

7 *Arrendado*



Santiago, 10-02-2010.

RESOLUCIÓN EXENTA SII N° 581 /

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 20.407 del 16.12.2009 sobre presupuesto para el 2010; la Ley 19.886 publicada en el Diario Oficial del 30.07.2003 sobre compras y contrataciones públicas y su Reglamento; las Resoluciones N°607 de 1996, N°423 de 1998 y N°98 de 2009, sobre procedimientos para adquisiciones y otros; la Resolución N°343 del 2000, sobre delegación de facultades, todas de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos; y la Resolución 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República; las necesidades del Servicio; y,

CONSIDERANDO:

1°) Que, el Servicio de Impuestos Internos necesita adquirir los bienes y/o contratar los servicios asociados al requerimiento N° 808; dando origen al proceso identificado internamente por el código: **L066509**, cuya descripción es: **Arriendo Bodega por 5 años**, solicitado por la Subdirección de Administración.

2°) Que, para estos efectos el SII ejecutó un proceso de licitación privada.

3°) Que, los antecedentes de la licitación fueron presentados al Comité Competente de Adjudicación N°3, cuyos integrantes decidieron adjudicar a la empresa **Inversiones San Jorge S.A.**, el arrendamiento de una bodega para almacenar documentación del SII, dando origen al **contrato N°1631**, cuyo canon de arriendo mensual es de **UF 100**, cuyo precio total aproximado es de \$125.749.140.- valor no afecto a IVA, por el periodo de 5 años.

El detalle de adjudicación consta en acta de dicho Comité de fecha 01-07-2009.

4°) Que, en ORD. 1124 de fecha 25-09-2009, fue autorizada por la Dipres el arriendo de la bodega individualizada en el punto 3, por el periodo de 5 años.

5°) Que, con fecha 27-01-2010 se tomó Número de Repertorio N° 1211/2010 de la escritura pública del contrato de arrendamiento en la notaría "Cosme Gomila Gatica".

RESUELVO:

I.- **APRUEBASE** el contrato N°1631, suscrito entre el Servicio de Impuestos Internos y la empresa **Inversiones San Jorge S.A.**, RUT **96.839.400-2**, que a letra expresa:

CONTRATO N° 1631 – SII

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES SAN JORGE S.A.

A

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

En Santiago de Chile, a 26 de Enero del año 2010,

Comparecen: la sociedad **INVERSIONES SAN JORGE S.A.**, sociedad comercial, Rol Único Tributario número **96.839.400-2** representada, según se acreditará, por don **JORGE CHUCRE MANZUR HAZBUN**, chileno, casado, arquitecto, cédula de identidad N° 6.538.820-0, por una parte, ambos domiciliados en calle Don Carlos N° 2898 oficina 1, piso 2 comuna de Las Condes, Santiago, que en adelante se denominará la **ARRENDADORA**, y por la otra parte como el **ARRENDATARIO**, el **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, RUT N° 60.803.000-K, en adelante indistintamente “**EL SERVICIO**” o “**el SII**”, representado, según se acreditará, por su Director don Ricardo Escobar Calderón, chileno, casado, abogado, Cédula Nacional de Identidad N° 8.483.513-7, domiciliado en calle Teatinos número ciento veinte, sexto piso, de la ciudad de Santiago, en adelante **EL ARRENDATARIO**, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas referidas y exponen:

PRIMERO. La sociedad Inversiones San Jorge S.A. es única y exclusiva dueña del inmueble ubicado en calle Issa Pichara (ex calle Nueva) N° 830, comuna de Renca, Región Metropolitana, correspondiente al lote D del plano de división de la propiedad denominada antiguamente Chacra Pozo de Lastre, que deslinda: NORTE, en ciento cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros con el lote C que se adjudicara a la Empresa Constructora Enrique Reyes y Compañía Limitada y en ciento cuarenta metros cincuenta centímetros con la Población Inés de Suárez; SUR, en ciento setenta y dos metros con prolongación de la calle Barros Arana, en proyecto, actualmente dada en concesión para Parque Intercomunal y Feria Persa, ambos también en proyecto; ORIENTE, en una parte y en veintidós metros cuarenta centímetros con el lote C que se adjudicara a la Empresa Constructora Enrique Reyes Larrain y Compañía Limitada y en otra parte en ciento cincuenta metros cincuenta centímetros con calle Nueva; PONIENTE, en ciento cuarenta y siete metros con la calle Barros Arana y en línea curva sin metraje con porción destinada a la prolongación de esta misma calle, con una superficie aproximada de treinta y un mil doscientos noventa y tres metros cuadrados. El título está inscrito a nombre de la arrendadora a fojas 53.423 número 56.409 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2000.-
En el referido inmueble Inversiones San Jorge S.A. ha desarrollado un complejo industrial denominado “Condominio Industrial Costanera Norte”, compuesto principalmente por bodegas y oficinas, sin instalaciones.

SEGUNDO. En este acto, don **JORGE CHUCRE MANZUR HAZBUN**, en representación de la sociedad Inversiones San Jorge S.A., da y entrega en arrendamiento, a **EL SERVICIO**, para quien acepta y recibe su Director ya individualizado, una parte del inmueble singularizado en la cláusula precedente y que corresponde al recinto Bodega Issa Pichara 830, sector bodega “5-A”:

Las características generales de la propiedad que se arrienda, son las siguientes:

a) La superficie arrendada corresponde a 909 metros cuadrados aproximados de galpón cerrado completamente en su perímetro, completamente techado y con piso sólido.

b) El galpón posee un portón de acceso, electricidad trifásica y monofásica; además, arranques de agua potable y alcantarillado.

El SERVICIO tendrá derecho de acceso al recinto y uso de los espacios comunes que correspondan.

TERCERO.

La renta neta mensual de arrendamiento, será la cantidad de 100 Unidades de Fomento, debiendo considerarse el valor de la UF del día de la facturación para los efectos de la conversión de dicho valor a pesos. La renta de arrendamiento convenida, deberá pagarse mensualmente por anticipado, dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, conforme señala la cláusula quinta del presente instrumento. Si la unidad de fomento por cualquier causa se suprime o dejare de reajustarse diariamente o en ella no se reflejare la variación del Índice de Precios al consumidor, determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas, se utilizará el mecanismo de reajustabilidad oficial, decretado por el organismo antes indicado que mantenga la misma reajustabilidad que ofrece la unidad de fomento hoy en día.

El no pago o simple atraso en el pago de la renta de arrendamiento, pasada la fecha del décimo día hábil de cada mes, hará incurrir a la parte arrendataria en mora.

CUARTO.

El presente contrato de arrendamiento, regirá por el **período de 5 años** y comenzará a contar del día **25 de Septiembre de dos mil nueve**, expirando en consecuencia el día 25 de Septiembre de dos mil catorce. Transcurrido dicho plazo, el arrendamiento se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un semestre, salvo que una de las partes comunicare a la otra parte su intención de ponerle término, mediante aviso dado por carta certificada despachada por Notario al domicilio indicado por la contraparte en la comparecencia, con una anticipación no inferior a sesenta días a la fecha de término del plazo original ya señalado o de cualquiera de sus prórrogas.

El plazo del contrato es forzoso para ambas partes. Si EL ARRENDATARIO pusiera término al arrendamiento por cualquier causa, le sea imputable o no, será obligado a la indemnización de perjuicios y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta la conclusión y llegada del plazo final del contrato o prórroga que corresponda. Asimismo, si LA ARRENDADORA pusiera término al arrendamiento por cualquier causa, le sea imputable o no, será obligada a la indemnización de perjuicios, la que desde ya ambas partes, de común acuerdo, avalúan en una suma de dinero equivalente al valor de las rentas de arrendamiento que hubiere debido pagar EL ARRENDATARIO, por el tiempo que falte hasta la conclusión y llegada del plazo final del contrato o prórroga que corresponda. Si habiéndose comunicado mediante carta certificada por una de las partes el término del contrato, ya sea llegado el término del plazo original del contrato o de una de sus prórrogas, EL ARRENDATARIO continua ocupando el inmueble arrendado, la renta neta mensual de arrendamiento a partir de esa fecha será la suma de U.F. 200, equivalentes al valor que ésta tenga al día del pago de emisión de la factura de cobro respectiva, por cada mes de ocupación que exceda el plazo de terminación fijado para este contrato y hasta la entrega material del inmueble arrendado. Dicho pago se deberá efectuar en el domicilio de LA ARRENDADORA o en el domicilio que ésta designe.

QUINTO.

El pago de la renta de arrendamiento debe ser realizado mediante transferencia en la cuenta corriente que la ARRENDADORA indique, o en su defecto, podrá realizar dicho pago, con cheque nominativo y cruzado a nombre de Inversiones San Jorge S.A., en las oficinas ubicadas en Don Carlos N° 2898, Piso N°2, Of. N°3, comuna de Las Condes. En horario de oficina de Lunes a Jueves de 8:30 a 13:00 y de 15:30 a 18:30 hrs., y el día Viernes de 8:30 a 13:00. La ARRENDADORA se obliga a emitir la factura correspondiente.

SEXTO.

En caso que una de las partes cambie el domicilio indicado en la comparecencia de este instrumento durante la vigencia del contrato o de alguna de sus prórrogas, deberá notificar formalmente y por escrito a la otra parte su nuevo domicilio,

mediante carta certificada, con una anticipación mínima de treinta días corridos a la fecha en que se realice dicho cambio.

SÉPTIMO. El SII destinará el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento a bodega de documentación. Sin perjuicio de la naturaleza de los documentos a archivar, queda expresamente prohibido introducir a la propiedad arrendada elementos inflamables.

OCTAVO. Sin perjuicio de la renta de arrendamiento estipulada en la cláusula tercera, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos propios y directos de energía eléctrica y agua potable, en la medida que dichos servicios cuenten con medidores individuales. El no pago oportuno de las cuentas por consumos propios, dará derecho a la ARRENDADORA a cortar todos los suministros relativos al recinto del ARRENDATARIO, una vez que hayan transcurrido treinta días de atraso en los pagos indicados.

NOVENO. Serán causales de terminación inmediata del presente contrato de arrendamiento, además de las establecidas en la ley, las siguientes:

- a) Destinar el inmueble a un objeto distinto al indicado en la cláusula séptima.-
- b) El retraso por más de treinta días en el pago de cualesquiera de las rentas de arrendamiento o de las cuentas de consumos que graven el inmueble ya señalados en la cláusula octava precedente,
- c) El incumplimiento por parte del SII de cualesquiera de las obligaciones pactadas en este instrumento, y
- d) Por la inhabilitación total de la propiedad, por cualquier causa no imputable a la ARRENDADORA o al ARRENDATARIO.

Las causales indicadas en las letras a, b y c, darán derecho a indemnización.

DÉCIMO. Será responsabilidad y obligación del ARRENDATARIO, solicitar y obtener los correspondientes permisos, patentes y demás autorizaciones necesarias para el funcionamiento del inmueble arrendado, de acuerdo a los fines indicados en este contrato.

UNDÉCIMO. Serán de cargo del ARRENDATARIO los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que durante la vigencia del presente contrato, pueda impartir la autoridad en razón del uso que se destinará el inmueble arrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias.

DUODÉCIMO. EL ARRENDATARIO se obliga a mantener la propiedad en buen estado de conservación, realizando las reparaciones locativas, que sean de su cargo. EL ARRENDATARIO no estará obligada a efectuar reparaciones cuando la necesidad de ellas se origine en fallas estructurales, el legítimo uso, el caso fortuito o la fuerza mayor, las cuales serán de cargo de la ARRENDADORA.

EL ARRENDATARIO, en caso de presentarse algún desperfecto del tipo antes indicado deberá dar aviso inmediato a la ARRENDADORA, con la finalidad de que estos sean reparados con prontitud.

DECIMOTERCERO. Será obligación de la ARRENDADORA, la mantención de áreas verdes y áreas comunes.

Asimismo será de su cargo la mantención de un servicio de vigilancia y seguridad del recinto industrial. Lo que no significa responsabilidad de la ARRENDADORA en caso de robos, hurtos u otros.

No obstante lo anterior, no responderá en caso alguno por los perjuicios que pueda sufrir el arrendador con motivo de incendios, explosiones, humedad, calor, roturas de cañerías, y otros hechos constitutivos de caso fortuito o de fuerza mayor.

DECIMOCUARTO. Toda mejora que efectúe EL ARRENDATARIO en la propiedad deberá ser autorizada previamente y por escrito por la ARRENDADORA, quedando como beneficio de la propiedad, sin que la ARRENDADORA deba pagar por esto en forma alguna, salvo que EL ARRENDATARIO pueda separar y retirar tal mejora y restaurar la propiedad a la condición en la que se encontraba al momento que EL ARRENDATARIO tomó la posesión de ella. El desgaste proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimos, no generarán costo para EL ARRENDATARIO.

DECIMOQUINTO. EL ARRENDATARIO no podrá eludir su responsabilidad que emane de actos propios de sus empleados, trabajadores o dependientes que produzcan daños al inmueble arrendado o a terceras personas, invocando que no se ha consultado el caso en este contrato.

DECIMOSEXTO. Queda expresamente prohibido a EL ARRENDATARIO subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita de la ARRENDADORA otorgada ante notario. Tampoco podrá EL ARRENDATARIO causar molestias a los vecinos, introducir en la propiedad arrendada animales o materiales explosivos, hacer modificaciones a los desagües, energía eléctrica u otras modificaciones de la misma naturaleza al inmueble, instalar letreros y elementos publicitarios en áreas distintas a las autorizadas por la ARRENDADORA, salvo permiso escrito de ésta. Queda prohibido a EL ARRENDATARIO bloquear o entorpecer el tránsito de vehículos por la calle interior del condominio que queda frente al acceso de su recinto.

DECIMOSÉPTIMO. Al término del contrato o sus prórrogas, EL ARRENDATARIO se obliga a restituir la propiedad arrendada en las condiciones recibidas, habida consideración de su uso legítimo y desgaste natural por dicho uso y el transcurso del tiempo.

DECIMOCTAVO. La ARRENDADORA queda facultada para designar por escrito y bajo su firma a una persona que pueda visitar e inspeccionar el estado del inmueble, debiendo EL ARRENDATARIO otorgarle las facilidades del caso, conviniendo las partes las horas en que dichas visitas se efectúen, de modo que no perturben el normal funcionamiento de las actividades de EL ARRENDATARIO.

DECIMONOVENO. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente al término de este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la ARRENDADORA y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación material del inmueble, de los servicios de agua potable, electricidad, extracción de basuras y demás que correspondan, en caso que se cuenten con medidores independientes.

VIGÉSIMO. Con el fin de garantizar la adecuada conservación de la propiedad arrendada, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, EL ARRENDATARIO entrega, en este mismo acto y en garantía a la ARRENDADORA, el equivalente en pesos, de Cien Unidades de Fomento, cantidad igual al último mes neto de la renta mensual de arrendamiento del inmueble, suma que la ARRENDADORA declara recibir a su entera satisfacción y que se obliga a devolver a EL ARRENDATARIO dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, en su equivalente en pesos a la fecha de pago y restitución. La ARRENDADORA queda facultada para descontar de esta suma las cuentas que pudieren quedar impagas derivadas de los consumos de electricidad y agua potable y de los pagos pendientes por concepto de alcantarillado, además de los deterioros ocasionados a la propiedad arrendada y que no deriven de su desgaste por su uso natural y legítimo. EL ARRENDATARIO no podrá, en ningún caso, imputar la garantía al pago de rentas insolutas de arrendamiento.

VIGÉSIMO PRIMERO. Se deja constancia que estas relaciones contractuales de arrendamiento se inician con esta fecha habiéndose convenido que no sólo se entienden incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su otorgamiento, sino que expresamente se elevan

a la categoría de esencial para las partes todas y cada una de las cláusulas de este contrato, especialmente aquella que dice relación con el monto de la renta de arrendamiento, pues las partes entienden con esta estipulación que la ley del contrato prima sobre todo otro precepto legal presente o futuro.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Para todos los efectos legales y contractuales, las partes fijan domicilio en la Comuna de Santiago, prorrogando competencia para ante sus tribunales, respecto de aquellas materias que sean de competencia de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGÉSIMO TERCERO. Las partes contratantes dejan constancia que la arrendadora, sociedad Inversiones San Jorge S.A., obtuvo autorización escrita de su acreedor hipotecario Banco Santander-Chile, para celebrar el presente contrato de arrendamiento, documento que se inserta al final del presente contrato.

PERSONERÍAS. La personería de don Ricardo Escobar Calderón para representar al Servicio de Impuestos Internos, consta del Decreto Supremo de Hacienda número trescientos cuarenta y ocho de fecha veintidós de marzo de dos mil seis.

La personería de don Jorge Chucre Manzur Hazbún, para representar a Inversiones San Jorge S.A. consta de la escritura pública de fecha 18 de Junio de 2007, otorgada ante notario público de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.

JORGE CHUCRE MANZUR HAZBUN - P.P. INVERSIONES SAN JORGE S.A.; RICARDO ESCOBAR CALDERÓN- DIRECTOR- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.

II.-AUTORIZASE al Departamento de Finanzas del Servicio de Impuestos Internos para pagar a *Inversiones San Jorge S.A.* el gasto que representa el contrato N°1631, ya citado.

ANOTESE Y COMUNIQUESE

