the difference by the base figure.
- 3) The surcharge is calculated by multiplying the base rent by the factor thus determined.

Example:

Calculation of the surcharge for 2002

Presume that the base rent is SEK 100 000 pa (per annum) and is aligned to the consumer price index for October 1999, which is 259,7 (base figure). The October index for 2001 is 269,1.

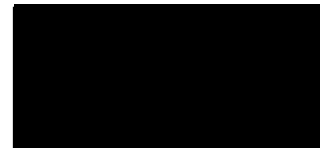
1. Calculate the difference between the index figure 269,1 and 259,7. The difference is positive and amounts to 9,4.
2. Divide 9,4 by 259,7 and multiply the quotient (without rounding off) by the base rent SEK 100 000. The result is SEK 3 639,56, which according to the clause becomes the surcharge for 2002.

Alternative A: Assume that the consumer price index for October 2001 had been lower than the year before for example 262,0 (the index for October 2000 was 262,6).

The Difference between the assumed index level 262,0 and the base figure 259,7 would still be positive and amount to 2,3. The quotient between 2,3 and the base figure 259,7, multiplied by the base rent would have amounted to a surcharge of SEK 885,63. The total rent would however have been lower than for 2001.

Alternative B: Assume that the consumer price index for October 2001 had instead been lower than the base figure 259,7 for example 259,5.

The difference between 259,5 and the base figure 259,7 would then have been negative. No surcharge would apply. The rent stated in the Lease Agreement would apply.



PROPERTY TAX CLAUSE
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES

An X in a box means the text following thereafter applies.

Concerning	Lease Agreement no. [REDACTED]	Property designation: Kungsbacken 8
Landlord	Name: Balder [REDACTED]	Personal ID/Comp. Reg. no.: [REDACTED]
Tenant	Name: Embassy of Chile in Sweden	Personal ID/Comp. Reg. no.: [REDACTED]
Clause	<p>The applicable alternative is indicated by putting an X in the relevant box and completing the requisite details.</p> <p>To the extent that the parts of the property that are comprised of non-residential premises are or become subject to property tax, the tenant shall with the rent reimburse the landlord according to the conditions as indicated below.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> The tenant shall in addition to the rent specified in the Lease Agreement annually reimburse the landlord for his share of property tax due in respect of the non-residential premises. The tenant's share is deemed to be <u>13,78</u> per cent. According to the conditions that apply at the inception of the Lease Agreement the reimbursement at the inception of the rental period is SEK <u>76 343</u> a year.</p> <p><input type="checkbox"/> Reimbursement in respect of the current share of property tax for the non-residential premises is included in the rent specified in the Lease Agreement and at its inception it is SEK _____.</p> <p>The non-residential premises share of the property tax applying to non-residential premises is deemed to be _____ percent.</p> <p>The tenant shall provide reimbursement for his share of any changes in the applicable property tax in respect of non-residential premises that take effect after the inception of the Lease Agreement (irrespective of the cause) to the extent that the tax exceeds that amount that is included in the rent as reimbursement for property tax.</p> <p>Should the property tax reduce/cease so that tenant's share of the reimbursement is less than that as per above, which is included in the rent specified in the Lease Agreement, the rent shall nevertheless be payable at not less than the original amount. Thus due to other clauses (e.g. index) contained in the agreement this means that the total rent payable by the tenant is/can be greater than that shown in the Lease Agreement.</p> <p>The tenant's above specified share, which shall be unchanged during the term of the Lease Agreement, has been calculated as follows: The total area leased in relation to the buildings total leasable area.</p> <p>The instructions in page 2 are applicable to the agreement.</p>	
Signature	Place/Date: Stockholm 2015-10-26	Place/Date: Stockholm 2015-10-26
	Name of the landlord: Balder [REDACTED]	Name of the tenant: Embassy of Chile in Sweden
	Signature (company signatory/by proxy): [REDACTED]	Signature (company signatory/by proxy): [REDACTED]
	Printed Name: Lotta Lennerö / Stefan Gustafsson	Printed Name: [REDACTED]



Instructions - Property tax clause for non-residential premises

1.

The clause was formulated in June 1995, i.e. before the time (normally the 1st of January 1996) from which property tax for premises applies. Therefore the clause has a wording which means that it can be incorporated in agreements that have been made before the tax is payable, as well as in agreements where the tax is actually payable.

2.

The reimbursement shall compensate for the increased costs of administration irrespective of who is liable for the tax. A property owner/landlord is liable for tax. According to previous regulations if the property owner/landlord was a trading partnership the owners/shareholders were liable for tax. The supplement was nevertheless to be paid to the Landlord as a matter of course. After the 1st of January 1997 trading partnerships as such (and not the individual owners/shareholders) are liable for property tax.

3.

According to section 19 of the Rent Act the rent must – with some exceptions – be determined in the Lease Agreement. If the rental period is fixed, and is for at least three years, certain additional exceptions apply in that the rent shall be payable with such sums which are determined according to "different method of calculation" e.g. indexation. This also means that the rental period has to be fixed and be at least three years to enable the Landlord to obtain reimbursement for property tax in sums that can vary as the tax changes. Furthermore the method of calculation must be shown in the Lease Agreement. The clause therefore presumes that the parties state what share of the tax the tenant shall provide reimbursement for.

According to the regulations that apply when this clause is formulated the tax is comprised of a certain percentage of the assessed value of the premises (both grounds and buildings). This information is to be found in the tax statement. The tenant's share of the tax for the premises can be determined by the relationship which the extent of that area leased by the tenant bears to the total lettable premises in the property or as a relationship between the tenant's rent and the total of the rents for premises in the property.

It is a matter for negotiation which method of calculation the parties choose. Other methods of calculation can be used. For the sake of simplicity, however, the tenant's share should be unchanged during the rental period, and thereby independent of among other things, how the tax in the future might be calculated and possible changes in the rental market.

It is therefore appropriate to show in the designated space how the premises share has been calculated. Should details in respect of this not be completed this does not mean that the agreement becomes invalid. A property can comprise of a variety of different buildings with different value years and different taxation categories (small dwelling houses, apartment blocks, industrial units and special units). The tax – that the tenant is due to pay reimbursement for – shall only relate to the building in which the premises are located. A building is normally defined as a free standing self-contained building. Relevant information can be ascertained from information regarding decisions referring to general property taxation that the tax authorities have advised the property owner. Any property owner who has a problem in ascertaining the tenant's share should contact their property owners association for assistance.

Complete the tenant's share!

4.

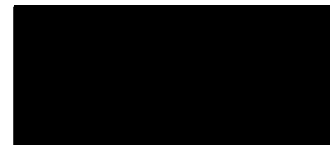
The clause contains two alternatives. In the first the reimbursement for the tax is payable as a supplement "alongside" the rent agreed in the Lease Agreement. If the tax disappears so does the supplement. The other alternative presumes that the parties agree a specific rent which includes, among other things, reimbursement for the then applicable tax. Should the tax be increased irrespective of the cause (for example increase in tax rates, increased assessed value etc) the tenant shall nevertheless tender reimbursement for the increased cost. Should the tax disappear the rent reverts to the original sum, i.e. the agreed rent (which includes reimbursement for the tax applicable at inception which has been discontinued). Naturally the tenant shall continue to pay other supplements such as those caused by changes in indexes and in respect of increased fuel costs and so forth.

5.

To the extent that the tenant pays a supplement in respect of property tax the supplement should be accounted for separately on the rent invoice.

6.

Indicate the chosen alternative with an X. In the chosen alternative the tenant's share and the sum should be filled in. Specify how the tenant's share has been calculated.

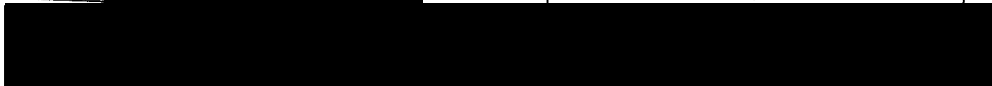


**RUNNING COSTS CLAUSE
FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES**

ELECTRICITY, WATER AND SEWERAGE, HEATING, HOT WATER, COOLING AND VENTILATION

An X in a box means that the text following thereafter applies. Supplements 1 and 2 can be used both together and separately: e.g. a fixed rental supplement can be payable for the electricity whilst a cost price rental supplement can be payable for heating.

Concerning	Lease agreement no.: [REDACTED]	Property designation: Kungsbacken 8
Landlord	Name: Balder [REDACTED]	Personal ID/Comp. Reg. No.: [REDACTED]
Tenant	Name: Embassy of Chile in Sweden	Personal ID/Comp. Reg. No.: [REDACTED]
1. Fixed rental supplement	<p>The tenant shall pay for electricity, water and sewerage, heating, hot water, cooling and ventilation which are provided by the landlord by way of a fixed annual rental supplement. The supplement is payable in the following amount/s:</p> <p><input type="checkbox"/> electricity SEK/year _____ <input type="checkbox"/> water/sewerage SEK/year _____ <input type="checkbox"/> heating SEK/year _____</p> <p><input type="checkbox"/> hot water SEK/year _____ <input type="checkbox"/> cooling SEK/year _____ <input type="checkbox"/> ventilation SEK/year _____</p> <p>Total fixed annual rental supplement: _____ SEK</p> <p><input type="checkbox"/> Changes to the fixed rental supplement take place in accordance with the attached index clause.</p>	
2. Cost price rental supplement	<p>The tenant shall pay for electricity, water and sewerage, heating, hot water, cooling and ventilation which are provided by the landlord by way of a preliminary annual rental supplement. The supplement is payable in the following amount/s:</p> <p><input type="checkbox"/> electricity SEK/year _____ <input type="checkbox"/> water/sewerage SEK/year _____ <input checked="" type="checkbox"/> heating SEK/year 31 825</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hot water SEK/year 3 350 <input checked="" type="checkbox"/> cooling SEK/year 3 350 <input type="checkbox"/> ventilation SEK/year _____</p> <p>Total preliminary annual rental supplement: 38 525 SEK</p> <p>The preliminary rental supplement shall be balanced in part with the landlord's actual costs for the provision of utilities and in part with the tenant's consumption.</p> <p>The balancing shall be sent to the tenant no later than three months after the end of each calendar year. The landlord must present any claims arising out of the balancing no later than two years after the date on which the balancing, pursuant to the previous sentence, should have been sent to the tenant. Otherwise the landlord's right to any difference shown by the balancing is forfeited. If the lease agreement ends, a final balancing shall be sent to the tenant no later than three months after the date of the termination of the agreement. The tenant is always entitled to take part of the material upon which the landlord has based the balancing.</p> <p>If there is no meter, the balancing shall be effected using the premises share of the property as a basis. The premises' share of the property shall be deemed to be 13,78 percent. If the share has not been stated, the costs are to be allocated in proportion to the floor area rented by the tenant relative to the total lettable area of the property.</p> <p>If the landlord's actual costs for the tenant's consumption exceed the preliminary rental supplement, the tenant, at the request of the landlord, shall pay the amount in excess. If the landlord's actual costs are less than the preliminary rental supplement, the tenant is entitled to have the difference reimbursed.</p>	
Signatures	Place/Date: Stockholm 2015-10-26	Place/Date: Stockholm 2015-10-26
	Name of the landlord: Balder [REDACTED]	Name of the tenant: Embassy of Chile in Sweden
	Signature (company signatory): [REDACTED] <input checked="" type="checkbox"/> Company signatory <input type="checkbox"/> By proxy	Signature (company signatory): [REDACTED] <input type="checkbox"/> Company signatory <input type="checkbox"/> By proxy
	Printed name: [REDACTED]	Printed name: [REDACTED]



BALDER

SUPPLEMENT
Supplement to lease agreement

The undersigned have this day entered into the following lease agreement.

Concerning	Lease Agreement no.: [REDACTED]	Property designation: Kungsbacken 8
Landlord	Name: Balder [REDACTED]	Personal ID/Comp. Reg.No.: [REDACTED]
Tenant(s)	Name: Embassy of Chile in Sweden	Personal ID/Comp. Reg.No.: [REDACTED]
	Name:	Personal ID/Comp. Reg.No.:
Supplement	<p>This leasing agreement has been reached between The Embassy of the state of Chile, represented by the Ambassador of the Republic of Chile, Mr. José Goñi and Balder Puman AB represented by Mr. Stefan Gustafsson in his capacity as a landlord.</p> <p>The parties agree that all possible and eventual disputes that could arise regarding the interpretation or implementation of the terms of this contract will be settle in a friendly way and, if that is not possible, to submit it to the jurisdiction of the competent tribunals in Stockholm City</p> <p>Regulations and law The tenant is responsible for all regulatory requirements that may be required to use the premises both before and during the tenancy.</p> <p>When the tenant signs the lease agreement with the Landlord It should be clear that is not losing its privileges and immunities according the International Law and the laws of Sweden.</p> <p>Insurances and External damage The damage originated to the premises by force majeure or fortuitous events are to be assumed by the Landlord, not by the State of Chile. The State of Chile will only assume this cost if the damages were attributable to Chile, accredited by a court ruling.</p> <p>Construction work The landlord will order and project lead the agreed construction work in the premises. An appendix showing all the changes and work that will be done in the office will be attached to this lease. The premises will be ready to be occupied by the tenant on 2015-11-27. The tenant acknowledges that the premises will not be completed in accordance with Appendix 6 on this day. The landlord is allowed to do refurbishment work that are required in the premises until 2015-12-31.</p> <p>Maintenance, repair The tenant is responsible for maintenance, repairs and replacement of all surface finishes i.e. floor, walls and ceiling, custom installations, locks and alarm devices as well as by the landlord installed furnishings and equipment. This also includes white goods , blinds and sanitary equipment.</p> <p>Storage Room. The tenant will have access to a storage room in the basement, approximately 29 Square meters. The annual rent is 31 900 excluding VAT. The storage room will have the same lease duration and period of notice of termination/extension as the office lease.</p> <p>Smoking Both parties have an understanding that it is prohibited to smoke in the building and in the premises at all times. All smoking must take place outside.</p> <p>Tenant improvements At the end of the agreement the tenant will be able to take the materials and elements that were part of improvements work made by the tenant , if that doesn't affect the property, or they can stay if the Landlord pay to the tenant the value of this materials.</p> <p>Diplomatic dependencies If the diplomatic relations between the Kingdom of Sweden and the Republic of Chile will end, the contract can be terminated. Notice of termination is 6 (six) calendar months from the official decision. An official announcement will be needed from the Swedish Department of Foreign Affairs.</p>	

[REDACTED]

[REDACTED]

O/BAL
IDER

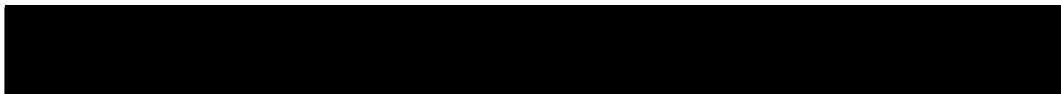
SUPPLEMENT
Supplement to lease agreement

Page 2 (2)

Appendix no.: 5

The undersigned have this day entered into the following lease agreement.

Signature	Place/date: Stockholm 2015-10-26	Place/date: Stockholm 2015-10-26
	Name of the landlord: Balder [REDACTED]	Name of the tenant: Embassy of Chile in Sweden
	Signature/company signator/by proxy: [REDACTED]	Signature/company signator/by proxy: [REDACTED]
	<input checked="" type="checkbox"/> Company signature <input type="checkbox"/> By proxy	<input type="checkbox"/> Company signature <input type="checkbox"/> By proxy
Printed name: [REDACTED]	Printed name: [REDACTED]	



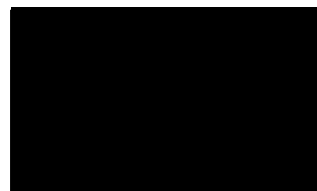
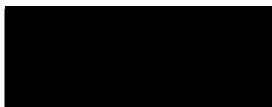
Kungsbacken 8


**Office refurbishment for
Embassy of Chile in Sweden**

**Rumsbeskrivning
PLAN 3**

Stockholm, Datum 2015-10-15
Reviderad Datum:

**O | BAL
I | DER**



	Kungsbacken 8				
	UPPDRAG NR	DATUM 2015-10-15	REV. DATUM	REV. 1	SID. NR 2
RUMSBESKRIVNING	Mathias Holm		Plan 3		
Adress: Drottninggatan 108					

GENERALLY

Office refurbishment for Embassy of Chile in Sweden.
The premises should be used as offices for aprox. 20 persons.

Floor

Linoleum carpet 1 - Forbo Marmoleum concrete 3702 (gråbrun). Svetstråd lika mattans kulör
Textile Carpet 1- platta, Ogeborg Balance B51402 (ljusgrå)
Hardwood flooring 1 - Stavparkett natur, 16mm. Schackmönster lika bef. Lackas i sidenmatt lack.
Plastic carpet 1 - Forbo Aqualon Pacific.
Tile Floor 1 - Mosa Global Collection 75230 - 15*15. Fog i kulör lika platta.
Erforderlig listning och skarvning skall ingå.

Painted walls – see heading "painting"
Splashguard – Glass, painted in white.

Ceiling

C1 - Ecophon focus 600*600 kant A
C2 – Befintligt undertak kompletteras. Missfärgade och trasiga delar byts
C3– Fixed cielings, gypsum boards.

Glass wall - Träglaspartier – Moelven flushfront träglasparti med flushfront standarddörr inkl. installationszon. Lackerade i färg enligt målningsbeskrivning. Träglaspartier skall vara spröjsade, ca 290mm*400mm
Ansluts med enkel glasskiva mot tak och hålkärl för minsta inverkan på stukatur.

Skirting

Skirting 1 – Skirting from wooden list, 12/56, painted from factory.
Skirting 2 – Skirting from wooden list, 140 mm, almogesockel, painted on site.

Painting

Painting of new walls, and where demolition works have been carried out.

Kulörer:

Där ej annat anges: Vit NCS0502-Y.

Lighting:

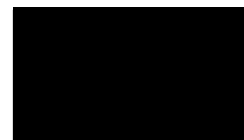
As is
Rooms that have been separated by new walls should have complemented lighting.


Electricity:

Electricity are to be separated from neighboring premises.
Minimum 2 double electricity wall-outlet in every office room
Minimum 2 double network wall-outlet in every office room

Network:

All network should be relocated from old server room into new server room (10).
If nothering else is notes, there should be atleast 2 wall outlets in every room.



	Kungsbacken 8				
	UPPDRAG NR	DATUM	REV. DATUM	REV.	SID. NR
RUMSBESKRIVNING		2015-10-15		1	3
Adress: Drottninggatan 108	Mathias Holm		Plan 3		

Office, 1

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: Painting of existing skirting.

Wall: Painted

Ceiling: As is

Other: New door to office 2. Existing door to corridor are remade to use for emergency exit. Separation from neighbouring premises by EI60.

Office, 2

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: Painting of existant skirting. New skirting 2 where new wall is built.

Wall: Painted

Cieling: as is

Other: New wall to office 3, new door to office 1.

Office, 3

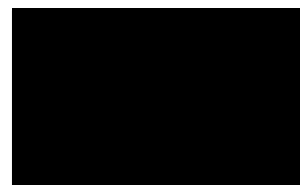
Floor: Existing wooden floor sanded and varnished


Skirting: Painting of existant skirting. New skirting 2 where new wall is built.

Wall: Painted

Cieling: as is

Other: New wall to office 2



	Kungsbacken 8				
	RUMSBESKRIVNING	UPPDRAG NR	DATUM	REV. DATUM	REV.
Adress: Drottninggatan 108	Mathias Holm	2015-10-15		1	4
					Plan 3

Office, 4

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: existing skirting is painted.

Wall: Painted

Cieling: As is

Other:

Storage, 5

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: New skirting 1

Wall: painted

Cieling: C3

Other: New walls/doors.
 Separation from neighbouring premises by EI60.
 New lightning
 Minimum 2 double electricity wall-outlet.
 Minimum 2 double network wall-outlet.

Office, 6

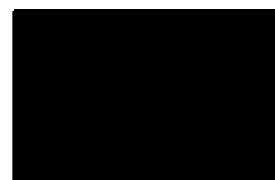
Floor: Existing wooden floor sanded and varnished


Skirting: Painting of existant skirting

Wall: Painted

Cieling: as is

Other:



	Kungsbacken 8				
	UPDRAG NR	DATUM 2015-10-15	REV. DATUM	REV. 1	SID. NR 5
RUMSBESKRIVNING					
Adress: Drottninggatan 108	Mathias Holm		Plan 3		

WC, 7

Floor: As is

Skirting: As is

Wall: As is

Cieling: As is

Other:

Cleaning storage, 8

Floor: Plastic carpet 1

Skirting: Plastic carpet 1

Wall: Painted

Cieling: As is

Other:

WC, 9

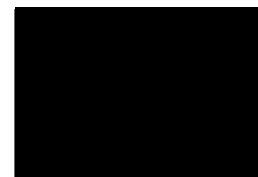
Floor: Tile floor 1


Skirting: Tile floor 1

Wall: Glazed tile

Cieling: As is

Other: New toilet, new sink



	Kungsbacken 8				
	UPPDRAG NR	DATUM	REV. DATUM	REV.	SID. NR
RUMSBESKRIVNING		2015-10-15		1	6
Address: Drottninggatan 108	Mathias Holm		Plan 3		

Server, 10

Floor: As is

Skirting: As is

Wall: As is

Cieling: As is

Other: minimum 4 double electricity wall-outlet.
 Minimum 4 double network wall-outlet.
 All network to be accessible from this room.
 Minimum 2 double network wall-outlet.
 New door with key lock.

Reception, 11

Floor: Hardwood flooring 1.

Skirting: New skirting 1

Wall: Painted

Ceiling: C1

Other: double glass window in the new wall
 Kitchen to be demolished.
 Glas wall into office 13 will be frosted to 1.60m height
 Glas wall with new door to corridor 21

Foaje and entrance, 12

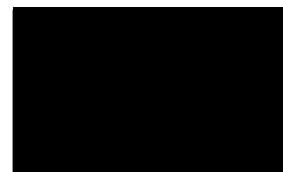
Floor: Hardwood flooring 1.


Skirting: New skirting 1

Wall: Painted, Glas wall with new door to corridor 21

Cieling: C1

Other:



	Kungsbacken 8				
	UPPDRAG NR	DATUM	REV. DATUM	REV.	SID. NR
RUMSBESKRIVNING		2015-10-15		1	7
Adress: Drottninggatan 108	Mathias Holm		Plan 3		

Office, 13

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: Painting of existant skirting.

Wall: Painted

Cieling: as is

Other: Keep glass wall to Office 11

Office, 14

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: Painting of existant skirting. New skirting 2 where new wall is built.

Wall: Painted

Cieling: as is

Other: New wall to office 16 Sound isolation 40dB

Office, 15

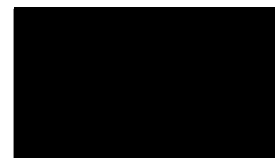
Floor: Existing wooden floor sanded and varnished


Skirting: existing skirting is painted.

Wall: Painted

Cieling: As is

Other: As is.



	Kungsbacken 8				
	UPPDRAG NR	DATUM 2015-10-15	REV. DATUM	REV. 1	SID. NR 8
RUMSBESKRIVNING					
Address: Drottninggatan 108	Mathias Holm	Plan 3			

Office, 16

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished.

Skirting: Painting of existant skirting. New skirting 2 where new wall is built.

Wall: Painted

Cieling: as is

Other: New wall to office 14 Sound isolation 40dB
New wall according to floor plan length: 3 m height: from floor to ceiling

Office, 17

Floor: Existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: existing skirting is painted.

Wall: Painted

Cieling: As is

Other: As is.

Kitchen, 18

Floor: Linoleum 1

Skirting: existing skirting is painted.

Wall: Painted

Ceiling: as is

Other:

New kitchen cupboards according to drawing.
2 combi units micro/oven.

1 regular oven

1 dish washer

1 refrigerator/freezer

1 sink with water tap.

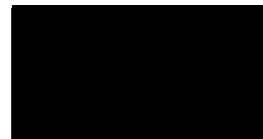
Electricity sockets at worktop.


Electricity and network sockets for 1 printers

minimum 1 double electricity wall-outlet.

minimum 1 double network wall-outlet.

New glass wall in front of printer position according to floor plan.



	Kungsbacken 8				
	UPPDRAG NR	DATUM	REV. DATUM	REV.	SID. NR
RUMSBESKRIVNING		2015-10-15		1	9
Adress: Drottninggatan 108	Mathias Holm		Plan 3		

WC, 19

Floor: Tile floor 1

Skirting: Tile floor 1

Wall: Glazed tile

Ceiling: As is

Other: New toilet, new sink

Office, 20

Floor: existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: existing skirting is painted.

Wall: Painted

Ceiling: As is

Corridor, 21

Floor: existing wooden floor sanded and varnished

Skirting: existing skirting is painted.

Wall: Painted

Ceiling: C2

Other: Printer position according to floor plan. Electricity and network sockets for 2 printers
 minimum 2 double electricity wall-outlet.
 minimum 2 double network wall-outlet.

