



DIRASAD
TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-797/05

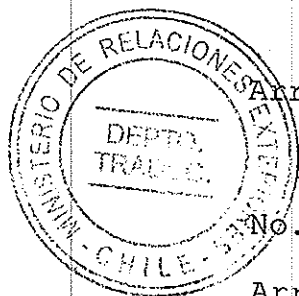
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMUEBLE NO RESIDENCIAL

No. 1134-4-3

Los suscritos celebran con esta fecha el siguiente Contrato de Arrendamiento:

(Rige lo marcado con X).



Arrendador: HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16

c/o Eklandia Fastighets AB

No. de identificación / de registro de sociedad: 916442-3593

Arrendatario: Estado de Chile (Gobierno de Chile). ✓

Datos del inmueble:

Municipio: Gotemburgo.

Dirección: [REDACTED]

Designación del bien raíz: Inom Vallgraven 35:16

Condiciones en que se encuentra y uso del inmueble

A menos que se indicare algo distinto, el inmueble y sus áreas de almacenamiento se arriendan en las condiciones en que se encuentran y se utilizarán como OFICINAS.

Superficie del inmueble: Piso 5. Metros cuadrados: 132 aprox.

La superficie indicada no fue medida en forma conjunta antes

- // -

de la formalización de este contrato.

Si la superficie indicada en el Contrato difiriere de la que efectivamente se midiere, el arrendatario no tendrá derecho a ningún reembolso del canon de arrendamiento ni el arrendador tendrá derecho a un mayor canon de arrendamiento.

La superficie del inmueble arrendado está demarcada en el plano adjunto. Apéndice 1.

Mobiliario, accesorios, instalaciones

El inmueble se arrienda sin mobiliario, accesorios ni instalaciones específicas para el uso que el arrendatario dará al inmueble.

A menos que se hubiera convenido en algo distinto, a la terminación del período de arrendamiento el arrendatario retirará todos los bienes de su propiedad y entregará el inmueble en condiciones aceptables.

Las partes convienen en realizar una inspección conjunta del inmueble a más tardar el último día del período de arrendamiento. Si como resultado de las actividades del arrendatario - realizadas con o sin la autorización del arrendador - hubiere en el inmueble al momento de su entrega algún material respecto del cual la arrendador no hubiere asumido responsabilidad alguna conforme a lo convenido previamente, el arrendatario deberá retirar ese material o bien pagar los gastos en que incurriere el arrendador por el retiro del mismo, lo que incluye, entre otros, costos de transporte, impuestos de eliminación de desechos y cargos de almacenamiento.

Líneas telefónicas

El arrendatario pagará la instalación de las líneas

- // -

- // -

telefónicas necesarias desde el punto de conexión que indique el proveedor del servicio hasta los puntos terminales en el inmueble que eligiere el arrendatario previa consulta con el arrendador.

Líneas de transmisión de datos

El arrendatario pagará la instalación de las líneas de transmisión de datos que sean necesarias, desde el punto de conexión que indique el proveedor del servicio hasta los puntos terminales en el inmueble que eligiere el arrendatario previa consulta con el arrendador.

Vigencia del contrato de arrendamiento

Entre el 1 de octubre de 2005 y el 31 de marzo de 2006, inclusive.

Terminación/prórroga

El aviso de terminación de este contrato deberá entregarse por escrito al menos 6 meses antes de su vencimiento.

En caso de que no se enviare aviso, este contrato se prorrogará por un período de vigencia indefinido.

Calefacción y agua caliente

El arrendador suministrará la calefacción necesaria en el inmueble.

Se suministrará agua caliente durante todo el año.

Canon de arrendamiento

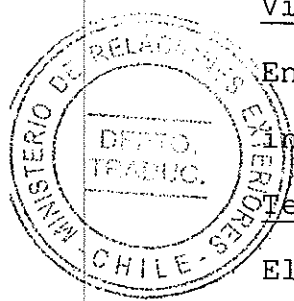
Coronas suecas: 212.200,-

El canon de arrendamiento excluye los montos complementarios que se indican más adelante.

Cláusula de Reajustabilidad

El citado canon de arrendamiento se reajustará de acuerdo

- // -



RECEIVED
MAY 15 2006

- // -

con la cláusula de reajustabilidad que se adjunta. Apéndice 2.

Costos de calefacción y agua caliente

Los montos complementarios por concepto de combustible/ calefacción se pagarán de acuerdo con lo indicado en el apéndice. Apéndice 3.

Costos de agua y alcantarillado

El monto complementario por concepto de agua y alcantarillado se pagará de acuerdo con lo indicado en el apéndice. Apéndice 3.

Ventilación/Aire acondicionado

Los costos de operación de los sistemas de ventilación y aire acondicionado se reembolsarán de acuerdo con lo indicado en el apéndice. Apéndice 3.

Electricidad

El arrendatario tiene contrato directo con el proveedor.

Limpieza de caja de escalera

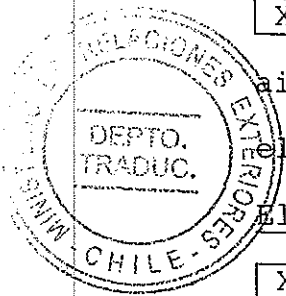
Incluida en el canon de arrendamiento.

Retiro de basura y desechos

En la medida en que el arrendador sea responsable de suministrar depósitos para desechos/basura y de contratar el servicio para su retiro, el arrendatario será responsable de clasificar los desechos/basura y de depositarlos en los contenedores indicados, en el lugar en que estuvieren colocados, y de cooperar con cualquier clasificación adicional que dispusiere el arrendador.

Incluido en el canon de arrendamiento en lo que respecta a los tipos de basura/desechos que se indican más adelante. El arrendatario será responsable de la recolección, clasificación, almacenamiento y transporte de las clases de basura/desechos

- // -



- // -

generadas en el inmueble del arrendatario no incluidas a continuación, y del costo que ello implique:

Basura doméstica.

Véase Apéndice 3.

Retiro de nieve y esparcimiento de arena

Incluido en el canon de arrendamiento.

Impuestos a los bienes raíces

El reembolso deberá efectuarse conforme a un contrato especial. Apéndice 4.

Costos imprevistos

Si luego de la formalización de este contrato se produjeran aumentos imprevistos de los costos relacionados con el bien raíz como consecuencia de

- a) la introducción o el aumento de impuestos, cargas o gravámenes aplicados específicamente al bien raíz debido a decisiones adoptadas por el Parlamento, el Gobierno, las municipalidades u otras autoridades competentes;
- b) medidas generales de reconstrucción o similares en relación con el bien raíz que no tengan relación únicamente con el inmueble y que el arrendador esté obligado a cumplir debido a decisiones adoptadas por el Parlamento, el Gobierno, las municipalidades u otras autoridades competentes,

el arrendatario, a contar de la fecha de incremento de los costos, reembolsará al arrendador la proporción del aumento total anual de los costos del bien raíz que corresponda al inmueble.

La proporción correspondiente al inmueble será 4,9 por ciento. Si la proporción no se indicara, será la proporción existente

- // -



- // -

entre el canon de arrendamiento del arrendatario (excluido el impuesto al valor agregado) y el total de los cánones de arrendamiento de los inmuebles (excluido el impuesto al valor agregado) a la fecha de aumento de los costos. En lo que respecta a los inmuebles sin arrendar, regirá su canon de arrendamiento de mercado.

En los "impuestos" citados en el punto a) anterior no se incluye el impuesto al valor agregado ni el impuesto sobre los bienes raíces en el caso de que su reembolso se efectúe conforme a un contrato. "Costos imprevistos" significa los costos que no se hubieran originado por decisión de las autoridades conforme a lo indicado en los puntos a) y b) al momento de hacerse efectivo el contrato. El reembolso se hará en la misma forma que se estipula más adelante para el pago del canon de arrendamiento.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

El propietario/arrendador del bien raíz será responsable de efectuar el pago del impuesto al valor agregado por el arrendamiento del inmueble. Además del canon de arrendamiento, el arrendatario tendrá que pagar en cada ocasión el IVA vigente a la fecha.

El IVA que se paga junto con el canon de arrendamiento se calculará sobre el monto del canon de arrendamiento estipulado y, cuando corresponda, sobre los montos complementarios y otros reembolsos pagados de acuerdo con este Contrato, en conformidad con el reglamento aplicable a la fecha con respecto al IVA sobre los cánones de arrendamiento.

Cuando el arrendador deba pagar IVA de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Impuesto al Valor Agregado a

- // -



- // -

consecuencia de acciones independientes del arrendatario, como subarrendamiento del inmueble (lo que incluye subarrendamiento del inmueble a su propia empresa) o cesión, el arrendatario deberá efectuar el reembolso íntegro al arrendador. Además, el arrendatario deberá reembolsar al arrendador los mayores costos derivados de la pérdida del derecho del arrendador a deducir el IVA sobre los gastos operacionales en que incurriere como resultado de las acciones del arrendatario.

Pago del canon de arrendamiento

El pago del canon de arrendamiento se efectuará por anticipado sin exigencia previa, a más tardar el último día hábil previo al inicio de cada trimestre, mediante transferencia directa a la siguiente cuenta: Cuenta corriente No. 5826-9366.

Mantenimiento y otros

El arrendatario realizará los trabajos de mantenimiento necesarios de pisos, paredes y cielo y del mobiliario/artefactos/accesorios suministrados por el arrendador, y solventará los costos correspondientes.

Si el arrendatario no cumpliera con sus obligaciones de mantenimiento y no realizare los trabajos de reparación dentro de un plazo razonable luego de que ello le fuere solicitado por escrito, el arrendador estará facultado para asumir esas obligaciones, lo que deberá ser solventado por el arrendatario.

Administración y operación

A menos que se conviniere en algo distinto, el arrendador, cuando corresponda, administrará, operará y mantendrá las áreas comunes y públicas.

El arrendatario no estará facultado, sin la autorización por

- // -



- // -

escrito del arrendador, para realizar instalaciones, colocar equipos ni efectuar modificaciones en el inmueble ni en el bien raíz, que afecten directamente las partes estructurales del edificio o las instalaciones importantes para su funcionamiento, como las instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad, ventilación, etc. que son propiedad del arrendador.

El arrendatario no deberá cubrir los aspersores contra incendio ni los equipos de ventilación con accesorios/instalaciones si ello reduce el funcionamiento de esos equipos. Junto con la ejecución de los trabajos de equipamiento, el arrendatario deberá asegurarse de que los radiadores y demás equipos de calefacción funcionen en todos los aspectos.

Inspecciones

Si a raíz de la inspección de una autoridad competente se descubriere alguna falla y/o deficiencia en los equipos eléctricos y contra incendio de propiedad del arrendatario, el arrendatario, a sus expensas y dentro del plazo establecido por la autoridad competente, adoptará todas las medidas que sean necesarias. Si el arrendatario no subsanare las fallas y/o deficiencias dentro del plazo fijado, el arrendador estará facultado para adoptar las medidas exigidas por la autoridad competente y el arrendatario deberá solventar el costo de las mismas.

Acceso a determinados espacios

El arrendatario deberá mantener un fácil acceso a las áreas a las que deba ingresar el personal de mantenimiento y el personal de los servicios públicos de energía, agua potable y alcantarillado, de la compañía de teléfonos, y de cualquier

- // -



- // -

organización similar, por lo que no deberá colocar allí armarios, cajas, productos ni otros obstáculos.

Especificaciones del material de construcción

Si de acuerdo con las disposiciones de este contrato u otro instrumento el arrendatario realizare trabajos de mantenimiento, mejoras o modificaciones en el inmueble, deberá proporcionar al arrendador, con un tiempo suficiente antes de la ejecución de las obras, las especificaciones de los materiales de construcción - en la medida en que se hubieren establecido - y de los productos y demás materiales que hubieren de utilizarse en el inmueble.

Multas conforme al Código de Planificación y Construcción

Si el arrendatario realizare en el inmueble modificaciones sin el permiso de construcción requerido y debido a ello el arrendador estuviere obligado a pagar multas por construcción o derechos complementarios en conformidad con las normas contenidas en el Código de Planificación y Construcción, el arrendatario deberá efectuar el reembolso correspondiente al arrendador.

Reducción del canon de arrendamiento

El arrendatario no tendrá derecho a reducción del canon de arrendamiento durante el período en que conforme a lo autorizado por el arrendador se ejecuten los trabajos para dejar el inmueble en las condiciones acordadas u otros trabajos específicamente estipulados en este instrumento.

Exigencias impuestas por las autoridades competentes

El arrendatario será exclusivamente responsable de adoptar, después de recibir el inmueble, las medidas que pudieren exigir

- // -



- // -

las compañías aseguradoras, las autoridades de construcción, las autoridades de salud o medio ambiente, los departamentos para el combate de incendios u otras autoridades competentes, en relación con el uso al que se destinará el inmueble, y deberá solventar los costos pertinentes. El arrendatario deberá consultar al arrendador antes de adoptar esas medidas.

Letreros, toldos, ventanas, puertas, etc.

Luego de consultar al arrendador, el arrendatario estará autorizado para colocar un letrero comercial habitual siempre que el arrendador no lo hubiere rechazado justificadamente y que el arrendatario hubiere obtenido los permisos requeridos por las autoridades competentes. Tras la entrega del inmueble, el arrendatario restituirá la fachada del edificio a una condición aceptable.

Al realizarse un mantenimiento más amplio del inmueble, como la renovación de fachadas, el arrendatario, a sus expensas y sin indemnización, deberá desinstalar y volver a instalar los letreros, toldos y antenas.

El arrendador se compromete a no instalar, sin la previa autorización del arrendatario, máquinas expendedoras ni vitrinas en las paredes exteriores del inmueble arrendado al arrendatario, y otorga a este último la opción de instalar máquinas expendedoras y vitrinas en dichas paredes.

El arrendatario será responsable de todo daño originado por negligencia o acto doloso en

- ventanas
- letreros
- puerta de entrada

- // -

- // -

Cerraduras

El arrendatario deberá equipar el inmueble con las cerraduras y dispositivos antirrobo que pudieren requerirse para garantizar la validez del seguro comercial del arrendatario.

Fuerza mayor

El arrendador no estará obligado a cumplir sus obligaciones conforme a este instrumento ni a pagar indemnización por daños y perjuicios si a raíz de hechos ajenos a su control e imposibles de prever, como guerra o disturbio, paro laboral, bloqueo, incendio, explosión o intervención de una autoridad pública, se viere totalmente impedido de cumplir sus obligaciones o solo pudiere hacerlo a un costo anormalmente alto.

Disposiciones especiales

Para este contrato rige el Apéndice 4.

Este contrato reemplaza al contrato anterior de fecha 22.9.1999.

Firma:

Este contrato, que no podrá registrarse sin autorización específica, se extiende en dos ejemplares idénticos, uno para cada una de las partes. Todos los contratos anteriores entre las partes en relación con este inmueble quedan anulados a contar de la fecha de formalización de este instrumento.

Lugar y fecha:

Gotemburgo, 2005.

Lugar y fecha

Gotemburgo, 2005.

Arrendador:

HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16
c/o Eklandia Fastighets AB
Britt Isaksson

Arrendatario:

Estado de Chile (Gobierno de Chile)
Álvaro García Hurtado

- // -

- // -

APÉNDICE 2.

CLÁUSULA DE REAJUSTABILIDAD
PARA INMUEBLES NO RESIDENCIALES

Referencia: Contrato de arrendamiento No. 1134-4-03.

Designación de la propiedad: Inom Vallgraven 35:16

Arrendador: HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16

c/o Eklandia Fastighets AB

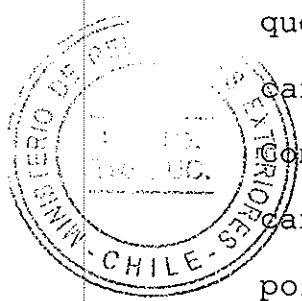
Arrendatario: Estado de Chile (Gobierno de Chile) ✓

Cláusula:

El 100% del canon de arrendamiento de 212.200 coronas suecas que se estipula en el Contrato de Arrendamiento constituirá el canon de arrendamiento base. Durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento deberá pagarse un monto adicional al canon de arrendamiento, el que corresponderá a un determinado porcentaje del canon de arrendamiento base por concepto de variación del índice de precios al consumidor (se utilizará como base el índice total para 1980), de acuerdo con lo siguiente:

- En el caso de los contratos de arrendamiento que se inicien entre el 1 de enero y el 30 de junio, el canon de arrendamiento base se reajustará según el índice correspondiente al mes de octubre anterior.
- En el caso de los contratos de arrendamiento que se inicien entre el 1 de julio y el 31 de diciembre, el canon de arrendamiento base se reajustará según el índice correspondiente a octubre de ese mismo año.
- El índice de octubre por el que se reajuste el canon de arrendamiento base, según se indica precedentemente, pasará

- // -



- // -

a ser la cifra base, a menos que se acordare algo distinto y se designare un año específico, según se indica a continuación: Cifra base alternativa convenida: Índice de octubre (en blanco).

Si el índice del mes de octubre siguiente hubiere aumentado en relación con la cifra base, el cargo adicional se calculará conforme al porcentaje en que hubiere variado el índice en relación con la cifra base. Los cargos adicionales futuros que deban pagarse se basarán en las variaciones del índice y la modificación del canon de arrendamiento que habrá de calcularse sobre la base del porcentaje de variación entre la cifra base y el índice del mes de octubre en cuestión.

No obstante, el canon de arrendamiento que deba pagarse nunca se ajustará por debajo del valor estipulado en el Contrato de Arrendamiento. Toda modificación del canon de arrendamiento regirá siempre a contar del 1 de enero luego del reajuste derivado de un nuevo cálculo a raíz de la variación del índice del mes de octubre anterior.

Las instrucciones en la página 2 rigen en el caso del contrato.

Lugar y fecha:

Lugar y fecha

Gotemburgo, 2005.

Gotemburgo, 2005.

Arrendador

Arrendatario

HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16

Estado de Chile (Gobierno de Chile)

C/o Eklandia Fastighets AB

Álvaro García Hurtado

Britt Isaksson

Nota del arrendador respecto de la cifra base: La cifra base de octubre 2004 es 281,0.

- // -

- // -

INSTRUCCIONES CON RESPECTO A LA CLÁUSULA DE REAJUSTABILIDAD
PARA INMUEBLES NO RESIDENCIALES

Canon de arrendamiento base

Determinar si la totalidad o parte del canon de arrendamiento estipulado en el Contrato se considerará canon de arrendamiento base es una materia objeto de negociación, y ello dependerá de las condiciones del Contrato de Arrendamiento (por ejemplo, de la tarifa de arrendamiento expresada en coronas suecas por metro cuadrado al año y de otras obligaciones que deba asumir el arrendatario).

Cifra base

El índice del mes de octubre que se aplique al canon de arrendamiento base corresponderá a la cifra base, a menos que se acordare algo distinto y se designare un año (según las condiciones de la página 1).

Los índices se compararán 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.

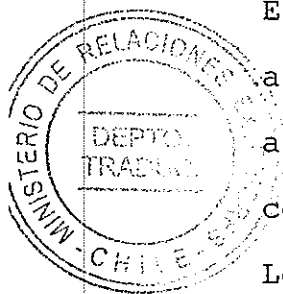
Cálculo del cargo adicional

- 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 cargo adicional se calcula multiplicando el canon de arrendamiento base por el factor determinado en la forma señalada.

Ejemplo

Cálculo de cargo adicional del año 2002

- // -



- // -

Supongamos que el canon de arrendamiento base es de 100.000 coronas suecas (anuales) y que se aplica el índice de precios al consumidor de octubre de 1999, que es 259,7 (cifra base). El índice de octubre de 2001 es 269,1.

1. Calcular la diferencia entre el 269,1 y 259,7. La diferencia es positiva y asciende a 9,4.
2. Dividir 9,4 por 259,7 y multiplicar el cuociente (sin redondearlo) por el canon de arrendamiento base equivalente a 100.000 coronas suecas. El resultado es 3.619,56, el que, se acuerdo con esta cláusula, corresponde al cargo adicional del año 2002.

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

La diferencia entre el índice supuesto de 262,0 y la cifra base de 259,7 aún sería positiva y ascendería a 2,3. El cuociente entre 2,3 y la cifra base, 259,7, multiplicado por el canon de arrendamiento base correspondería a un cargo adicional de 885,63 coronas suecas. No obstante, el canon de arrendamiento total habría sido inferior que para el año 2001.

Alternativa B: Suponer que el índice de precios al consumidor de octubre de 2001 fue inferior a la cifra base de 259,7, por ejemplo, 259,5.

La diferencia entre 259,5 y la cifra base de 259,7 habría sido negativa. No correspondería aplicar ningún cargo adicional. Regiría el canon de arrendamiento estipulado en el Contrato.

- // -



- // -

EKLANDIA FASTIGHETS AB

APÉNDICE 3

CLÁUSULAS

Contrato 1134-4-03

Arrendador: HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16
c/o Eklandia Fastighets AB

Arrendatario: Estado de Chile (Gobierno de Chile) ✓

Propiedad arrendada: Local para oficinas de aproximadamente 132 metros cuadrados; Inom Vallgraven 35:16, [REDACTED] Gotemburgo.

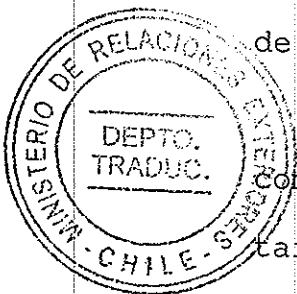
Este contrato reemplaza al contrato firmado anteriormente, ✓
de fecha 22 de septiembre de 1999.

Los costos que deba pagar el arrendador por concepto de combustible/calefacción no están incluidos y se agregarán a una tarifa vigente a la fecha de 81 coronas anuales por metro cuadrado. Asimismo, se agregará el costo de agua a una tarifa vigente a la fecha de 13 coronas anuales por metro cuadrado.

El pago de electricidad no está incluido en el canon de arrendamiento. El arrendatario se ha comprometido a suscribir y ya ha suscrito directamente un contrato por el suministro de electricidad.

El costo de la recolección de basura está incluido en el canon de arrendamiento, siempre que los desechos correspondan a los desechos normales generados en una oficina o casa habitación. La eliminación o transporte de otro tipo de desechos que representen un peligro para el medio ambiente, de embalajes voluminosos, u otros desperdicios, será de responsabilidad del arrendatario, quien deberá solventar el costo pertinente. Se

- // -



- // -

estipula que si debido a la clasificación de otros desechos se incurriere en el futuro en costos adicionales en el lugar de origen, ello podrá reflejarse en el valor del canon de arrendamiento.

Se recuerda al arrendatario que si llegare a subarrendar el inmueble, deberá comunicar el hecho a las autoridades tributarias. Al arrendar un inmueble existe una obligación tributaria por concepto de IVA. Al subarrendar, se deberá indemnizar por daños y perjuicios al arrendador si no se procediere con las formalidades respecto del IVA.

El arrendatario tendrá derecho a rescindir anticipadamente el contrato mediante carta certificada con treinta días de anticipación si la razón aducida fuere ratificada por el país, se pusiere término a las relaciones consulares entre Suecia y el Gobierno de Chile o si se cerrare el Consulado General de Chile en Gotemburgo. En dichas circunstancias, el arrendatario deberá pagar el canon de arrendamiento hasta el último mes en que efectivamente se hubiere utilizado el inmueble arrendado, sin indemnización por daños y perjuicios a favor del arrendador por terminación anticipada de contrato. Si el arrendatario hiciere uso de esta cláusula y ya hubiere efectuado el pago trimestral del canon de arrendamiento, tendrá derecho al reembolso de todo canon de arrendamiento previamente pagado que no correspondiere a un período en que el inmueble hubiere sido efectivamente utilizado.

A modo informativo, se estipula que si el arrendatario no pudiere utilizar alguna superficie del inmueble, el canon de arrendamiento se rebajará en forma proporcional a la superficie

- // -



- // -

que no pudiere utilizarse, con la salvedad de lo dispuesto en la página 2 del contrato de arrendamiento bajo el título "Mantenimiento y otros".

Asimismo, cabe señalar que el Consulado deberá pagar el IVA inicial, pero podrá recuperarlo posteriormente tras notificar su situación a la Oficina Tributaria Especial, en Ludvika, teléfono 0240-87000, de acuerdo con el Capítulo 10, Artículo 6, Inciso 8, de la Ley de Impuesto al Valor Agregado. ✓

Lugar y fecha:

Gotemburgo, 2005.

HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:16

c/o Eklandia Fastighets AB

Britt Isaksson

Lugar y fecha

Gotemburgo, 2005.

Estado de Chile (Gobierno de Chile) ✓

Álvaro García Hurtado

APÉNDICE 4

CLÁUSULA SOBRE IMPUESTOS A LOS BIENES RAÍCES

PARA INMUEBLES NO RESIDENCIALES

Parte de: Contrato de Arrendamiento No. 1134-4-03.

Designación del bien raíz: Inom Vallgraven 35:16

Arrendador: HB Inom Vallgraven 35:14 & 35:15

c/o Eklandia Fastighets AB

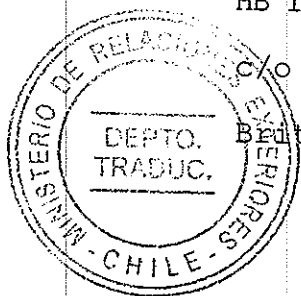
Arrendatario: Estado de Chile (Gobierno de Chile) ✓

Cláusula:

La alternativa aplicable se marca con la letra X en el recuadro correspondiente.

En la medida en que las partes del bien raíz que correspondan al inmueble no residencial estén o llegaren a estar afectas a impuesto a los bienes raíces, el arrendatario, junto con el pago

- // -



- // -

del canon de arrendamiento, deberá efectuar un reembolso al arrendador conforme a las condiciones que se especifican a continuación:

El arrendatario, además de pagar el canon de arrendamiento especificado en el Contrato de Arrendamiento, deberá reembolsar anualmente al arrendador la proporción del impuesto a los bienes raíces que le corresponda por el inmueble no residencial. La proporción del arrendatario será de 4,9 por ciento.

De acuerdo con las condiciones que rigen al inicio del Contrato de Arrendamiento, el reembolso aplicable al comenzar el período de arrendamiento es de 19.536 coronas suecas al año.

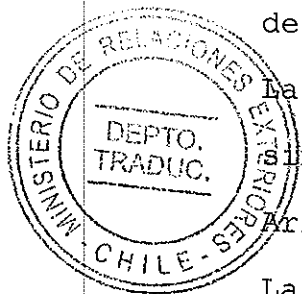
La citada proporción de cargo del arrendatario, que se mantendrá sin variaciones durante el período de vigencia del Contrato de Arrendamiento, se calculó en la siguiente forma:

La proporción existente entre la superficie arrendada, de aproximadamente 132 metros cuadrados, y el total de la superficie de arrendamiento afecta a impuesto.

Instrucciones - Cláusula sobre impuesto a los bienes raíces no residenciales

1. La cláusula se introdujo en junio de 1995, es decir, antes de la fecha (normalmente el 1 de enero de 1996) a contar de la cual se aplica el impuesto a los bienes raíces. Por lo tanto, conforme a sus términos, puede incorporarse a los contratos que se celebraron antes de que el impuesto fuera pagadero y a los contratos en que efectivamente debe pagarse impuesto.
2. El reembolso compensará por el incremento de los costos de administración, independientemente de quien sea responsable

- // -



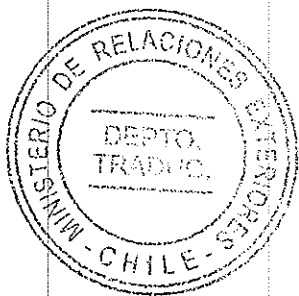
- // -

del impuesto. El propietario/arrendador de un bien raíz es responsable del impuesto. De acuerdo con disposiciones anteriores, si el propietario/arrendador de un bien raíz era una sociedad comercial, los propietarios/accionistas eran responsables del impuesto. El monto complementario, no obstante, debía pagarse al arrendador. Después del 1 de enero de 1997 las sociedades comerciales como tales (y no los propietarios/accionistas individuales) pasaron a ser responsables del impuesto sobre los bienes raíces.

3. Según lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley de Arrendamiento, el canon de arrendamiento, con algunas excepciones, debe determinarse en el Contrato de Arrendamiento. Si el período de arrendamiento es de al menos tres años, rigen algunas excepciones adicionales conforme a las cuales el canon de arrendamiento debe pagarse con los montos determinados según un "método distinto de cálculo", es decir, indexación. Esto también significa que debe fijarse el período de arrendamiento, el que debe ser de al menos tres años para que el arrendador pueda obtener el reembolso del impuesto a los bienes raíces, cuyo monto variará en la medida en que se modifique el impuesto. Además, el método de cálculo debe figurar en el Contrato de Arrendamiento. Por lo tanto, la cláusula supone que las partes establezcan qué proporción del impuesto debe ser reembolsada por el arrendatario.

De acuerdo con los reglamentos aplicables en la fecha en que se formuló esta cláusula, el impuesto corresponde a un determinado porcentaje del valor de tasación del inmueble

- // -



- // -

(incluido terreno y edificación). Esta información se encuentra en la notificación tributaria. La proporción de cargo del arrendatario del impuesto correspondiente al inmueble se puede determinar mediante la relación existente entre la superficie arrendada por el arrendatario y el total de la superficie arrendable del bien raíz, o como la relación entre el canon de arrendamiento del arrendatario y el total de los cánones de arrendamiento correspondientes a los inmuebles del bien raíz.

Se debe negociar cual será el método de cálculo que elegirán las partes. Se pueden utilizar otros métodos de cálculo. Para efectos de simplicidad, sin embargo, la proporción de cargo del arrendatario no debe modificarse durante el período de arrendamiento, de modo que sea independiente de otros factores, de la forma en que se pueda calcular el impuesto en el futuro y de posibles cambios en el mercado de los arrendamientos.

En consecuencia, es conveniente indicar en el espacio designado la forma en que se calculará la proporción correspondiente al inmueble. El hecho de que no se completen los detalles a este respecto no significa que el contrato carezca de validez. Un bien raíz puede constar de varios edificios distintos con diferentes años de tasación y diferentes categorías de impuestos (residencias pequeñas, bloques de departamentos, edificaciones industriales, edificaciones especiales). El impuesto - que el arrendatario debe reembolsar - solo tendrá relación con el edificio en que esté ubicado el inmueble. Un edificio se

- // -



- // -

define normalmente como una edificación independiente. Se puede obtener la información pertinente de los antecedentes relacionados con las decisiones en materia de impuestos generales sobre bienes raíces que las autoridades tributarias han comunicado a los propietarios de bienes raíces. Todo propietario de un bien raíz que tenga problemas para determinar la proporción de cargo del arrendatario debe solicitar asesoría a la asociación de propietarios de bienes raíces.

Completar la proporción del arrendatario

La cláusula contiene dos alternativas. En la primera, el reembolso del impuesto se paga como monto complementario "junto" con el canon de arrendamiento convenido en el Contrato de Arrendamiento. Si el impuesto deja de aplicarse, deja de existir el pago complementario. La otra alternativa supone que las partes convienen en un canon de arrendamiento específico que incluye, entre otros, el reembolso del impuesto aplicable a la fecha. Si el impuesto se incrementare, independientemente de la causa (por ejemplo, incremento en las tasas de impuestos, mayor valor de tasación, etc.), el arrendatario tendrá que reembolsar el costo incrementado. Si el impuesto dejare de aplicarse, el canon de arrendamiento volvería a su valor original, es decir, al canon de arrendamiento convenido (que incluye el reembolso del impuesto aplicable a la fecha de inicio que se ha discontinuado). Naturalmente, el arrendatario continuará pagando otros montos complementarios, como los originados por la variación de los índices, los

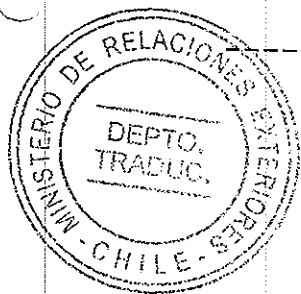
- // -



- // -

relacionados con el aumento de los costos del combustible, etc.

5. En la medida en que el arrendatario pague un monto complementario por concepto de impuesto sobre bienes raíces, el monto complementario deberá contabilizarse por separado en la factura del canon de arrendamiento.
6. Indicar la alternativa elegida con una X. En la alternativa elegida se debe completar la proporción de cargo del arrendatario y el monto. Especificar la forma de cálculo de la proporción de cargo del arrendatario.



TRADUCCIÓN AL INGLÉS DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FORMULARIO No. 12B PARA INMUEBLES NO RESIDENCIALES,
INCLUIDOS TRES APÉNDICES

Normalmente, los contratos de arrendamiento de inmuebles no residenciales en Suecia se formalizan en sueco. La Asociación de Propietarios de Raíces de Suecia publicó un contrato de arrendamiento estándar (Formulario No. 12B, 1998) para tal efecto. La Asociación también publicó una Cláusula de Reajustabilidad (Formulario No. 6E), una Cláusula de Impuesto sobre Bienes Raíces (Formulario No. 7B), y una Cláusula relacionada con la reducción del canon de arrendamiento en combinación con el mantenimiento habitual (Formulario No. 16).

La Asociación se encargó de traducir los citados documentos al inglés, a fin de adjuntarlos a los contratos de arrendamiento en idioma sueco cuando fuera necesario.

Se adjunta el contrato de arrendamiento en idioma sueco, Formulario 12B, con sus apéndices.

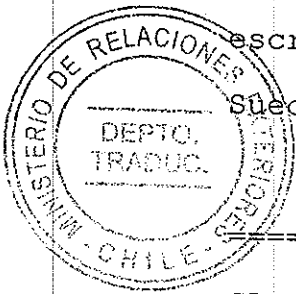
- // -

- // -

Las traducciones de textos legales son con frecuencia complejas. En algunos casos, no es posible encontrar el equivalente exacto de un término y es necesario parafrasear, lo que puede llevar a leves cambios de significado. Cuando el contrato de arrendamiento y sus apéndices tengan relación con un arrendamiento en Suecia, prevalecerá la versión en sueco. Por consiguiente, en el contrato de arrendamiento debe insertarse una cláusula en que se estipule que prevalecerá la versión en idioma sueco del contrato y sus apéndices si surgiere alguna controversia respecto de su interpretación.

Todos los derechos reservados. Se prohíbe la reproducción de la totalidad o parte del contenido sin la autorización por escrito de la Asociación de Propietarios de Bienes Raíces de Suecia.

Junio de 2000.



SANTIAGO, CHILE, a 4 de octubre de 2005.



TRADUCTORA OFICIAL