

Santiago, 27 de julio de 2023

**RESOLUCIÓN EXENTA SII N° 3397 /**

**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° 21.516, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2023; la Ley N° 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N°19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios y su Reglamento; la Resolución Exenta N° 146, de 2020, sobre delegación de facultades, y la Resolución Exenta N°63, de 2021 que la complementa; todas de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos; y las Resoluciones N°7, de 2019 y N° 14, de 2022, ambas de la Contraloría General de la República; las necesidades del Servicio; y

**CONSIDERANDO:**

1° Que, el Departamento de Infraestructura de la Subdirección de Administración, del Servicio de Impuestos Internos, requiere arrendar un inmueble para la Subdirección de Informática, asociado al requerimiento **SIC N°809**; dando origen al proceso identificado por el código **TD-1078**.

2° Que, el Servicio de Impuestos Internos ha experimentado un aumento de dotación sostenido los últimos años, desde la reforma tributaria del año 2014 a la fecha, realizándose numerosas optimizaciones de espacio, reorganizando áreas de trabajo, con la finalidad de incorporar nuevos funcionarios dentro de las mismas instalaciones, llegando algunas de sus dependencias a la capacidad máxima impidiendo realizar nuevas reorganizaciones de áreas. Es por esta razón que se analizó la situación del piso 4 del edificio Teatinos 120, de la comuna de Santiago, que alberga a la Subdirección de Informática, verificando el cumplimiento de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en adelante OGUC, obteniendo los siguientes resultados:

ANALISIS NORMATIVO					
Capacidad de personas, según carga de Ocupación OGUC. Art. 4.2.4.	Personas en el piso	M² req. según carga de ocupación	M² reales	Déficit	Obs
	270	2700	1.856	844	Corresponde solo al piso 4
Capacidad de Artefactos Sanitarios, Según Ds N°594, art 23	Artefacto	Situación actual	Req. DS 594	Déficit	OBS
	WC	14	18	-4	NO HAY
	Lo	12	18	-6	

3° Que, toda infraestructura debe asegurar una carga de ocupación según lo que establece la OGUC con el fin de asegurar un correcto uso del sistema de evacuación del edificio. En este caso la carga de ocupación supera en 100 personas la capacidad máxima de la superficie, lo que pone en alerta la capacidad de las vías de evacuación. Por otro lado, el cálculo nos entrega un déficit con respecto situación actual de 844 mts<sup>2</sup>. Esto quiere decir que, de los 10 mts<sup>2</sup> por funcionario que establece la norma para el tipo de trabajo, el Servicio de Impuestos Internos dispone de 6,5 mts<sup>2</sup>, lo que representa un déficit de 34%.

4° Que, considerando que se requiere contar con un espacio físico adecuado a las necesidades previamente señaladas, lo cual resulta indispensable para el buen funcionamiento del Servicio, y de conformidad a lo dispuesto en el instructivo del Gabinete Presidencial N°004 del 25 de marzo de 2022, es que se buscaron en el mercado diversas alternativas de inmuebles bajo la modalidad de arriendo de oficinas de una superficie de al menos 844 mts<sup>2</sup>, las que además por la naturaleza de las labores del Servicio de Impuestos Internos, el inmueble deben tener accesibilidad a transporte público y cercanía a los centros cívicos o de comercio, como también a las actuales dependencias, en particular a la Subdirección de Informática, ubicada en Teatinos N°120, de la comuna de Santiago.

5° Que, por todo lo anterior, se procedió a la búsqueda de inmuebles en el mercado que permitirían la reubicación de parte de los Departamentos de la Subdirección de Informática que actualmente se encuentran en Teatinos 120, piso 4, comuna de Santiago; constatándose al efecto la existencia de siete inmuebles disponibles para arrendar, lo que se detallan a continuación:

N°	Arrienda	Buscador	Dirección	Admisible		Superficie Oficinas M <sup>2</sup>	Costo mensual (UF)	Costo UF/M <sup>2</sup>
				SI / NO	Observación			
1	CBRE	Carta oferta	Amunategui 232 piso 18	Si	Oficina habilitada y semi amoblada	760,13	307,55	0,40
2	Nai Sarra	Portal inmobiliario	Morande 115 (Piso 10)	No	No incluye mobiliario y superficie supera lo estimado	1.378,48	481,77	0,35
3	Nai Sarra	Portal inmobiliario	Morande 380 (Piso 5)	No	Superficie supera lo estimado	1.143,00	411,48	0,36
4	Nai Sarra	Portal inmobiliario	Agustinas 640 (Piso 23 y 24)	No	Superficie separada por pisos y supera lo estimado	1.329,22	664,34	0,50
6	CBRE	Portal inmobiliario	Bandera 236 (Piso 6 y 7)	No	Superficie separada por pisos y supera lo estimado	1.400,00	392,00	0,28
7	CBRE	Portal inmobiliario	Teatinos 220 (piso 2 y 3)	No	Superficie separada por pisos y supera lo estimado	1.588,00	682,84	0,43
<b>PROMEDIO</b>								<b>0,39</b>

6° Que, finalmente se concluyó que el inmueble emplazado en calle Amunategui N° 232, Piso 18 de la comuna de Santiago, satisface los requerimientos del Servicio, de acuerdo al Informe de Arriendo emitido al efecto por el Jefe del Departamento de Infraestructura (S) de la Subdirección de Administración del SII, al poseer una superficie de 760.13 mts<sup>2</sup>, y ser un inmueble con ubicación estratégica debido a que se encuentra emplazado dentro del perímetro conformado por las calles Amunategui, Huérfanos, San Martín y Agustinas.

7° Que, todo lo anterior, se expresó en Of. Reservado N° 14, del 16 de febrero del año 2023, solicitando la autorización de arriendo del referido inmueble, dirigido a la DIPRES, cuya respuesta favorable fue remitida a esta Institución mediante el Oficio Ordinario N° 0753, del 3 de marzo del año 2023.

8° 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.

9° Que, el ofrecimiento y gestiones del inmueble a arrendar debían ser realizadas exclusivamente con la empresa **CBRE Chile S.A., RUT N° 96.789.870-8**, dado que se encontraban sujetas a contrato de corretaje de propiedades por parte del arrendador.

10° Que, de acuerdo con la carta oferta, emitida por la empresa **CBRE Chile S.A., RUT N° 96.789.870-8**, en la cual se señala que los honorarios por concepto de servicios de corretaje en el arrendamiento de la propiedad ubicada en calle Amunategui 232, Piso 18, comuna de Santiago ascienden al 2% del valor total del contrato arriendo más IVA, lo que equivale a un monto de **350,60.- Unidades de Fomento IVA Incluido**.

12° Que, según estipula el artículo 10, N°4 del Reglamento de la Ley N° 19.886, resulta factible en caso de existir un sólo proveedor, adquirir el producto o contratar el servicio requerido mediante Trato Directo con ese único oferente, y teniendo presente que el SII debe necesariamente proceder al arrendamiento del referido inmueble por medio del corredor de propiedades contratado por el arrendador, sea verificado esta causal en cuestión.

13° Que, el contrato de arrendamiento fue suscrito el 4 de julio del año 2023, con la empresa **INMOBILIARIA RENTAS II SpA, RUT N° 76.179.171-0**, propietaria del inmueble ubicado en calle Hermanos Amunategui 232, Piso 18°, comuna de Santiago, que se encuentra distribuido en las Oficinas 1801, 1802, 1803, 1804, 1805 y 1806, cuyo texto se aprueba en la presente resolución.

#### **RESUELVO:**

**I. AUTORÍZASE** la ejecución de un Trato Directo con la empresa **INMOBILIARIA RENTAS II SpA, RUT N° 76.179.171-0**, para la suscripción de un contrato de arrendamiento de las Oficinas 1801, 1802, 1803, 1804, 1805 y 1806, del Piso 18°, del inmueble ubicado en calle Hermanos Amunategui 232, comuna de Santiago, con una vigencia de 5 años (60 meses que considera 3 meses de gracia), y un canon mensual de arriendo de **307,54 Unidades de Fomento, IVA Incluido** que equivale a un monto total de **17.529,99 Unidades de Fomento IVA Incluido**. Con un mes de garantía que equivale a un mes de arriendo al valor neto, que equivale a **258,44.- Unidades de Fomento**.

**II. APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito entre el Servicio de Impuestos Internos y la empresa **INMOBILIARIA RENTAS II SpA**, RUT N° 76.179.171-0, que a letra expresa:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**INMOBILIARIA RENTAS II SpA**

**A**

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

Repertorio. 3824-2023.-

EN SANTIAGO DE CHILE, a cuatro de julio de dos mil veintitrés, ante mí, don LUIS EDUARDO RODRIGUEZ BURR, abogado, Notario Titular de la Primera Notaria de Providencia, con oficio en Avenida Providencia numero mil setecientos setenta y siete, comparecen:

- A.- INMOBILIARIA RENTAS II SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.179.171-0, representada, según se acreditará, por don Pedro Ariztía Fuenzalida, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número 15.643.682-8 y don Enzo Parodi Larraín, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 14.311.995-5, todos domiciliados en esta ciudad, Avenida Costanera Sur N° 2.730, Torre B, piso 19, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante denominada indistintamente como “Arrendador o Arrendadora” o “Inmobiliaria Rentas II”, por una parte; y por la otra,
- B.- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, Rol Único Tributario N° 60.803.000-K, representada por PATRICIO BARRÍA LEHYT, chileno, casado, Ingeniero, cédula de identidad número 10.470.257-0, ambos domiciliados en esta ciudad, en Agustinas número 1269 Piso 2, comuna de Santiago, Región Metropolitana en adelante e indistintamente como “Arrendataria”, “Arrendatario” o “SII”.

El Arrendador y el Arrendatario se denominarán en conjunto las “Partes”, y cada una de ellas individualmente como la “Parte”.

Los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas de identidad mencionadas, exponen que vienen en otorgar el presente contrato de arrendamiento, en adelante el “Contrato”:

**PRIMERO: ANTECEDENTES.**

Por escritura pública de fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, **Compañía de Seguros Confuturo S.A.** vendió, cedió y transfirió a **Inmobiliaria Rentas II**, las siguientes unidades (en adelante las “Unidades”), del Edificio Hermanos Amunátegui, con ingreso por calle Amunátegui, número doscientos treinta y dos, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el “Edificio”:

- /i/ **Oficina.** Las oficinas número **mil ochocientos uno, mil ochocientos dos, mil ochocientos tres, mil ochocientos cuatro, mil ochocientos cinco, y mil ochocientos seis**, todas ubicadas en el piso

dieciocho del Edificio, de una superficie total aproximada de setecientos sesenta coma trece metros cuadrados (la “*Oficina*”);

## **SEGUNDO: OBJETO.**

Por el presente instrumento, **Inmobiliaria Rentas II**, entrega en arrendamiento a **SII** las Unidades descritas en la cláusula Primera precedente.

Los comparecientes dejan expresa constancia que el Inmueble objeto de este contrato de arrendamiento se arrienda con los muebles según lo detallado en el inventario que se protocoliza en conjunto con el presente instrumento como Anexo Uno, el cual se entiende formar parte integrante del presente contrato.

El arrendamiento incluye el uso de todos los espacios comunes del Edificio tales como accesos, ascensores, escaleras y todos aquellos otros que de acuerdo a la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento, o al Reglamento de Copropiedad del Edificio, tengan ese carácter; Reglamento que en todo caso la Arrendataria declara conocer y aceptar íntegramente y se obliga a cumplir en todo aquello que le sea atingente en su calidad de tal. A su vez, el Arrendador declara que las oficinas arrendadas se encuentran con sus mantenciones de aseo y aire acondicionado al día, e incluyen los siguientes niveles de terminación y equipamiento: a) Climatización en base a VRV; y b) Sistema centralizado para detección y extinción de incendios. Asimismo, el Arrendador declara que los espacios comunes del Edificio incluyen los siguientes niveles de terminación y equipamiento: a) Circuito cerrado de televisión (CCTV); b) Grupo electrógeno y c) Sistema de respaldo 24/7 para servidores.

## **TERCERO: DURACIÓN.**

El Contrato de Arrendamiento tendrá una duración de 60 meses, contados desde la total tramitación del acto administrativo del Servicio de Impuestos internos que apruebe el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, y por razones de buen servicio, las partes podrán acordar la entrega material del Inmueble en una fecha distinta, dejándose constancia de ello en el acta referida en la cláusula quinta, momento desde el cual comenzarán a contarse los 60 meses. En cualquier caso, ningún pago podrá efectuarse antes de la total tramitación del acto administrativo que apruebe el contrato. En todo caso, el acto administrativo deberá dictarse en un periodo no posterior a 5 días hábiles contados desde la entrega de las Unidades

El plazo antes indicado se prorrogará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de doce meses cada uno, salvo que cualquiera de las Partes comunique a la otra su voluntad en contrario, mediante el envío de una carta certificada al efecto, con una anticipación mínima de ciento ochenta días a la fecha de término del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario sólo podrá dar aviso de no renovación en la medida que se encuentre al día en el pago de la totalidad de las obligaciones emanadas del presente Contrato, salvo que el retraso se deba a un cobro que haya generado desacuerdo entre las Partes mediante comunicaciones por escrito, y que a la fecha del aviso esté siendo analizado por las Partes.

Para efectos de lo dispuesto en la presente Cláusula, las cartas certificadas se entenderán notificadas al tercer día corrido siguiente a su ingreso a la empresa de correos respectiva.

## **CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.**

**Cuatro.Uno.** La renta mensual de arrendamiento será el equivalente en pesos, moneda de curso legal, a la fecha de su pago efectivo a **doscientos cincuenta y ocho coma cuarenta y cuatro Unidades de Fomento**, más el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) que pudiere corresponder.

**Cuatro.Dos.** El pago de la renta de arrendamiento por parte del Arrendatario deberá hacerse de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo, por mes anticipado, mediante transferencia en la cuenta corriente que el Arrendador indique al efecto, dentro de los primeros diez días hábiles del mes a que corresponda.

Se deja constancia de que durante los primeros tres meses de vigencia del presente contrato, se otorgará un periodo de gracia para el pago de la renta de arrendamiento, en virtud de lo cual, la primera renta de arrendamiento deberá pagarse a más tardar dentro de los cinco primeros días hábiles bancarios del cuarto mes de arriendo. Si el primer día del cuarto mes de arriendo no correspondiere al inicio de un mes calendario, se procederá al pago proporcional del mes respectivo.

**Cuatro.Tres.** Si durante la vigencia del Contrato se suprimiere, congelare o variare la actual base de cálculo de la Unidad de Fomento, la renta mensual de arrendamiento se expresará en pesos, para lo cual el último valor conocido de dicha Unidad de Fomento se reajustará en igual porcentaje al de la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes inmediatamente anterior a aquél en que se produzca la supresión, congelamiento o variación, y el mes inmediatamente anterior a aquél en que deba hacerse el pago. Las rentas mensuales siguientes se irán reajustando según la variación mensual de dicho Índice.

## **QUINTO: ENTREGA DE LAS UNIDADES.**

**Cinco.Uno.** Las Partes dejan constancia de que la entrega material del inmueble arrendado se realizará en condiciones de ser utilizada y con los servicios de agua, luz, gas, mantenciones de aseo y de climatización y demás servicios domiciliarios de la Oficinas funcionando al día, sin deuda por concepto de gastos comunes, y en buenas condiciones para su uso inmediato, entregando la parte Arrendadora las llaves y poniéndolo a disposición del representante autorizado de la Arrendataria, levantándose un acta de entrega que será suscrita por la Arrendadora y la Arrendataria, la que constituirá prueba suficiente del cumplimiento de esta obligación por parte de la Arrendadora y la plena conformidad de la recepción de la Arrendataria, la que formará parte integrante del presente contrato; en adelante el “**Acta de Entrega**”.

**Cinco.Dos.** Las autorizaciones que debe obtener el Arrendatario para su propio funcionamiento, tales como patentes municipales, u otras autorizaciones que se precisen, serán de su responsabilidad exclusiva y no constituyen una condición para el cumplimiento del presente Contrato. Con todo, el Arrendador deberá proporcionar aquellos antecedentes y documentos que estén en su poder y que sean necesarios para obtener tales permisos, así como otorgar autorizaciones, suscribir solicitudes, formularios y demás documentos que la autoridad requiera del propietario para obtener los permisos antes mencionados.

**Cinco.Tres.** Cualquier obra de habilitación y demás mejoras que requiera realizar el Arrendatario en las Unidades arrendadas y que no se encuentran contenidas en las especificaciones

u características de los mismos serán de cargo íntegro y exclusivo del Arrendatario, quien será responsable de su mantención y reparación por los daños o perjuicios que sufran, cualquiera sea su causa u origen.

Para efectuar la habilitación de la Oficina, el Arrendatario deberá presentar al Arrendador todos los antecedentes del proyecto de la habilitación de la Oficina. El proyecto de habilitación deberá seguir los protocolos establecidos en el Manual de Habilitación del Edificio, y deberá ser autorizado por el arrendador previo a cualquier trabajo de ejecución.

Finalmente, se deja expresa constancia que el Arrendatario estará obligado a gestionar la obtención del *Permiso de Obra Menor* correspondiente y la posterior *Recepción Final de Obra Menor* emitida por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago (los "*Permisos*"). La obtención de dichos Permisos son de exclusiva responsabilidad del Arrendatario, quien responderá de todos los perjuicios, directos o indirectos, que pudieren causar si estos no fuesen obtenidos, o fuesen obtenidos de forma tardía.

#### **SEXO: USO DEL INMUEBLE.**

El Arrendatario utilizará las Unidades para fines de oficina para las actividades propias de su giro, y entre ellas, actividades de formación de personal interno.

El Arrendatario declara conocer que el Edificio es un proyecto de oficinas y que por lo mismo se encuentra sujeto a determinadas condiciones de uso, tales como uso común de accesos al mismo o de estacionamientos, circulación de peatones y, en general, todas aquellas relativas al uso de un Edificio comercial, las cuales se señalan en el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja expresa constancia que en ningún caso el Arrendatario podrá utilizar las Unidades para realizar atención masiva de público, instalar empresas de *call center*, sucursales de atención masiva de empresas de servicios, tales como consultas médicas, dentales o similares.

#### **SÉPTIMO: REPARACIÓN Y MANTENCIÓN DE LAS UNIDADES.**

**Siete.Uno. Reparaciones.** Las Partes convienen que el Arrendatario estará obligado a hacer a su costo, sin perjuicio de los seguros contratados para este efecto todas las reparaciones locativas que realice en las Unidades cualquiera sea su causa u origen.

**Siete.Dos. Mejoras.** Serán de cargo del Arrendatario todas las mejoras que efectúe en las Unidades.

En caso de ejecutar cualquier mejora en las Unidades, el Arrendatario deberá obtener previamente la autorización escrita del Arrendador y esas mejoras quedarán a beneficio y propiedad de este último, salvo que puedan retirarse sin detrimento o que al otorgarse la autorización se haya convenido otra cosa. La respuesta a la solicitud de autorización para introducir mejoras, deberá evacuarse por el Arrendador dentro del plazo máximo de treinta días después de solicitado. Vencido el plazo antes indicado sin que el Arrendador haya rechazado la solicitud, se entenderá que lo autoriza de manera tácita. La autorización antes indicada se refiere a las obras de habilitación diferentes a las indicadas en la cláusula Cinco.Tres de este instrumento.

**Siete.Tres.** **Mantención.** El Arrendatario deberá mantener las Unidades en estado de servir para ser utilizados como oficinas, según corresponda. Cualquier necesidad o requerimiento adicional en las Unidades y/o sus instalaciones que precise el Arrendatario con motivo de sus operaciones en ellos, será íntegramente de su cargo. Asimismo, el Arrendatario estará obligada al pago de la patente y derechos municipales que le correspondan como usuario de las Unidades. El Arrendatario se compromete a cuidar y mantener en perfecto estado de funcionamiento las puertas, ventanas, llaves de los artefactos, válvulas, flexibles, enchufes, tableros eléctricos, *fan coils*, y todas las restantes instalaciones que se encuentren ubicadas en las Unidades, sea que éstas hubieren sido entregadas por el Arrendador o que se hubiesen incorporado con posterioridad por el Arrendatario, sus dependientes o terceros. Queda facultado el Arrendador para solicitar de las respectivas empresas, cuantas veces lo crea conveniente, un estado de los consumos que el Arrendatario pudiere adeudar. Por su parte, el Arrendador, a través de la administración del Edificio, deberá dar respuesta a las solicitudes del Arrendatario en caso que las instalaciones del Edificio no operen o no funcionen de forma normal, y/o en caso que las oficinas sean afectadas por inundaciones, filtraciones o cualquier otra circunstancia que impida el normal funcionamiento de las operaciones del Arrendatario.

**Siete.Cuatro.** **Siniestros.** En caso de cualquier siniestro que afecte a las Unidades, los muebles y habitación, cualquiera sea su causa y su gravedad, el Arrendatario deberá informar, en forma inmediata al Arrendador del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza de los daños, si fuere posible. El Arrendador no responderá ni indemnizará al Arrendatario ni a terceros, por robos que puedan ocurrir en las Unidades, muebles y elementos de habitación, como tampoco responderá por perjuicios que puedan producirse en dichos muebles u otros elementos propios de la habitación de las Unidades, cuya causa sea incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, u otros que provengan de caso fortuito o fuerza mayor.

## **OCTAVO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

**Ocho.Uno.** El Arrendatario deberá pagar los gastos comunes correspondientes a las Unidades del Edificio a contar de la fecha en que se realice la entrega material de las mismas, pago que deberá efectuar dentro del plazo, donde y a quien corresponda. Asimismo, estará obligado a pagar con toda puntualidad las cuentas de energía eléctrica, agua potable, etcétera, que no queden incluidas en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales, respecto de todos los servicios o consumos generados a contar de la entrega material de las Unidades.

**Ocho.Dos.** La mora en el pago de las rentas de arrendamiento, más allá del quinto día hábil del mes correspondiente, dará derecho al Arrendador para cobrar el interés máximo convencional que la ley permita estipular para obligaciones reajustables, sobre el monto adeudado.

Adicionalmente, y sin perjuicio de lo indicado precedentemente, el Arrendatario declara y acepta que en caso de mora o simple retardo en el pago de la rentas, gastos comunes o de cualquier obligación de pago del Arrendatario emanados en virtud del presente Contrato, el Arrendador estará facultado para informar y publicar los datos del Arrendatario, para que puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados



a terceros sin restricciones, en la base de datos o sistema de información comercial Boletín Comercial de la Cámara de Comercio y en el Boletín Electrónico Dicom (BED) o el que lo reemplace.

**Ocho.Tres.** La mora en el pago de los gastos comunes o de cualquier obligación de pago del Arrendatario para con la comunidad del Edificio, dará derecho a la comunidad del Edificio para cobrar el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional no reajutable, sobre el monto adeudado.

**Ocho.Cuatro.** Serán de cuenta del Arrendatario todos los gastos que se ocasionen en virtud del incumplimiento de sus obligaciones, como las de cobranza judicial incluidas costas procesales y personales.

**Ocho.Cinco.** El Arrendatario se obliga a su costa y cargo exclusivo, a contratar y mantener válido y en vigor durante el plazo de vigencia del presente Contrato y/o hasta que el Arrendatario desocupe y regrese la tenencia de las Unidades al Arrendador, un seguro de responsabilidad civil contra todo riesgo de daños a terceros provocados voluntaria o involuntariamente por cualquier usuario o visita, daños provocados a bienes de terceros y bienes comunes producto de cualquier acto u omisión, que ocurran en, alrededor o desde las Unidades, por un monto no inferior a cincuenta mil Unidades de Fomento (el "Seguro"). En caso de que el Arrendatario no lo contrate por sí mismo, podrá realizarlo el Arrendador de conformidad a las instrucciones del Arrendatario, y podrá cobrar el costo de éste mediante los gastos comunes del Edificio que le correspondan al Arrendatario. En virtud de ello, y mediante el presente acto, el Arrendatario instruye al Arrendador para que proceda a la contratación del Seguro, y a cobrar el costo respectivo en los gastos comunes del Edificio que le correspondan al Arrendatario, siempre y cuando la prima anual del Seguro no exceda las 20 UF.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que la responsabilidad de dichos daños no se limitará a la suma de cincuenta mil Unidades de Fomento indicada en el párrafo precedente. El Arrendatario se obliga a mantener indemne al Arrendador y a defenderlo y ampararlo judicial y extrajudicialmente de cualquier reclamación, demanda o acción interpuesta.

**Ocho.Seis.** Respetar y cumplir íntegramente el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Habilitación, así como también las normas y ordenanzas municipales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y cualquier otra normativa legal o administrativa emanada de la autoridad relativa al arrendamiento y al uso para el cual fueron arrendadas las Unidades.

**Ocho.Siete.** El Arrendatario se obliga a permitir el acceso al Arrendador, sus agentes o dependientes previa solicitud, para que inspeccionen las Unidades y/o tomen fotografías de las mismas, en fecha y hora a convenir entre las Partes en cada oportunidad.

**Ocho.Ocho.** El Arrendatario se obliga a entregar al Arrendador, una copia fiel de todos los proyectos de especialidades que contemple el proyecto de habilitación que será

ejecutado en las Unidades, como lo son planos “*as built*” de arquitectura, clima, eléctrico, sanitario, especificaciones técnicas de cada especialidad, permiso de obra menor, certificados de dotación de agua potable, certificado eléctrico TE-1 SEC, recepción final de obra menor y todo documento que contemple el ingreso municipal.

**NOVENO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.**

El Arrendador deberá pagar las contribuciones de bienes raíces de las Unidades, objeto del presente instrumento. En el evento que el Arrendador incumpla la obligación precedentemente expuesta y este incumplimiento pudiere acarrear para el Arrendatario una perturbación, amenaza o la posibilidad cierta de perder la legítima tenencia material de las Unidades, será obligación del Arrendatario poner esta circunstancia en conocimiento del Arrendador, mediante carta certificada enviada por correos en el plazo máximo de cinco días hábiles desde que tuvo conocimiento de dicho incumplimiento, con el fin de que ésta última pueda regularizar la situación dentro del plazo máximo de quince días hábiles. En caso que lo anterior no hubiera ocurrido, y el plazo antes mencionado estuviera vencido, el Arrendatario, a su sólo arbitrio, podrá pagar dichos impuestos adeudados, imputando lo efectivamente pagado a las rentas de arrendamiento por devengarse. La circunstancia anterior obligará al Arrendatario a rendir cuentas del pago realizado.

**DÉCIMO: CADUCIDAD DEL PLAZO.**

**Décimo.Uno.** Sin perjuicio de lo establecido en las Cláusulas precedentes, cualquiera de las Partes podrá exigir la caducidad del plazo de vigencia del presente Contrato, poniéndole término anticipado al mismo, y exigir, en consecuencia, la devolución inmediata de las Unidades y el pago de cualquier monto adeudado, según corresponda, en las siguientes situaciones:

- a. En el evento que respecto de la otra parte se solicite reorganización judicial o liquidación, incluso pedida por ellos mismos, o si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, o en caso de notoria insolvencia, o estado de suspensión o cesación de pago.
- b. En el evento que el Arrendatario se disuelva, independiente que se liquide o no.
- c. En el evento que la otra Parte no de cumplimiento íntegro y oportuno a una o más obligaciones que le impone el presente Contrato, para lo cual la Parte cumplidora enviará a la otra una carta certificada haciéndole presente el incumplimiento de que se trata, debiendo la parte cumplidora estar al día en sus obligaciones para ejercer esta facultad.

En todos estos casos, el presente Contrato quedará resuelto de pleno derecho y el Arrendador podrá solicitar ante los Tribunales de Justicia, la restitución de las Unidades, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario y si el Arrendatario dejare de pagar las rentas de arrendamiento o abandonare la propiedad arrendada, el Arrendador queda autorizado para tomar posesión inmediata de las Unidades, sin previo decreto judicial, debiendo ser asistido al efecto por un Ministro de Fe y sin perjuicio de las acciones judiciales a que tuviere derecho e iniciare con posterioridad. La presente Cláusula tiene el carácter de esencial y ha sido tenida en vista por el Arrendatario al contratar.

**Décimo.Dos.** 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 al menos un año de anticipación a la fecha fijada para que el presente contrato se entienda terminado conforme a la presente sección, fecha que se indicará expresamente en la misma carta.

**Décimo.Tres.** El Servicio se reserva la facultad de poner término anticipado al contrato, con un aviso previo de treinta días corridos 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 a 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; c) por exigirlo, por motivos fundados, el interés público o la seguridad nacional; y d) en caso que la Arrendadora sea condenada penalmente de acuerdo a las disposiciones de la Ley número veinte mil trescientos noventa.

**Décimo.Cuatro.** Con todo, la Arrendataria podrá dar aviso de término anticipado al presente contrato en forma inmediata, debiendo pagar la renta mensual hasta la fecha de la entrega efectiva, si por causa, hechos o acontecimientos de fuerza mayor o caso fortuito definidos en la legislación civil, se verifica la destrucción del inmueble arrendado 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 dicho motivo o causal.

#### **DÉCIMO PRIMERO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.**

Serán de cargo del Arrendatario todos los gastos que, en cumplimiento de órdenes o disposiciones de carácter general o especial puedan impartirse por parte de los organismos municipales o fiscales o que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en directa relación con el uso a que se destinarán las Unidades por parte del Arrendatario, sea que se trate de exigencias que digan relación con condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas o de cualquier otro orden.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: GARANTÍA.**

En garantía del cumplimiento del presente Contrato y de los perjuicios de cualquiera especie que puedan producirse en las Unidades, el Arrendatario entrega en este acto al Arrendador la suma de **doscientos cincuenta y ocho coma cuarenta y cuatro Unidades de Fomento** (la "Garantía").

Queda autorizado desde ya el Arrendador para descontar de la garantía , al término del contrato, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua u otra que sean de cargo del Arrendatario.

Al término del Contrato, una vez restituidas conforme las Unidades y encontrándose al día el Arrendatario en el pago de los gastos comunes y servicios correspondientes al último período de utilización de las Unidades y demás obligaciones derivadas del presente Contrato, el Arrendador devolverá al Arrendatario la Garantía entregada en este acto o la suma que reste de las **doscientos cincuenta y ocho coma cuarenta y cuatro Unidades de Fomento**, atendidos los descuentos por los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de

energía eléctrica, agua u otra que sean de cargo del mismo, dentro del plazo de sesenta días siguientes a la verificación de las condiciones anteriores, con la respectiva liquidación, en la que señalará expresa y detalladamente las deducciones aplicadas.

Esta garantía en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una renta de arrendamiento futura o con gastos que estuviere obligado a pagar la Arrendatario por el uso de las Unidades.

### **DÉCIMO TERCERO:     **RESTITUCIÓN.****

El Arrendatario se obliga a restituir las Unidades al término del presente Contrato, mediante su desocupación total, por cualquier causa que se produzca dicho término. La restitución deberá efectuarse en las mismas condiciones en que ha recibido las Unidades, sin perjuicio del desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. Todos los elementos propios de la habilitación que se encuentren adheridos a las mismas y que su retiro les cause detrimento, quedarán a beneficio del Arrendador. El Arrendatario podrá retirar todos aquellos elementos que no se encuentren adheridos a la misma y/o que su retiro no cause detrimento alguno a la propiedad arrendada.

### **DÉCIMO CUARTO: **INCUMPLIMIENTO.****

En caso que el Arrendatario dejare de pagar una o más rentas de arrendamiento, dejare de pagar los gastos comunes o servicios o si infringiere gravemente cualquiera de las obligaciones del presente Contrato, y no subsanare dicha infracción dentro del plazo máximo de treinta días contados desde que el Arrendador ponga en conocimiento del Arrendatario dicha circunstancia mediante carta certificada, el Arrendador, podrá a su sola voluntad: **(a)** poner término al Contrato mediante una comunicación enviada al efecto a través de un Notario Público (la “*Comunicación*”); **(b)** exigir, el pago de las rentas vencidas e impagas hasta el término del presente Contrato conforme a la letra (a) precedente, o hasta la restitución material y efectiva de las Unidades al Arrendador; y **(c)** exigir cualquier otro pago que adeudase a dicha fecha por cuentas de servicios, gastos comunes o cualquier otro que se le adeudare.

Adicionalmente, el Arrendador podrá cobrar los perjuicios que tengan su origen en daños ocasionados a las Unidades, que no sean cubiertos por la garantía otorgada, de los cuales informará al Arrendatario, y que tengan por causa un incumplimiento grave a las obligaciones del presente Contrato. En caso de existir perjuicios que signifiquen un mayor costo o gasto para el Arrendador, éste podrá cobrarlos judicialmente mediante todas las acciones que le otorga la ley.

El presente Contrato se entenderá terminado una vez transcurrido el plazo de treinta días de recibida la Comunicación por el Arrendatario, sin que se hubiere dado cumplimiento a las obligaciones infringidas. Adicionalmente, vencido este plazo de treinta días de recibida la Comunicación por el Arrendatario, éste deberá restituir las Unidades al Arrendador, aplicándose las normas y sanciones establecidas al efecto en este Contrato.

### **DÉCIMO QUINTO: **RESPONSABILIDAD.****

El Arrendador no responderá de manera alguna frente al Arrendatario o terceros, por siniestros que puedan producirse a consecuencia de hechos, actos u omisiones del Arrendatario o sus dependientes o por robos o hurtos que puedan ocurrir en las Unidades; o por perjuicios que puedan ocasionarse por incendio, inundaciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, salvo que dichos perjuicios sean por causas imputables al Arrendador.

Por su parte, el Arrendatario responderá por cualquier daño que por su hecho o culpa causare en las Unidades, en bienes de terceros, cualquiera que éstos fueran, y en las propiedades colindantes, así como de las causadas por cualquiera de los ocupantes de las Unidades.

A mayor abundamiento de lo anterior, a efectos de precaver la ocurrencia de siniestros o daños, conforme lo antes indicado, el Arrendatario deberá velar celosamente por la adecuada mantención de los equipos e instalaciones ubicados en las Unidades.

#### **DÉCIMO SEXTO: DOMICILIO.**

Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las Partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

#### **DÉCIMO SÉPTIMO: GASTOS.**

Todos los gastos notariales que se originen con motivo del presente Contrato serán de cargo de ambas Partes por igual.

#### **PERSONERIAS.-**

La personería de don Pedro Ariztía Fuenzalida y de don Enzo Parodi Larraín para representar a **INMOBILIARIA RENTAS II SpA** consta de escritura pública de fecha 28 de octubre de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

La personería de don Patricio Barría Lehyt para representar a **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS** consta en la Resolución Exenta SII N° 146 de fecha 27 de noviembre de 2020, y en la Resolución Exenta RA N° 246/334/2022 de fecha 26 de julio de 2022, ambas de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos.

Todas las personerías no se insertan por ser conocidas de las Partes y tenida a la vista por el Notario que autoriza. Se deja expresa constancia que el inventario como Anexo Uno, documentos todos que el Notario a infrascrito ha tenido a la vista y se protocolizan con esta fecha al final de los Registros de Escrituras Publicas de esta Notaria, bajo el numero dieciocho de este mismo repertorio y fecha.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Di copia, Doy fe.-

**PEDRO ARIZTÍA FUENZALIDA EN REP. INMOBILIARIA RENTAS II SPA - ENZO PARODI LARRAÍN - EN REP. INMOBILIARIA RENTAS II SPA - P.P SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS – REPERTORIO 3824-2023**

Protocolización N° -18-  
OT: 40948  
Repertorio N° 3824  
Mes de: 04 Julio 2023

## Inventario Piso 18



- 7 estaciones de trabajo, cada estación tiene 6 puestos de trabajo
- 8 termostato
- 6 extintores
- Aire acondicionado en sala de servidor con control
- Rack servidor

Se adjuntan imágenes de los ítems mencionados:



LUIS EDUARDO RODRIGUEZ  
NOTARIO PÚBLICO  
1ª NOTARÍA  
PROVIDENCIA  
SANTIAGO





LUIS EDUARDO RODRIGUEZ BURR  
NOTARIO PÚBLICO  
1ª NOTARÍA  
PROVIDENCIA  
SANTIAGO





EDUARDO RODRIGUEZ  
NOTARIO PUBLICO  
1ª NOTARIA  
PROVIDENCIA  
SANTIAGO  
Mantenimiento  
Cerrado  
Tablero Electrico  
Peligro de Electricidad



LUIS EDUARDO RODRIGUEZ  
NOTARIO PUBLICO  
1ª NOTARIA  
PROVIDENCIA  
SANTIAGO



**III. AUTORIZÁSE** al Departamento de Finanzas de la Subdirección de Administración, a realizar los pagos asociados al canon de arrendamiento y la garantía que corresponde al monto de **258,44 Unidades de Fomento**, señalada en el contrato de arrendamiento, que por este acto se aprueba.

**IV. AUTORIZÁSE** la ejecución de un Trato Directo con la empresa **CBRE Chile S.A., RUT N° 96.789.870-8**, por concepto de servicios de corretaje del inmueble tomado en arriendo y descrito en la presente Resolución, por un valor total de **350,60.- Unidades de Fomento IVA Incluido**, en consideración a lo dispuesto en la letra d) del artículo 8, de la

Ley N° 19.886, de las Bases sobre Contratos Administrativos de suministro y Prestación de Servicios, y en el N°4, del artículo 10 de su Reglamento.

**V. AUTORIZÁSE**, al Departamento de Finanzas de la Subdirección de Administración, a realizar el pago de **350,60.- Unidades de Fomento IVA Incluido**, a la empresa **CBRE Chile S.A., RUT N° 96.789.870-8**, por los servicios de corretaje del inmueble tomado en arriendo y descrito en la presente Resolución.

**VI. 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 2023, y el remanente al ítem que corresponda, siempre que se contemplen recursos suficientes para ello, en el presupuesto de los ejercicios posteriores.

**VII. IMPÚTASE**, el gasto que representa el pago por concepto de los servicios de corretaje al Subtítulo 22, Ítem 11, Asignación 999 Otros, del presupuesto corriente en moneda nacional del Servicio de Impuestos Internos correspondiente al año 2023.

**VIII. 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 Y COMUNÍQUESE**  
**“POR ORDEN DEL DIRECTOR”**

**CRISTIAN PALMA ARANCIBIA**  
**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN**