

Santiago, - 3 MAR. 2020

RESOLUCIÓN EXENTA SII N° 1005 /

VISTOS: Lo dispuesto en el Artículo 7° letra o), de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el Artículo 1° del DFL N° 7, de 1980, del Ministerio de Hacienda; la Ley N° 21.192, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2020; la Ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución N° 1, de 2020, sobre delegación de facultades; de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos; y la Resolución N°7 y N°8, de 2019 de la Contraloría General de la República; y

CONSIDERANDO:

1° Que, la II Dirección Regional Antofagasta del Servicio de Impuestos Internos, requiere arrendar un nuevo inmueble para trasladar a sus dependencias y funcionarios, en atención a que la propiedad que actualmente se arrendaba ha sufrido daños que han hecho imposible su uso para el cumplimiento de las obligaciones y objetivos que tiene la institución en dicha Región; asociado al requerimiento N°10343, dando origen al proceso identificado por el código: AI-10649, solicitado por el Departamento de Infraestructura de la Subdirección de Administración de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos.

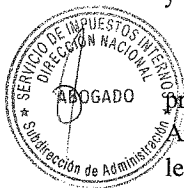
2° Que, II Dirección Regional Antofagasta utilizaba el inmueble ubicado en calle Manuel Antonio Matta número 2630 al N° 2648, comuna de Antofagasta, mediante un contrato de arriendo suscrito con fecha 10 de octubre de 2006.

3° Que, a raíz de actos realizados por terceros desconocidos con fecha 12 de noviembre del año 2019, se produjo un incendio en el referido inmueble, cuyo resultado fue la destrucción total del primer piso, y daños en la infraestructura, así como en los pisos superiores; hechos que se encuadran dentro del concepto de un caso fortuito o fuerza mayor, y que no son imputables al Servicio de Impuestos Internos.

4° Que, el Servicio de Impuestos Internos debió finalizar el contrato de arrendamiento, ya individualizado, al no estar el inmueble en condiciones de ser utilizado para su fin natural y obvio, ni otorgar seguridad a los funcionarios y contribuyentes que deben concurrir a dichas dependencias.

5° Que en virtud de los expuesto el Servicio procedió a realizar una búsqueda de un nuevo inmueble para la II Dirección Regional Antofagasta, en un lugar aledaño, de fácil acceso al público, y que reúna las características que le permitan de seguir brindando los servicios y atención a los diversos contribuyentes de la jurisdicción respectiva.

6° Que, no existe en el radio urbano de la ciudad y comuna de Antofagasta una oferta variada de inmuebles disponibles para ser



arrendados, que cuenten con las características y dimensiones necesarias para albergar a todos los funcionarios que componen la referida Dirección Regional.

7° Que, por todo lo anterior, se procedió a la búsqueda de un inmueble que permita la reubicación de la II Dirección Regional Antofagasta; constatándose al efecto la existencia de 4 inmuebles disponibles para arrendar, que cumplen las características requeridas por la Institución y cuyas ubicaciones corresponden a: A) General Velasquez N° 1064 (pisos del 2° al 6°); B) Prat N° 470; C) Angamos N° 0475 y D) Avenida Grecia N° 1882.

8° Que, de las 4 alternativas, y previa revisión de las mismas, se constata que el inmueble individualizados en el considerando precedente como A), denominado "Edificio Korlaet", satisface los requerimientos del Servicio, de acuerdo al Informe de Arriendo emitido al efecto por el Jefe del Departamento de Infraestructura de la Subdirección de Administración del SII, de fecha 13 de enero de 2020, al poseer una superficie de 1.558 metros cuadrados, distribuidos en 6 pisos, ser un inmueble con ubicación estratégica en la comuna de Antofagasta, cercano al flujo principal de la ciudad y acceso expedito por medio de transporte público y los gastos asociados a su habilitación es inferior a las otras alternativas analizadas. Por estas características, se considera que esta alternativa cumple cabalmente con las necesidades del Servicio, y es la más conveniente a los intereses de la Institución.

9° Que, todo lo anterior, se expresó en Of. Res N° 7 del 17 de enero de 2020, solicitando la autorización de arriendo de inmueble, en la comuna de Ñuñoa, dirigido a DIPRES, cuya respuesta favorable fue remitida a esta Institución mediante el Ordinario N° 332 de 6 de febrero de 2020.

10° Que, según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 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, lo que acontece en este caso.

11° Que la sociedad Rentas Inmobiliarias Zadar S.P.A., en su calidad de dueña, suscribió con el Servicio de Impuestos Internos con fecha 16 de febrero del año 2020 un contrato de arriendo por el inmueble ya individualizados, cuyo texto se aprueba en la presente resolución.

RESUELVO:

I. AUTORIZÁSE la ejecución de un Trato Directo con la sociedad Rentas Inmobiliarias Zadar S.P.A, RUT N° 77.014.663-1, para la suscripción de un contrato de arrendamiento cuyo objeto es el inmueble ubicado General Velasquez N° 1064, en particular los pisos 2°, 3°, 4°, 5° y 6°, y seis los estacionamientos, con una vigencia de 5 años, y un canon mensual de arriendo de 952,8 UF, IVA incluido.

II. APRUÉBASE el contrato de subarrendamiento suscrito entre el Servicio de Impuestos Internos y sociedad Rentas Inmobiliarias Zadar S.P.A., que a letra expresa:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
RENTAS INMOBILIARIAS ZADAR SPA
A
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

En Antofagasta, República de Chile, a 26 de febrero de 2020, ante mí, Sergio Emilio Recabarren Gonzalez, Abogado, Notario Público, de la Primera Notaría de Antofagasta, comuna de Antofagasta; comparecen: el SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, rol único tributario número 60.803.000-k, en adelante indistintamente denominado el "Servicio", o el "Arrendatario", representado por el Director Regional de Antofagasta, don Rómulo Gómez Sepulveda, chileno, contador auditor, cédula nacional de identidad número [REDACTED], ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Agustinas número mil doscientos sesenta y nueve, segundo piso, ciudad y comuna de Santiago, y, por la otra, la SOCIEDAD RENTAS INMOBILIARIAS ZADAR SPA, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número 77.014.663-1, en adelante indistintamente denominado la "Empresa", o el "Arrendador", representado por don **Iván Dinko Korlaet Music**, chileno, casado, empresario, Cédula de Identidad N° [REDACTED], ambos domiciliados, para estos efectos, en Avenida La Dehesa número ciento ochenta y uno oficina ochocientos ocho, comuna de Lo Barnechea, quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas y vienen en acordar el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble:

PRIMERO. Antecedentes del Inmueble. A) Rentas Inmobiliarias Zadar SPA, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y siete millones catorce mil seiscientos sesenta y tres guion uno, es dueña de los siguientes inmuebles que forman parte del "Edificio de Oficinas General Velasquez número mil sesenta Antofagasta", ubicado en Calle General Velasquez número mil sesenta y cuatro, comuna de Antofagasta. i) Todas las oficinas del SEGUNDO PISO, con una superficie de trescientos siete metros cuadrados; ii) Todas las oficinas del TERCER PISO, con una superficie de trescientos sesenta y seis metros cuadrados; iii) Todas las oficinas del CUARTO PISO, con una superficie de doscientos noventa y cinco metros cuadrados; iv) Todas las oficinas del QUINTO PISO, con una superficie de doscientos noventa y cinco metros cuadrados; v) Todas las oficinas del SEXTO PISO, con una superficie de doscientos noventa y cinco metros cuadrados; y vi) Seis estacionamientos, todos ubicados en el primer subterráneo. Es dueña asimismo de los derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra los terrenos fusionados correspondientes a los ubicados en: **A.** calle General Velásquez mil sesenta y cuatro al un mil setenta y cuatro que mide quince metros de frente a la calle General Velásquez por cincuenta metro de fondo y que deslinda al Norte: con calle General Velásquez; al Sur: con propiedad de don José Tomás Rodríguez; al Oriente: con propiedad de don Pedro Perisic; y al Poniente: con propiedad de don José Peña; y **B.** calle General Velásquez mil setenta y ocho que mide cinco por treinta metros de fondo y deslinda al Norte: con calle General Velásquez; al Sur: doña Rosario Aguirre de García; al Oriente: y al Poniente: con Luzas Yaksic. Que la fusión de los referidos lotes se materializó por medio de la Resolución de Fusión número cero cero ciento noventa y siete del año dos mil quince, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, reducida a escritura pública con fecha doce de abril de dos mil dieciséis, en la Notaría de Antofagasta de don Gonzalo Hurtado Peralta y anotada al margen de su inscripción. El plano y demás antecedentes de la fusión están agregados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, bajo el número novecientos cincuenta y tres, con fecha tres de julio de dos mil quince. Los referidos inmuebles fueron adquiridos por escritura pública de compraventa de fecha 28 de enero de 2020, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado. A la fecha se encuentra pendiente su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Asimismo, se hace presente que su rol de avalúo fiscal corresponde al número seiscientos cuarenta y cinco guion doce, comuna de Antofagasta. Y **B)** Los inmuebles del Edificio ubicado en Calle General Velásquez número mil sesenta y cuatro, comuna de Antofagasta e

individualizados en el número uno precedente corresponden al proyecto de edificio de oficinas acogido a las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad inmobiliaria, y los cuales se enmarcan en el permiso de edificación número cero mil novecientos sesenta y tres otorgado con fecha uno de septiembre de dos mil dieciséis por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta y el posterior certificado de recepción definitiva de obras de edificación número cero ocho mil cuatrocientos cincuenta de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, el cual da cuenta de que la obra o construcción corresponde a una edificación de 10 pisos y un subterráneo, destinada a oficinas, con una dimensión total de tres mil ochocientos ochenta y un, coma sesenta y siete metros cuadrados.

SEGUNDO. Objeto del Contrato. En este acto y por el presente la sociedad Rentas Inmobiliarias Zadar SPA, da en arrendamiento al SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, quien por su parte acepta por medio de su representante ya individualizado, los pisos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, así como las oficinas que en estos se encuentran, las cuales tienen una superficie de mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados en total; además se dan en arrendamiento seis estacionamientos, los cuáles serán individualizados al momento de suscribirse el Acta de Recepción a que se refiere la cláusula octava del contrato. Todos los inmuebles son parte del edificio ubicado en Calle General Velasquez número mil sesenta y cuatro, comuna de Antofagasta. Se incluyen en el presente arriendo y en la renta pactada, el uso y goce exclusivo de los bienes comunes asignados a estas oficinas, en el Reglamento de Copropiedad; así como las facultades generales y proporcionales de uso y goce sobre los bienes comunes. Estos Inmuebles se destinarán, usarán y habilitarán, por parte del Arrendatario, exclusivamente para el funcionamiento de la Dirección Regional de Antofagasta, del Servicio de Impuestos Internos para lo cual se efectuará la instalación de mobiliario, oficinas, salas de reuniones, entre otras, que permitan cumplir con el fin para el cual se ha tomado en arrendamiento, previa autorización escrita dada por la Arrendadora. Esta última se compromete a mantener las condiciones generales de los Inmuebles que permitan dicho uso, efectuando las reparaciones asociadas al uso legítimo de los Inmuebles (reparaciones no locativas).

Los Inmuebles se arriendan amoblados, con los muebles y accesorios nuevos que se detallan en el Anexo número uno del presente contrato y que se protocoliza bajo el mismo número de repertorio, en adelante también indistintamente "el Mobiliario", los cuales son conocidos y aceptados por la Arrendataria, la que además declara que son aptos y suficientes para los efectos del presente arrendamiento. Además, el Arrendador dejará habilitado en los inmuebles arrendados el sistema de climatización del edificio, para el adecuado funcionamiento de las dependencias.

Las partes declaran que la vida útil estimada del Mobiliario será de a lo menos siete años, contados desde la fecha consignada en el Acta de Recepción, momento en el cual, el Arrendador podrá renovar el mobiliario, según el listado y bajo las condiciones que de común acuerdo determinen las partes, de lo cual se deberá dejar constancia en un anexo de contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes de común acuerdo, podrán acordar que determinados bienes muebles podrán ser conservados luego del transcurso del plazo indicado en el presente párrafo, entendiéndose que se extiende su vida útil para el presente contrato.

TERCERO. Consideraciones Generales. La parte Arrendadora autoriza expresamente a la Arrendataria para efectuar por su cuenta y cargo mejoras locativas y menores en los Inmuebles arrendados. Las mejoras, habilitaciones o construcciones que pueda efectuar el

Arrendatario serán de su costo exclusivo y quedarán a beneficio de la Arrendadora una vez terminado el presente contrato, sin derecho a reembolso o a indemnización alguna a favor del Arrendatario. No obstante, éste último podrá retirar, durante la vigencia y al término del presente contrato, aquellas mejoras cuyo retiro no produzca detrimento a los Inmuebles con la condición precisa de reparar completamente las marcas o daños que su retiro haya dejado. Se autoriza desde ya al Arrendatario para realizar, a su costa, las adaptaciones y modificaciones que sean necesarias para el debido y apropiado uso de los Inmuebles conforme al destino para el que fueron arrendados, 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 de los Inmuebles. Al momento de realizar este tipo de trabajos, el Arrendatario se obliga a cumplir con toda la normativa aplicable y el Reglamento de Copropiedad y solicitar los eventuales permisos que pudieren ser necesarios. Asimismo, el Arrendatario deberá 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. Cuando se trate de modificaciones u obras que pongan en peligro o puedan alterar la estructura y seguridad de los Inmuebles, el Arrendatario deberá poner en conocimiento del Arrendador por escrito el detalle de las modificaciones y obras a ejecutar con una antelación mínima de sesenta días corridos a su inicio, pudiendo este último oponerse a la ejecución de ellas. Con todo, todas las mejoras que se efectúen en el bien raíz objeto del contrato, deberán ser realizadas única y exclusivamente para cumplir con las finalidades propias del Servicio de Impuestos Internos.

El Mobiliario deberá mantenerse en buen estado de conservación y limpieza atendida la naturaleza y cualidades del mismo, debiendo ser reparado o reemplazado en caso que hubiere perjuicio o deterioros en el mismo imputable al Servicio.

CUARTO. Obligaciones del Arrendatario. Son obligaciones del Arrendatario entre otras las siguientes: a) Pagar íntegra y oportunamente las rentas de arrendamiento, gastos comunes ordinarios, así como también los pagos por concepto de servicios básicos y demás servicios que contrate pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten el pago de los pagos respectivos; b) Mantener los Inmuebles arrendados en perfecto estado de conservación. Las obras de mantenimiento y reparaciones locativas que se requieran serán de cuenta y cargo del Arrendatario; y, considerando el uso que por su naturaleza corresponda a éste, responderá por los daños ocasionados a los Inmuebles, salvo que estos provengan de un evento de caso fortuito o fuerza mayor; c) Obtener la autorización previa de la Arrendadora antes de efectuar cualquier cambio o modificación a los Inmuebles; d) Serán de cargo y responsabilidad del Arrendatario la obtención, el pago y la mantención de todos los permisos y autorizaciones municipales, sanitarias, de medio ambiente y, en general, de cualquier autoridad o entidad pública y/o privada, que sean necesarias para el funcionamiento de la actividad del Arrendatario ya señalada, liberando en este sentido de toda responsabilidad a la Arrendadora. La falta de obtención de estos permisos no la habilitará para solicitar el término anticipado del presente contrato. Asimismo, serán de su cargo 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 destinarán los Inmuebles, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias; e) Queda prohibido para la Arrendataria deshechar o desprenderse de cualquier bien mueble que sea parte del Mobiliario de los Inmuebles. En caso de aquellos bienes muebles que, por uso natural, tengan tal nivel de deterioro que sea necesario su reemplazo o eliminación, esto deberá ser previamente

comunicado a la Arrendadora, para que de común acuerdo, las partes determinen la forma de su reemplazo. En caso de infracción del Arrendatario de la prohibición expresada en este literal, deberá pagar la reparación de los daños y la indemnización de todos los perjuicios que se causen de dichas infracciones, esto sin perjuicio de los demás derechos de la Arrendadora; f) Mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, timbre y enchufes e interruptores, haciéndolos reparar o cambiar por su cuenta cuando fuese necesario, así como hacer uso adecuado, según los procedimientos que comunique el Arrendador de los sistemas de climatización ubicados al interior del espacio arrendado y las cañerías de los equipos propios de aire acondicionado; y g) El simple retardo en más de 5 días en el pago de uno o más sumas o cantidades que corresponda pagar al Arrendatario por concepto de los gastos comunes, consumos o servicios será considerada un incumplimiento contractual, debiendo pagar el Arrendatario incumplidor, además de las sumas adeudadas, los intereses por todo el plazo del incumplimiento por cada día de atraso, devengando intereses corrientes, sin perjuicio de los demás derechos del Arrendador o la Administración del Edificio.

En caso que la mora en el pago de los gastos comunes sea igual o superior a 3 meses consecutivos, el Arrendador podrá requerir a la Arrendataria el término anticipado, el que será declarado como término de común acuerdo, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula novena del presente contrato, esto sin perjuicio de los derechos que le correspondieren a la parte Arrendadora.

QUINTO. Renta y Forma de Pago. La renta mensual total de arrendamiento a pagar por la parte Arrendataria por el inmueble, en conjunto será el valor de novecientos cincuenta y dos coma ocho unidades de fomento IVA incluido, la que se desglosa en A) novecientos treinta y cuatro coma ocho unidades de fomento IVA incluido correspondiente a los cinco pisos y oficinas del inmueble y B) Dieciocho unidades de fomento IVA incluido correspondiente a seis estacionamientos, con un valor de tres unidades de fomento por cada uno de ellos.

La renta de arrendamiento será pagada en pesos según el valor de la Unidad de Fomento del primer día hábil del mes correspondiente, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes en la cuenta corriente bancaria número [REDACTED] del Banco Santander, a nombre de Rentas Inmobiliaria Zadar SpA, Rut:77.014.663-1 o en la que designe la Arrendadora mediante comunicación formal posterior en que se solicite la sustitución o el depósito en la cuenta corriente bancaria que se señale al efecto. La Arrendataria deberá enviar al correo electrónico: cpacheco@inversioneskorlaet.com comprobante del depósito o transferencia electrónica. Si la fecha consignada en el Acta de Recepción de la propiedad a que se refiere la cláusula octava no correspondiere al inicio de un mes calendario, se procederá al pago proporcional del mes respectivo, y se entenderá que los cálculos de días hábiles que señala la presente cláusula se computarán a contar del día en que principia cada mes al que corresponde el pago de la renta de arrendamiento.

SEXTO. Restitución de los Inmuebles arrendados. El Arrendatario se obliga a restituir los Inmuebles, en el mismo estado de conservación en que los recibió, inmediatamente, una vez terminado el presente contrato, o alguna de sus prórrogas, habida consideración del deterioro y desgaste natural experimentado por el paso del tiempo. Asimismo, el Arrendatario se obliga a restituir el Mobiliario, en buen estado de conservación y limpieza, inmediatamente, una vez terminado el presente contrato, o alguna de sus prórrogas, habida consideración del deterioro y desgaste natural experimentado por el paso del tiempo. En caso de roturas, fallas, destrucción o cualquier otro menoscabo que sufra el mobiliario, y que sea provocado por actos intencionales o derivados de la negligencia de la Arrendataria, deberá ser reparado o reemplazado por ésta en forma previa a su restitución. La restitución deberá hacerse mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Arrendadora y

entregándole las llaves, oportunidad en la cual se levantará un acta de entrega, la cual deberá dar cuenta del estado, de los Inmuebles y del Mobiliario.

Para dichos efectos las partes declaran y reconocen expresamente que el Arrendatario se encontrará automáticamente en mora de restituir para el caso de que no cumpla con su obligación de restitución de los Inmuebles en el plazo antes señalado en esta cláusula. El atraso en la restitución de los Inmuebles más allá de la fecha de terminación del contrato, aunque sea de un día, autoriza a la Arrendadora para solicitar judicialmente el desalojo y la restitución de éste. Además, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora la renta de arrendamiento proporcional a todos los días que retarde la restitución de los Inmuebles Arrendados y demás gastos que son de su cargo conforme este contrato.

Las partes acuerdan que en el evento de que la "Unidad de Fomento" desaparezca o se le aplique un sistema de reajustabilidad distinto al vigente, la renta de arrendamiento se traducirá en pesos, moneda nacional, de acuerdo al valor que la Unidad de Fomento haya tenido al día anterior a aquel en que se produzca alguno de los hechos indicados precedentemente. Determinada de ese modo la renta mensual de arrendamiento, se reajustará en lo sucesivo y hasta la restitución material de la propiedad, mes a mes, en el porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (sea ésta su denominación o la forma como se denomine en el futuro) en el mes inmediatamente anterior a aquel en que deba reajustarse la renta. El Índice de Precios al Consumidor será el que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace.

SÉPTIMO. Entrega a la Arrendataria. La entrega material de los Inmuebles y el Mobiliario se hará con todos sus servicios básicos y domiciliarios al día, sin deuda por concepto de gastos comunes, y en perfectas condiciones para su uso inmediato, entregando la parte Arrendadora las llaves y poniéndolo a disposición de la Arrendataria, acto del que se dejará constancia en Acta de Recepción, según lo señalado en la cláusula siguiente.

OCTAVO. Vigencia del Contrato. El presente contrato de arrendamiento regirá a contar de la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe y estará vigente por cinco años a contar de la fecha que se consignará en un Acta de Recepción que será suscrita por las partes, según lo indicado en la cláusula segunda, al momento de recibirse conforme y habilitado el sistema de climatización, lo cual no podrá ocurrir más allá de los 60 días contados desde la suscripción del contrato. Para todos los efectos, la referida acta se considerará parte integral del acuerdo.

Asimismo, la renta del contrato comenzará a pagarse a partir de la fecha consignada en el Acta de Recepción, siempre y cuando, el Arrendador acredite que la compra del Mobiliario se realizó dentro de los 5 días corridos posteriores a la suscripción del contrato, lo cual se hará mediante la exhibición de la correspondiente Orden de compra emitida al proveedor que se determine para la adquisición de los bienes muebles. De no acreditarse tal circunstancia, la renta del contrato comenzará a pagarse una vez recepcionado a conformidad la totalidad del Mobiliario, lo cual no podrá ocurrir más allá de 60 días contados desde la suscripción del contrato. Sin perjuicio de lo expuesto, y por razones de continuidad y buen servicio, el acta y el correspondiente uso del inmueble podrá ser anterior a la fecha de total tramitación del acto administrativo que apruebe el Contrato, sin que proceda pago hasta la aprobación del mismo.

El presente contrato se renovará tácitamente por períodos anuales y sucesivos de un año cada uno, 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 la propiedad señalada en la Cláusula Primera y Segunda, 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 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 ciento ochenta días de la fecha fijada para la expiración de cualquiera de sus prorrogas.

NOVENO. 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 de Impuestos Internos se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato en cualquier época, dando aviso por escrito a la Arrendadora mediante carta certificada despachada al domicilio registrado por ésta, con, a lo menos, un año de antelación, a la fecha en que desee que termine. El Servicio podrá ejercer este derecho una vez transcurridos 26 meses contados desde la fecha consignada en el Acta de Recepción suscrita por las partes. Asimismo, el Servicio se reserva la facultad de poner término anticipado al contrato, dando aviso previo a la Arrendadora, mediante el envío de una carta certificada enviada al domicilio consignado en este instrumento, con a lo menos ciento ochenta días corridos de anticipación, en los siguientes casos: A. Si a la Arrendadora le 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, y/o existiere un acuerdo de reorganización concursal extrajudicial o simplificado o proposiciones para celebrarlo; B. En el evento que, por cualquier hecho u omisión imputable directamente a la negligencia de la Arrendadora, se entorpezca el acceso a los Inmuebles objeto del contrato de cualquier funcionario del Servicio o de algún contribuyente que asista a éste y esto no fuera subsanado dentro del plazo de 5 días de recibida la comunicación antes señalada; C. Por exigirlo, por motivos fundados, el interés público o la seguridad nacional, no siendo procedente la sola voluntad del Arrendatario, sino que será necesario, para su procedencia, instrucciones y motivos fundados de las autoridades superiores correspondientes. D. En el caso que la Arrendadora sea condenada penalmente de acuerdo a las disposiciones de la Ley número veinte mil trescientos noventa y tres.

Con todo, el contrato se dará por terminado anticipadamente, si por causa de hechos o acontecimientos de fuerza mayor o caso fortuito, se verifica la destrucción de los inmuebles arrendados o daño severo sobre la propiedad que haga imposible su uso natural y obvio, no existiendo obligación de ninguna de las partes de indemnizar los daños producidos por dichas causales.

Por su parte la Arrendadora tendrá la facultad de requerir al Servicio el término anticipado del contrato, el que será declarado como término de común acuerdo, en los siguientes casos:

1. Si el Arrendatario no paga íntegra y oportunamente una o más rentas mensuales de arrendamiento, o los suministros o servicios dentro de los plazos fijados;
2. Si el Arrendatario y/o dependientes causa deterioros a cualquiera de los Inmuebles, a sus instalaciones, o espacios comunes del edificio, salvo los correspondientes al desgaste por el uso legítimo.
3. Si el Arrendatario cambia el destino de los Inmuebles sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora;
4. Si el Arrendatario contraviene o infringe las obligaciones que le corresponden conforme el presente contrato de arrendamiento.
5. Si se infringiere el Reglamento de Copropiedad del Edificio;
6. Si se causa molestias a los vecinos o se introducen animales, materias explosivas, inflamables o de mal olor a los Inmuebles.
7. En los demás casos contemplados en la Ley y en este contrato.

En los casos antes aludidos, en el evento de incumplimiento grave de las disposiciones de este contrato, o en los demás casos señalados en este instrumento o en la ley, la Arrendadora deberá informar este hecho a la Arrendataria, señalando un plazo para dar cumplimiento, y en caso que no se subsanare dentro del plazo indicado, podrá solicitar el término anticipado, que será declarado por las partes como término de común acuerdo, lo que se entiende además sin perjuicio de los derechos adicionales que la legislación vigente y este contrato le otorguen al Arrendador y también al Arrendatario.

DÉCIMO. 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 a las Oficinas no puede ser obstaculizado ni embarazado por la Arrendadora u otros ocupantes del edificio, en su caso, salvo en eventos de caso fortuito o fuerza mayor. En este sentido, y para efectos de lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad, las partes acuerdan que el Servicio de Impuestos Internos determinará, a su sola discreción, el horario de funcionamiento de los Inmuebles arrendados.

DÉCIMO PRIMERO. Visitas. El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que la Arrendadora, o quien sus derechos representen, pueda visitar los Inmuebles, sin que ello entorpezca el normal funcionamiento del Servicio de Impuestos Internos, y sometiéndose a las medidas de seguridad que el pudiere establecer para el ingreso de terceros a sus dependencias.

DÉCIMO SEGUNDO. Responsabilidad de la Arrendadora. 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. Cabe señalar que la Arrendadora no responderá ni indemnizará perjuicios a la Arrendataria, ni a terceros por robos o hurtos que pudieren ocurrir en los Inmuebles arrendados, ni por los perjuicios que pudieren producirse por incendios, inundaciones, sismo, tsunami, saqueos, huelga, disturbios, actos terroristas, explosiones, efectos de humedad o el calor, no imputables a la parte Arrendadora.

DÉCIMO TERCERO. Garantía. Con el fin de garantizar el fiel, oportuno y total cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume la parte Arrendataria en virtud del presente contrato, se obliga dentro de los quince días siguientes a la total tramitación del acto administrativo que autorizará el presente contrato, a entregar a la Arrendadora la suma de veintisiete millones sesenta mil pesos. En caso de no ser utilizada por el Arrendador, la garantía entregada por la Arrendataria, le será restituida por la parte Arrendadora, al término del contrato, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución material de los Inmuebles arrendados, con la respectiva liquidación, en la que señalará expresa y detalladamente las deducciones aplicadas en el evento de haberse hecho efectiva, ya sea parcial o totalmente. Las partes no podrán en caso alguno imputar al pago de rentas de arrendamiento la presente garantía, ni aun tratándose del canon del último mes.

DÉCIMO CUARTO. Clausura del Establecimiento de Comercio por violación a la Ley General de Urbanismo y Construcción y otras. Si existiere o hubiera cualquier violación, a la Ley General de Urbanismo y Construcción o a su Ordenanza, a las ordenanzas

municipales o a cualquier norma emitida por alguna autoridad competente, respecto de los Inmuebles arrendados, que no provenga de un acto o hecho no imputable a la parte Arrendataria, y que implique o pueda implicar la clausura del establecimiento u oficinas, o cualquiera otra obstrucción a su funcionamiento, la parte Arrendadora procederá de inmediato a iniciar a su costo las gestiones necesarias para subsanar la violación correspondiente dentro del plazo de sesenta días o dentro del plazo que fije la autoridad para subsanarlo. Si esto no ocurre, esto es, si existiendo violación a la normativa, el Arrendador no inicia las gestiones necesarias para subsanar la situación de irregularidad que afecta a los Inmuebles, la Arrendataria tendrá derecho para tomar las medidas necesarias para remediar dicha violación, siempre a costa del arrendador, sin perjuicio de la facultad de poner término inmediato al contrato, y de exigir el pago de la indemnización que sea procedente conforme a derecho.

DÉCIMO QUINTO. 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, declaran las partes que el presente contrato se encuentra afecto al pago de Impuesto al Valor Agregado, por corresponder al arrendamiento de bienes inmuebles amoblados.

DÉCIMO SEXTO. 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 establecen como domicilio los previamente señalados al momento de su individualización. Sin perjuicio que, durante la vigencia del contrato, pueda modificar su domicilio, lo cual se deberá notificar en la forma señalada en el presente artículo.

DÉCIMO SÉPTIMO. 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 OCTAVO. Acuerdo Íntegro. El presente contrato constituye el acuerdo total entre las partes y no puede ser modificado ni enmendado, excepto que ello se efectúe por acuerdo escrito adoptado por ambas partes.

DÉCIMO NOVENO. Domicilio y Ejemplares. Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, sometiéndose desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. Las partes suscriben el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada una de las partes.

VIGÉSIMO. Cesibilidad del Contrato. La parte Arrendataria 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, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. Por su parte la parte Arrendadora se reserva el derecho a vender los Inmuebles arrendados, a ceder y/o transferir a cualquier título y a su solo arbitrio el presente contrato, lo cual es expresamente consentido en este acto por el Arrendatario, debiendo el nuevo dueño respetar total e íntegramente el presente contrato. En tal caso, la parte arrendadora deberá traspasar al

nuevo propietario la garantía del arrendamiento e informar al arrendatario del cambio, junto con remitir la documentación pertinente.

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

VIGÉSIMO SEGUNDO. Personerías. La personería de don Rómulo Gómez Sepulveda para representar al SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS consta en la Resolución TRA número mil setecientos cincuenta y seis del año dos mil quince, y la Resolución Exenta número uno de dos mil veinte, todas de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos. La personería de don Ivan Dinko Korlaet Music para representar a RENTAS INMOBILIARIAS ZADAR SPA, consta en escritura pública de fecha 7 de mayo de 2019 otorgada ante notaria de San Miguel de don Jorge Reyes Bessone, Notario Público de la comuna de San Miguel.

Rómulo Gómez Sepulveda, SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, Rut: 60.803.000-k;
Ivan Dinko Korlaet Music, RENTAS INMOBILIARIAS ZADAR SPA, Rut: 77.014.663-1

Anexo

Mobiliario Contrato Arrendamiento "Edificio ZADAR"

item	DESCRIPCION	CANTIDAD
1	Mueble Especial Tipo de producto <gabinete una puerta repisas interior> Medidas <30x60x135> Cubierta <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Cuerpo <aluminio> PVC <aluminio> Frentes <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Tirador: Modelo <Venecia satinado> Medida <128mm> tragado 7cm apertura derecha izquierda	17
2	Mueble Especial Tipo de producto <lockers barra para colgar y repisa > Medidas <30x60x135> Cubierta <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Cuerpo <aluminio> PVC <aluminio> Frentes <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Tirador: Modelo <Venecia satinado > Medida <128mm> tragados 7cm apertura derecha izquierda	116
3	Mueble Especial Tipo de producto <CAJONERA MOVIL 3 CAJONES SIMPLES> Medidas <44X52X55> Cubierta <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Cuerpo <aluminio> PVC <aluminio> Frentes <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Tirador: Modelo <venecia satinado> Medida <128mm>	116
4	Mueble Especial. Tipo de producto <escritorio bench 50/50> Medidas <180x70x74cm> Cubierta <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Faldon 30cm de altura largo de pata a pata <aluminio> PVC <aluminio> pata < aluminio> tragar 7 cm costado pegado al muro por canal legrand ver plano considera caja para electrificar doble simple ubicada al costado de la cubierta y bandeja eléctrica	19

5	Mueble Especial Tipo de producto <escritorio bench 50/50> Medidas <160x70x74cm> Cubierta <sea white 1502mt> PVC <aluminio> Faldon 30cm de alto , largo de pata a pata <aluminio> PVC <aluminio> pata < aluminio> TAPA o CAJA DOBLE	96
6	Producto Externo Pantalla cristal fosco entre estaciones 8mm de espesor 70 cm de ancho XX cm de alto con destaje para electrificacion	46

7	Pantalla cristal fosco terminal soporte F con embellecedor 8mm espesor 120cm de ancho XXcm de alto	20
8	Panel Especial Estructura: < 75mm 135cm H> Color: < grafito> Tapiz: < azul acero> metro lineal	113
9	Panel Especial Estructura: < pilar inicio 75mm H135> Color: < grafito>	50
10	Mueble Especial Tipo de producto <mesa redonda> Medidas <120cm> Cubierta <sea white 1502 mt> PVC <aluminio> pedestal <aluminio>	10
11	Mueble Especial Tipo de producto <mesa reunion pata bench 50/50> Medidas <240x110x74cm> Cubierta <sea white 1502 mt> PVC <aluminio> color pata 50/50< aluminio> bandeja metalica para clectrificar con troqueles 2 tapas de registro metalica triple simple color aluminio considera pata central tragada y subida de cables	2
12	Mueble Especial Tipo de producto <mesa cuadrada base pedestal plato> Medidas <90x90x74cm> Cubierta <blanco nieve > PVC <blanco> pedestal <aluminio>	6
13	Mueble Especial Tipo de producto <escritorio con mueble lateral> Medidas escritorio<220x110x74cm> Cubierta y costado 38mm espesor laminado por ambas caras union 45°<sea white 1502mt> faldon 18mm <sea white 1502mt> PVC <aluminio> considera caja electrica doble simple Medidas gabinete<140x60x71cm> lateralidad derecha Cubierta y frente <sea white 1502mt> PVC <aluminio> estructura <aluminio> PVC <aluminio> Tirador: Modelo <venecia satinado> Medida <128mm> 70cm de gabinete abierto y 70cm de gabinete con puertas abatibles.	1
14	Silla Especial Modelo: < pismo > Tapiz: < polipropileno>	2

III. AUTORIZASE a la II Dirección Regional Antofagasta del Servicio de Impuestos Internos, a realizar los pagos asociados al canon de arriendo y garantía señalado en el contrato de arrendamiento, que por este acto se aprueba.

III. **IMPÚTASE** el gasto que representa el arrendamiento de inmueble cuyo contrato se aprueba en la presente Resolución Exenta, y la garantía de arrendamiento, al subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, Arriendo de Edificios, del presupuesto corriente en moneda nacional del Servicio de Impuestos Internos para el 2020, y el remanente al ítem que corresponda, siempre que se contemplen recursos suficientes para ello, en el presupuesto de los ejercicios posteriores.

IV. **LA PRESENTE** resolución deberá publicarse en el portal de transparencia del Servicio de Impuestos en su oportunidad, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 20.285 del 2008.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

“POR ORDEN DEL DIRECTOR”



JOSÉ FERNANDO GONZÁLEZ CASTILLO
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN

φ
φ