

Santiago, 20 JUN 2016

RESOLUCIÓN EXENTA SII N° 27651

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 N° 20.798, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2015; 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, a través de su Dirección Nacional, 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 nuevas normativas que supone la Reforma Tributaria, dando origen al proceso identificado por el código **TD-6248**.

2° Que, con motivo de la dictación de la Ley N° 20780, sobre Reforma Tributaria, la VI Dirección Regional, Rancagua, ha incrementado su dotación en 26 funcionarios (16 en Rancagua y 10 en las Unidades dependientes) que corresponden a funcionarios que pertenecen a diversos escalafones (Profesional, Fiscalizadores Tributarios y Tasadores, Técnicos, Administrativos y Auxiliares), los cuales se han incorporado progresivamente durante los años 2015 y 2016.

3° Que, la Dirección Regional Rancagua funciona actualmente en un edificio arrendado, ubicado en Estado N° 154, Rancagua, el cual posee una superficie total de 2926 m2 construidos en un terreno de superficie total de 2.428 m2. El canon mensual de arriendo asciende a 580 UF, cuyo contrato de arriendo N° 1512 fue suscrito mediante escritura pública Repertorio 37.384 de 27/03/2008, cuya vigencia se contabiliza desde el 29 de marzo de 2010 (que corresponde a la fecha de recepción del inmueble por parte del SII) hasta el 29 de marzo de 2030.

4° Que no existe en la ciudad de Rancagua disponibilidad amplia de inmuebles que cuenten con las características necesarias para la implementación de oficinas más amplias, que permitan distribuir adecuadamente a los funcionarios actuales y a aquellos que ingresarán a la Dirección Regional correspondiente, con el fin de prestar una correcta atención a los usuarios del Servicio, y ejercer adecuadamente la labor fiscalizadora encomendada.



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:

- a) Arriendo de un inmueble cercano al edificio actual que permita instalar a 10 nuevos funcionarios. Para evaluar esta alternativa se tienen a la vista los precios promedio de arriendo de los terrenos ubicados en la manzana en la que actualmente se ubica el edificio del SII estableciéndose que su valor fluctúa entre 0,5 y 0,7 UF/m², según se muestra en la siguiente tabla de datos:

PROPUESTA DE VALORES DE MERCADO POR RENTABILIDAD						
ANTECEDENTES DEL PREDIO				ANTECEDENTES DEL ARRIENDO		
MZ.	PD	Destino	M2	Monto Arriendo	Renta Neta	Valor Propuesto Comercial (VPC)
51	8	C	100	\$ 3.218.400	32184	1,3
52	11	C	150	\$ 2.500.000	16667	0,7
52	14	C	110	\$ 2.400.000	21818	0,9
53	14	C	160	\$ 2.700.000	16875	0,7
68	15	C	110	\$ 1.900.000	17273	0,7
52	90012	C	80	\$ 1.200.000	15000	0,6
66	85	C	121	\$ 3.102.000	25636	1,0
66	9	C	400	\$ 6.908.000	17270	0,7
Promedio						0,7

Rol de Avalúo	CL	CA	Sup	Monto de Arriendo	Tasa	Meses	Renta Neta Anual	Valor Comercial	Valor Unitario (\$)	Valor Unitario (UF)	Valor Unitario Mes	Valor UF/M2
7-30	B	4	12	350.000	0,08	11	3.850.000	48.125.000	4.010.417	167	14	1,2
7-113	B	2	16	535.000	0,08	11	5.885.000	73.562.500	4.597.656	191	22	1,4
7-162	B	2	20	284.000	0,08	11	3.124.000	39.050.000	1.952.600	81	12	0,6
7-186	B	2	20	198.000	0,08	11	2.178.000	27.225.000	1.361.250	57	8	0,4
7-187	B	2	20	250.000	0,08	11	2.750.000	34.375.000	1.718.750	71	10	0,5
7-190	B	2	20	300.000	0,08	11	3.300.000	41.250.000	2.062.500	86	12	0,6
7-192	B	2	16	150.000	0,08	11	1.650.000	20.625.000	1.289.063	54	6	0,4
7-219	B	2	22	200.000	0,08	11	2.200.000	27.500.000	1.250.000	52	8	0,4
Promedio												0,5

- b) Aumento del canon de arriendo del actual edificio que utiliza la VI Dirección Regional, Rancagua, producto del aumento de los metros cuadrados construidos. Se realizó, por parte del arrendador, una construcción en segundo piso de 184,65 m² de los cuales se habilitará una superficie de 106,5 m² que es el espacio requerido para la instalación de 10 nuevos funcionarios, incrementándose el valor del arriendo en 80 UF mensuales por un periodo



equivalente a la vigencia del contrato actual. Junto con lo anterior, resulta importante señalar que la opción de arriendo en un lugar distinto de las actuales instalaciones implicaría que el funcionamiento de la Sede Regional debería disgregarse impactando negativamente en la calidad de atención de los contribuyentes que deberían trasladarse de un lugar a otro, situación que ya fue experimentada en el SII de Rancagua hasta abril del año 2010 ya que su funcionamiento estaba ubicado en cuatros edificios, lo cual se revirtió con la materialización del proyecto de construcción y arriendo de las actuales dependencias ubicadas en Estado 154, Rancagua

	Modalidad de tenencia	Superficie (M2)	Canon de arriendo mensual (UF)	Valor UF/M2
Actual edificio Estado 154	Arriendo	2.926	580	0,2
Ampliación de construcción en actual edificio de Estado 154	Arriendo	106,5	80	0,7
			Promedio	0,22

6° Que, todo lo anterior, se expresó en Oficio Res. N°71 de Autorización para Arriendo de Inmueble dirigido a DIPRES, cuya respuesta fue remitida a esta Institución mediante Ordinario N°0935, de 2015.

7° Que, el arriendo estará asociado al Contrato N°1512, individualizado en el considerando 3°.

RESUELVO:

I. APRUEBASE la modificación de contrato de arrendamiento suscrito entre el Servicio de Impuestos Internos y la **SOCIEDAD COMERCIAL E INVERSIONES MARCPAL LIMITADA**, RUT 77.414.080-8, que a letra expresa:

Repertorio N° 4571/2016

CMC

MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°1512 "COMERCIAL E INVERSIONES MARCPAL LIMITADA" A "SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS".

En **SANTIAGO DE CHILE**, a tres de Junio de dos mil dieciséis, ante mí, **PABLO ALBERTO GONZALEZ CAAMAÑO**, Abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, de esta ciudad, comparecen: el **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, 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 de O'Higgins, por una parte y, por la otra, la **SOCIEDAD COMERCIAL E INVERSIONES MARCPAL LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y siete millones cuatrocientos catorce mil ochenta guion ocho, representada, según se acreditará, por don **PABLO ANDRÉS LATIFE ANICH**, chileno, casado, de profesión Ingeniero Comercial, cédula de identidad número siete millones seiscientos treinta y seis mil quinientos guion ocho, ambos

con domicilio en Avenida Presidente Eduardo Frei Montalva número trescientos cuarenta, ciudad y comuna de Rancagua, 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. La Sociedad COMERCIAL E INVERSIONES MARCPAL LIMITADA, es propietaria de un inmueble ubicado en calle Estado número ciento cincuenta y cuatro, de la comuna de Rancagua. El dominio de este inmueble se encuentra inscrito a su nombre a fojas novecientos cuarenta y siete número mil trescientos cincuenta y uno del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, correspondiente al año dos mil nueve.

Con fecha 27 de agosto de 2008, se suscribió contrato N° 1512 de arrendamiento, mediante escritura pública suscrita ante Notario Público suplente don Ulises Aburto Spitzer, respecto de parte del inmueble antes individualizado, como resultado del llamado a licitación pública efectuado mediante Resolución Ex. N° 1595, de fecha 16 de Noviembre de 2007.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, se remitió OF. RES. N° 71 a la Dirección de Presupuestos, a fin de que ésta autorizara modificación de contrato con el objeto de modificar la superficie arrendada, aumentándola producto de las necesidades del Servicio, generadas por la promulgación de la ley N° 20.780, sobre Reforma Tributaria. La mencionada Dirección autorizó la modificación mediante ORD. N° 0935, de fecha 15 de junio de 2015.

SEGUNDO. Objeto del Contrato. En este acto y por el presente instrumento, las partes, debidamente representadas, acuerdan modificar el Contrato de Arriendo anteriormente señalado, incorporando parte del inmueble individualizado en la cláusula PRIMERA, el cual consiste en un segundo piso compuesto de una extensión total de 184,65 metros cuadrados, de los cuales se entregará en arriendo una superficie útil de construcción de 106,5 metros cuadrados, con acceso por calle Estado número 154 y también por calle Mujica número 353. Esta parte del inmueble se destinará, usará y habilitará, por parte del ARRENDATARIO, como ampliación de la sede de la VI Dirección Regional del Servicio de Impuestos Internos de Rancagua, para lo cual se efectuará la instalación de mobiliario, oficinas, salas de reuniones y entre otras que permitan cumplir con el fin para el cual se ha tomado en arrendamiento, sin necesidad de comunicación al arrendador al momento de efectuarlas. 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).

TERCERO. Precio y Forma de Pago. La renta mensual de arrendamiento se incrementará en ochenta Unidades de Fomento (UF), valor no afecto al Impuesto al Valor Agregado. Por consiguiente, la renta mensual total del arrendamiento corresponderá a 660 Unidades de Fomento (UF).

CUARTO. Como consecuencia del valor de compra fijado previamente entre el Servicio de Impuestos Internos, y el arrendador, para la parte del inmueble que se arrienda en virtud del Contrato N° 1512, se establece que el valor neto de la propiedad, por el total de los metros cuadrados restantes autorizados como construcción por la I. Municipalidad de Rancagua, esto es 322,26 m², incluyendo los 106,5 m² que se arriendan en este acto, ascenderá a la suma de 13.000 UF. En el caso que el Servicio de Impuestos Internos tomara en arriendo los metros cuadrados no arrendados, no podrá modificarse el valor convenido para el ejercicio de la opción de compra. Si en el plazo de vigencia del contrato que expira el 29/03/2030 no se ha materializado la venta, el valor de la propiedad se determinará con una tasación efectuada por un perito tasador habilitado, nombrado de común acuerdo entre las partes y que será el mismo que se nombre para la tasación del conjunto de la propiedad arrendada por EL SERVICIO y que consta en el Contrato N° 1512 de 27/08/2008 y su complemento Repertorio N° 55.104 DE 18/12/2008. El Servicio de Impuestos Internos se reserva el derecho de no adquirir el inmueble, si al momento de la oferta de venta, esta compra no es conveniente a sus intereses.



QUINTO. Elimínese del contrato N° 1512, de 27 de agosto de 2008, individualizado en la cláusula primero del presente documento, todo lo establecido a continuación del punto seguido de la cláusula duodécimo del contrato referido.

SEXTO. Integridad del Contrato. Todas las demás cláusulas y condiciones del referido Contrato y Anexo referido, permanecen válidas y vigentes en su mismo tenor.

SÉPTIMO. Vigencia. La vigencia de la presente modificación de contrato comenzará a regir a contar de la total tramitación del acto administrativo que lo aprueba y hasta el término de vigencia del contrato N° 1512, individualizado en la cláusula PRIMERA.

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

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 don Pablo Andrés Latife Anich para representar a la SOCIEDAD COMERCIAL E INVERSIONES MARCPAL LIMITADA, consta en la escritura pública de constitución de sociedad de fecha trece de marzo del año dos mil. Minuta redactada por el abogado don Mauricio Cárdenas Huentelco.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el Repertorio con el número cuatro mil quinientos setenta y uno guion dos mil dieciséis.- Doy Fe.

II. IMPÚTASE el gasto que representa la modificación de contrato de arriendo del inmueble cuyo texto se aprueba en la presente Resolución Ex., 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 corresponda, 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

