

Santiago,

16 MAY 2016

**RESOLUCIÓN EXENTA SII N° 2226 /**

**VISTOS:** Lo dispuesto en el Art. 7° letra o), de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el Artículo Primero del DFL N°7, de 1980, del Ministerio de Hacienda; la Ley sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2016; la Ley 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución Exenta N° 1055, de 2010, sobre procedimientos para adquisiciones, y la Resolución Exenta N° 96, de 2013, que la modifica; la Resolución N° 343, de 2000, la Resolución N° 37, de 2013, ambas sobre delegación de facultades; todas de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos; y la Resolución 1600, de 2008 de la Contraloría General de la República; las necesidades del Servicio; y

**CONSIDERANDO:**

1° Que, el Servicio de Impuestos Internos, para su Unidad de San Fernando, dependiente de la VI Dirección Regional, Rancagua, requiere contar con un inmueble, que reúna las características que le permitan responder a los actuales desafíos que le impone su naturaleza de Servicio Público y ente fiscalizador, y en especial, aquellos que supone la implementación de las normativas que supone la Reforma Tributaria, dando origen al proceso identificado por el código **AI-6766**, según requerimiento 5973/2016, del Departamento de Adquisiciones y Gestión de Contratos, dependiente de la Subdirección de Administración.

2° Que, con motivo de la dictación de la Ley N° 20780, sobre Reforma Tributaria, la Unidad de San Fernando ha incrementado su dotación, alcanzando, en la actualidad, a 24 funcionarios, esperándose que se incorporen nuevos funcionarios durante el año 2016, los cuales no es posible recibir en las actuales instalaciones, de manera que se hace del todo necesario contar con nuevos espacios y oficinas.

3° Que no existe en la comuna de San Fernando disponibilidad amplia de inmuebles que cuenten con las características necesarias para la implementación de oficinas más amplias, y estacionamientos, que permitan distribuir adecuadamente a los funcionarios actuales y a aquellos que ingresarán a la Unidad correspondiente, con el fin de prestar una correcta atención a los usuarios del Servicio, y ejercer adecuadamente la labor fiscalizadora encomendada.

4° Que, producto de lo señalado, y según lo dispuesto en el inciso tercero del art. 9° de la Ley 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado, es posible acudir al trato directo, cuando la naturaleza de la negociación lo permita.

5° Que, por la razón anterior, y considerando la necesidad de mejorar las condiciones de espacios físicos, tanto de los funcionarios, como de los contribuyentes, es que el Servicio se ha visto en la necesidad de iniciar las gestiones tendientes a arrendar nuevas dependencias. Para ello se consideraron las siguientes alternativas:

- Inmuebles cercanos al edificio actual: Estudiados los precios promedio de arriendo de los terrenos ubicados en la manzana en la que actualmente se ubica el edificio del SII se establece que el valor promedio de arriendo fluctúa entre 0,3 y 1 UF/m<sup>2</sup>, según se muestra en el siguiente cuadro:



ANTECEDENTES DE ARRIENDO			
M2	Monto Arriendo	Renta Neta	Valor Propuesto Comercial (VPC)
103	\$ 2.616.200	25.400	1,0
61	\$ 400.000	6.557	0,3
500	\$5.100.000	10.200	0,4
		Promedio	0,5

- Aumento de superficie arrendada del inmueble actualmente utilizado por la Unidad de San Fernando. Esta alternativa de solución consiste en arrendar inmueble contiguo a la Unidad arrendataria, ubicado en Chacabuco N° 436, San Fernando, con una superficie de 721 m<sup>2</sup>, de los cuales se habilitarán 180 m<sup>2</sup>, suficientes para ubicar a los funcionarios y mejorar los espacios de atención de público. Este aumento de superficie arrendada supondrá un aumento del canon de arriendo en 11,8 UF mensuales, correspondiendo a un valor de 0,2 UF/m<sup>2</sup>.

6° Que, de acuerdo al análisis efectuado por la mencionada VI Dirección Regional, el inmueble ubicado en Chacabuco N° 436, San Fernando, es el que cumple de manera más eficiente el fin para el cual se pretende tomar en arrendamiento, debido tanto a sus características técnicas, como a encontrarse contiguo a las actuales dependencias de la Unidad de San Fernando, lo cual evita la atomización de los Departamentos y Áreas que la componen, permitiendo un fluido movimiento entre los funcionarios.

7° Que, todo lo anterior, se expresó en Oficio Res. N°158 de Autorización para Arriendo de Inmueble dirigido a DIPRES, de fecha 05 de noviembre de 2015, cuya respuesta fue remitida a esta Institución mediante Ordinario N°048, de fecha 18 de enero de 2016.

9° Que, el arriendo estará asociado al **Contrato N° 2593**, cuyo texto se aprueba en la presente resolución.

#### RESUELVO:

**I. AUTORIZÁSE** la ejecución de un Trato Directo con **don JUAN SERCE MEDINA, CI 3.662.678-K**, quien actúa por sí y en representación de don Antonio Serce Cantillana y doña Rosa Angélica Serce Cantillana, para la suscripción de un contrato de arriendo por parte del inmueble ubicado en calle Chacabuco N° 436, San Fernando, con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2020, y un canon mensual de arriendo de UF 11,2 (según el valor en pesos chilenos de la UF al día del pago efectivo).

**II. APRUÉBASE** el contrato N° 2593 de arrendamiento de inmueble suscrito entre el **Servicio de Impuestos Internos** y **JUAN SERCE MEDINA, CI 3.662.678-K**, que a letra expresa:

Repertorio Notarial N° 904-2016

nba

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
JUAN DE DIOS SERCE MEDINA

A

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.

EN LA CIUDAD DE SAN FERNANDO, PROVINCIA DE COLCHAGUA, REPÚBLICA DE CHILE, a veintidós de Abril de dos mil dieciséis, ante mí, VICTOR HUGO QUIÑONES SOBARZO, abogado, Notario Público, Titular de la Primera Notaría de San

Fernando, con oficio en calle Chillán número setecientos veinte, comparecen: el SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, VI DIRECCIÓN REGIONAL, RANCAGUA, rol único tributario número sesenta millones ochocientos tres mil cuatrocientos veintitrés guion cuatro, en adelante indistintamente el "SERVICIO", el "SII" o el "ARRENDATARIO", representado por el Jefe del Departamento de Adquisiciones y Gestión de Contratos don PATRICIO LIRA OYANEDEL, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula de identidad número nueve millones ciento setenta y tres mil quinientos setenta y cinco guion K, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Estado N° 154, Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, por una parte y, por la otra, el Señor JUAN DE DIOS SERCE MEDINA, cédula de identidad número tres millones seiscientos sesenta y dos mil seiscientos setenta y ocho guion K, chileno, viudo, con domicilio en calle Cardenal Caro número novecientos ochenta y cuatro, comuna de San Fernando, por sí y en representación de don Juan Antonio Serce Cantillana y doña Rosa Angélica Serce Cantillana, en adelante el "ARRENDADOR"; quienes acreditan su identidad con la respectiva cédula y vienen en acordar el siguiente contrato de arriendo de inmueble:

PRIMERO. Antecedentes. Don JUAN DE DIOS SERCE MEDINA, don JUAN ANTONIO SERCE CANTILLANA y doña ROSA ANGÉLICA SERCE CANTILLANA, son propietarios del inmueble ubicado en calle Chacabuco N°436, de la comuna de San Fernando. Los propietarios son comuneros en la sucesión quedada al fallecimiento de doña Rosa Elena Cantillana Urzúa, según certificado de posesión efectiva folio número dos mil setecientos veinticuatro, del año dos mil doce, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación. El dominio del inmueble se encuentra inscrito a nombre de los comuneros señalados, a fojas mil quinientos setenta y uno, número mil setecientos trece, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, correspondiente al año dos mil doce.

Por medio de Mandato de Administración, celebrado con fecha veintidós de Enero de dos mil dieciséis, ante Notario Público de la ciudad de San Fernando, don Victor Hugo Quiñones Sobarzo, los comuneros don JUAN ANTONIO SERCE CANTILLANA y doña ROSA ANGÉLICA SERCE CANTILLANA otorgaron poder amplio, con administración de bienes a don JUAN DE DIOS SERCE MEDINA, quien comparece en este contrato.

SEGUNDO. Objeto del Contrato. En este acto y por el presente instrumento, el ARRENDADOR, entrega en arrendamiento al SERVICIO, el inmueble individualizado en la cláusula PRIMERA. Este inmueble se destinará, usará y habilitará, por parte del ARRENDATARIO, para el funcionamiento de algunas dependencias de la Unidad de San Fernando, perteneciente a la VI Dirección Regional del Servicio de Impuestos Internos, de Rancagua y que se encuentra ubicada en el inmueble contiguo. Para estos efectos, al inmueble objeto de este contrato, se trasladará el Grupo de Avaluaciones y se habilitará una Sala de Reuniones y de Capacitación, entre otras.

TERCERO. Consideraciones Generales. Las mejoras que pueda efectuar el ARRENDATARIO serán de su costo exclusivo. El ARRENDATARIO podrá retirar, durante la vigencia y al término del contrato aquellas mejoras cuyo retiro no produzca detrimento a al inmueble. Se autoriza desde ya al ARRENDATARIO para realizar, a su costa las adaptaciones y modificaciones que sean necesarias para el debido y apropiado uso del inmueble, conforme



Handwritten mark or signature.

al destino para el que fue contratado, como también la realización de cualquier otra obra futura que se estime necesaria para su buen funcionamiento, siempre y cuando estas adaptaciones, modificaciones u obras no pongan en peligro o puedan alterar la estructura y seguridad del inmueble. No existirá necesidad de comunicación al arrendador al momento de efectuar estas adaptaciones. Al momento de realizar este tipo de trabajos el ARRENDATARIO se obliga a tomar a su costo las medidas de mitigación necesarias, tales como colocación de mallas atrapa polvo, pantallas acústicas en caso de alta emisión de ruidos, entre otras. En caso de tener vehículos circulando deberá mantener con un nivel de humedad tal que evite el levantamiento de material particulado.

El ARRENDATARIO se obliga a mantener el inmueble arrendado en buen estado de conservación y, considerando el uso que por su naturaleza corresponda a estos, responderá por los daños que le sean imputables y en ningún caso de aquéllos derivados de caso fortuito o fuerza mayor. Serán de cargo del ARRENDATARIO los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad competente en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. El ARRENDATARIO se obliga a pagar los consumos de luz y agua potable originados en el uso del inmueble a que se refiere este contrato, de acuerdo al detalle de los respectivos medidores. El atraso de dos meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos. El Arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada.

El ARRENDADOR se compromete a mantener las condiciones generales del inmueble que permitan dicho uso, efectuando las reparaciones asociadas al uso legítimo del inmueble (reparaciones no locativas).

CUARTO. Precio y Forma de Pago. La renta mensual de arrendamiento corresponderá a once coma dos Unidades de Fomento, valor no afecto al Impuesto al Valor Agregado. Esta renta de arrendamiento será pagada dentro de los siete primeros días hábiles de cada mes en el domicilio del ARRENDATARIO, siempre que la parte arrendadora hubiere entregado a la parte arrendataria, la factura de cobro respectiva, y ella no hubiere sido objetada en conformidad a la ley por esta última. La factura deberá tener, para su pago, el visto bueno del Jefe del Departamento de Administración de la Dirección Regional arrendataria. Para efectos del pago se considerará el valor de la Unidad de Fomento del día primero de cada mes. Cada factura de cobro deberá ser entregada al SERVICIO, a través del Departamento de Administración de la VI Dirección Regional, Rancagua, ubicado en Estado número ciento cincuenta y cuatro de la ciudad de Rancagua, dentro de los dos días corridos de cada mes, y si así no lo hiciera la parte arrendadora, el plazo para pagar dicha renta, se extenderá en igual número de días al del retraso en la entrega del documento de cobro.

El ARRENDADOR emitirá la factura a nombre del Servicio de Impuestos Internos, Rol Único Tributario número sesenta millones ochocientos tres mil guion K, con domicilio en calle Estado 154, comuna de Rancagua, y giro Servicio Público.



QUINTO. Restitución. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble, en buen estado de conservación inmediatamente que termine el presente contrato, su prórroga o prórrogas, habida consideración del deterioro y desgaste natural experimentado por el paso del tiempo y uso legítimo del inmueble y las adaptaciones y modificaciones que se hubieren realizado. La entrega deberá hacerse mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de EL ARRENDADOR y entregándole las llaves.

SEXTO. Vigencia del Contrato. El presente contrato tendrá una vigencia desde la fecha de suscripción del mismo y hasta el 31 de Diciembre de 2020. Por razones de buen servicio, y dada la complejidad técnica de la habilitación del inmueble objeto del presente contrato, se entregarán, a la fecha de firma del contrato, las dependencias arrendadas al SERVICIO para su habilitación. Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que no se realizará ningún pago sino desde la total tramitación que aprueba el contrato.

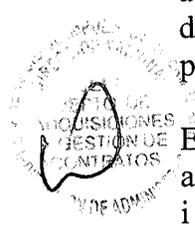
El presente contrato podrá ser renovado tácitamente por períodos anuales y sucesivos, dada la calidad de Servicio Público del arrendatario, y el deber que le cabe de dar continuidad a la atención de los contribuyentes, permitiendo la eficiencia y eficacia de sus actuaciones, principios a los cuales se da plena satisfacción en base a las consideraciones que llevaron a la elección de las propiedades señaladas en la Cláusula Primera, y que se expresarán en la Resolución que apruebe el presente contrato. De esta manera, se renovará el contrato si ninguna de las partes manifiesta por escrito a la otra, su intención de no perseverar en el contrato, mediante carta despachada por correo certificado dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación no inferior a un año respecto de la fecha fijada para la expiración del arrendamiento.

Se deja constancia que el inmueble se recibe en perfectas condiciones para su uso.

SÉPTIMO. Término anticipado. Sin perjuicio de lo anteriormente pactado y, al amparo de lo previsto en el artículo mil novecientos cincuenta y tres del Código Civil, El SERVICIO se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato en cualquier época, dando aviso por escrito al ARRENDADOR mediante carta certificada despachada al domicilio registrado por éste, con ciento cincuenta días corridos de antelación, a la fecha en que desee que termine, sólo si el arrendador incurriera, en algunas de las siguientes causales; fuere solicitado el inicio de un procedimiento concursal de reorganización judicial, fuese aprobado judicialmente un acuerdo de Reorganización concursal, existiere un Procedimiento Concursal de Liquidación, existiere un acuerdo de Reorganización concursal extrajudicial o simplificado o proposiciones para celebrarlo. Asimismo, se reserva la facultad de poner término anticipado en cualquier momento, con un aviso anticipado de 30 días, en el evento que por cualquier hecho u omisión del arrendador, se entorpezca el acceso al inmueble objeto del contrato de cualquier funcionario del Servicio o de contribuyente que asista a éste, o por exigirlo, por motivos fundados, el interés público o la seguridad nacional.

En el caso que el contrato deba terminarse por causa imputable al arrendador, no procederá el pago de ningún tipo de indemnización.

Asimismo, el arrendador estará facultado para dar término anticipado al contrato, mediante la comunicación efectuada por



*[Handwritten mark]*

carta certificada, con una anticipación de 60 días corridos, sin derecho alguno a indemnización, por las siguientes causales:

- a) No pago de la renta mensual estipulada, luego de 30 días corridos desde la emisión de la factura correspondiente.
  - b) Uso de la propiedad arrendada para un uso distinto de aquel convenido en el presente contrato.
  - c) Si el arrendatario subarrienda la propiedad en todo o parte.
- Con todo, el contrato se dará por terminado anticipadamente en caso de destrucción de la cosa arrendada por fuerza mayor o caso fortuito, no existiendo obligación de ninguna de las partes de indemnizar los daños producidos por dichas causales.

OCTAVO. Ley Aplicable. El presente contrato se regirá por las leyes de la República de Chile, y en particular por los artículos mil novecientos quince y siguientes del Código Civil, en lo que fuere pertinente. Se deja expresa constancia que, por ser el arrendatario un Servicio Público, el libre acceso de los ciudadanos al inmueble no puede ser obstaculizado ni embarazado por el arrendador u otros ocupantes del edificio, en su caso. En este sentido, el Servicio de Impuestos Internos determinará, a su sola discreción, el horario de funcionamiento del inmueble arrendado.

En el evento que, por cualquier razón, se restringiera de forma alguna el acceso por parte de los ciudadanos a las dependencias arrendadas, el Servicio de Impuestos Internos tendrá derecho a dar por terminado el contrato en forma anticipada, sin derecho a indemnización alguna.

NOVENO. EL ARRENDATARIO se obliga a dar las facilidades necesarias para que EL ARRENDADOR o quien sus derechos represente, pueda visitar el inmueble, sometiéndose a las medidas de seguridad que el Servicio de Impuestos Internos pudiere establecer para el ingreso de terceros a sus dependencias, sin que ello entorpezca el normal funcionamiento del Servicio.

DÉCIMO. La parte Arrendadora se hará responsable del saneamiento de los vicios de la evicción y de los vicios redhibitorios en conformidad a la ley, sin perjuicio de las demás acciones que pudiese ejercer el SERVICIO para la indemnización de perjuicios y debido resguardo del interés fiscal.

DÉCIMO PRIMERO. Los propietarios, representados por don Juan de Dios Serce Medina, se obligan durante toda la vigencia de este contrato, incluyendo su prórroga o prórrogas, a no enajenar el inmueble objeto del mismo. Si uno de ellos no cumpliere con esta obligación, el arrendatario no sólo tendrá el derecho a que se refiera el artículo mil novecientos sesenta y cuatro del Código Civil, sino que también tendrá el derecho de exclusividad en la primera opción de oferta de venta, la que deberá manifestar el Señor JUAN DE DIOS SERCE MEDINA, en cuanto fuere mandatario, por escrito y notificar por carta certificada o notarial al arrendatario en el domicilio de éste, estando desde ya de acuerdo las partes en que el precio de venta será determinado en la forma que se establece en la cláusula siguiente.

DÉCIMO SEGUNDO. Derechos e Impuestos. Todos los gastos como los impuestos que se generen o produzcan por causa o con ocasión del presente contrato, tales como los gastos notariales de celebración de contrato, derechos, inscripciones y/o subinscripciones, y/o cualesquiera otros que se originen en el cumplimiento de obligaciones que, según el contrato, ha contraído EL ARRENDATARIO, serán de cargo exclusivo de éste. De

conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley número ochocientos veinticinco, del año mil novecientos setenta y cuatro, declara el ARRENDADOR que el presente contrato no se encuentra afecto al pago de Impuesto al Valor Agregado, por no corresponder al arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial ni de otro tipo de establecimientos de comercio.

DÉCIMO TERCERO. Notificación. Todas las notificaciones, incluyendo aquéllas correspondientes a cambio de domicilio que se practiquen, se harán por escrito mediante carta certificada despachada al efecto, y se entenderá que han sido practicadas al tercer día corrido desde la fecha de depósito de la carta en la empresa de correos. Para ello, las partes fijan como domicilio los siguientes: EL SERVICIO en calle Estado número ciento cincuenta y cuatro, Rancagua. Sin perjuicio que el SII, durante la vigencia del contrato, pueda modificar su domicilio, lo cual se deberá notificar en la forma señalada en el presente numeral. EL ARRENDADOR en calle Cardenal Caro número novecientos ochenta y cuatro, comuna de San Fernando.

DÉCIMO CUARTO. Divisibilidad. Si un Tribunal declara que alguna disposición del presente contrato es nula o no exigible, siempre que no se trate de una cláusula de la esencia del contrato, las restantes disposiciones del contrato continúan plenamente vigentes.

DÉCIMO QUINTO. Acuerdo Íntegro. El presente contrato constituye el acuerdo total entre las partes y remplace a todos los contratos o declaraciones previas, escritas u orales, relativas al arriendo especificado en el presente instrumento. Este contrato no puede ser modificado ni enmendado, excepto que ello se efectúe por acuerdo escrito adoptado por ambas partes.

DÉCIMO SEXTO. Domicilio. Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Rancagua, sometiéndose desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DÉCIMO SÉPTIMO. Cesibilidad del Contrato El arrendatario no podrá, en ningún caso, ceder o transferir, parcial o totalmente, a cualquier título, el presente contrato o los derechos y obligaciones emanados de él.

DÉCIMO OCTAVO. Queda facultado el portador de copia autorizada de este instrumento para requerir donde corresponda las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes.

DÉCIMO NOVENO. Personerías. La personería de don PATRICIO LIRA OYANEDEL consta en las Resoluciones SIIPERS número doscientos cuarenta y cuatro de dos mil trece, y la Resolución Exenta número diecisiete de dos mil quince, todas de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos. La personería de JUAN DE DIOS SERCE MEDINA, consta en Mandato de Administración, celebrado con fecha veintidós de Enero de dos mil dieciséis, ante Notario Público de la ciudad de San Fernando, don Victor Hugo Quiñones Sobarzo. Así lo otorgan y en comprobante y previa lectura firman. Se da copia. Doy Fe. La

REPUBLICA DE CHILE  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
DIRECCIÓN NACIONAL DE IMPUESTOS INTERNOS  
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE CONTRATOS

presente escritura se anotó en el Repertorio Notarial con fecha de hoy bajo el número

**III. IMPÚTASE** el gasto que representa el Arriendo de Inmueble, al subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, Arriendo de Edificios, del presupuesto corriente en moneda nacional del Servicio de Impuestos Internos para el 2016, y el remanente al ítem que corresponde, siempre que se contemplen recursos suficientes para ello, en el presupuesto de los ejercicios posteriores.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE  
“POR ORDEN DEL DIRECTOR”**



**ANDRA GALLEGOS MONTANDON  
SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN**

