

**Santiago, 20 de agosto de 2024**

**RESOLUCIÓN EXENTA SII N° 4093/**

**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° 21.640, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2024; 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, la V Dirección Regional Valparaíso del Servicio de Impuestos Internos, requiere arrendar un inmueble para el funcionamiento de sus dependencias y la atención de los contribuyentes correspondientes a su circunscripción territorial, asociado a la solicitud interna N° 327; dando origen al proceso identificado internamente TD-2535, solicitado por el Departamento de Administración de la V Dirección Regional Valparaíso.

**2°** Que, actualmente, la V Dirección Regional Valparaíso del Servicio de Impuestos Internos, está conformada por 73 funcionarios que atienden a los contribuyentes de las comunas de Valparaíso, Casablanca, Juan Fernández e Isla de Pascua, prestando sus servicios en los pisos 1, 2, 3 y 5 del “Edificio Esmeralda”, inmueble fiscal ubicado en Calle Melgarejo N° 667, comuna de Valparaíso.

**3°** Que, mediante Oficio Ordinario N° 078 de fecha 10 de enero de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, solicitó de forma inmediata la relocalización provisoria de los servicios públicos que mantienen dependencias en el inmueble fiscal del “Edificio Esmeralda”, dado que no estaban las condiciones para seguir operando, considerando los riesgos inminentes para las trabajadoras y trabajadores de los distintos Servicios, como también de la propia ciudadanía que se acerca diariamente a estas dependencias.

4° Que, a raíz de lo anterior, como primera medida adoptada por el SII para la reubicación de sus funcionarios, fue oficiar al Ministerio de Bienes Nacionales, para indagar la eventual disponibilidad de otro inmueble de carácter fiscal, sin embargo, mediante Ord. N° 584 de fecha 26 de febrero de 2024, dicha entidad informó que a la fecha no contaban con disponibilidad de inmuebles en la comuna.

5° Que, frente a dicho escenario, se determinó la necesidad de arrendar un nuevo inmueble que reúna las condiciones de seguridad para el adecuado cumplimiento de las obligaciones y objetivos que tiene la institución en dicha circunscripción.

6° Que, el Servicio procedió a realizar una búsqueda de un nuevo inmueble para el funcionamiento de la V Dirección Regional Valparaíso, en un lugar de fácil acceso al público; de cercanía a centros cívicos o de comercio, con accesibilidad a transporte público, y que reúna las condiciones de infraestructura que permitan brindar de forma eficiente y con niveles de excelencia, los servicios y atención a los diversos contribuyentes de la jurisdicción respectiva.

7° Que, se procedió a la búsqueda de inmuebles en el mercado que permitan la reubicación de la V Dirección Regional, en conformidad con la Metodología de Preparación y Evaluación de Proyectos de Edificación Pública, del 2013 de MIDEPLAN (actualmente MDSyF), el cual estableció que, de acuerdo con la cantidad de funcionarios de la Dirección Regional de Valparaíso la superficie óptima para su reubicación debía ser de 2.239 mt<sup>2</sup>.

8° Que, confirmada la existencia de inmuebles disponibles para arrendar en la región, y de los que previa revisión y análisis se constata que, si bien ninguna de las propiedades cuenta con la superficie necesaria para albergar a los funcionarios y contribuyentes del SII, se destaca un inmueble que dentro de las opciones permite optar a un adecuado espacio de metros de cuadrados, por sobre los otros, según el siguiente detalle:

N°	Arrienda	Buscador	Dirección	Admisible		Superficie Oficinas M <sup>2</sup>	Costo mensual (UF)	Costo UF/M <sup>2</sup>
				SI / NO	Observación			
1	Silberstein Propiedades Ltda.	Portal inmobiliario	Avenida Errázuriz 755	NO	Oficina habilitada. No cumple con la superficie necesaria	803	361,00	0,45
2	Reitz Propiedades	Portal inmobiliario	Concón	NO	Oficina habilitada. No cumple con la superficie necesaria	305,00	160,00	0,52
3	HIT Chile Spa	Carta Oferta	Avenida Argentina N°540, Valparaíso	SI	Oficina habilitada y amoblada. Superficie se ajusta a lo solicitado.	1.927,00	1330,02	0,69
4	Reitz Propiedades	Portal inmobiliario	Calle limache, Viña del Mar	NO	Oficina habilitada. No cumple con la superficie necesaria	193,00	105,00	0,54
5	Reitz Propiedades	Portal inmobiliario	Plan de Viña del Mar	NO	Oficina habilitada. No cumple con la superficie necesaria	396,00	280,00	0,71
6	Reitz Propiedades	Portal inmobiliario	Calle Libertad, Viña del Mar	NO	Oficina habilitada. No cumple con la superficie necesaria	192,00	130,00	0,68
<b>PROMEDIO</b>								<b>0,60</b>

9° Que, finalmente se concluyó que el inmueble emplazado en calle Avenida Argentina N°540, comuna de Valparaíso, es el que mayormente 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, al poseer una superficie de 1.927 metros cuadrados, distribuidos en dos pisos (6 y 7), que permiten una distribución óptima de las oficinas de la Dirección Regional. Asimismo, es un inmueble con ubicación estratégica en la comuna de Valparaíso, ya que dichas oficinas forman parte del conocido “Mall Ross” de dicha ciudad, correspondiente al área de influencia o centro de la ésta

10° Que, todo lo anterior, se expresó en Oficio Reservado N° 30, del 18 de abril de 2024, solicitando la autorización de arriendo del referido inmueble a la Dirección de Presupuesto (DIPRES), cuya respuesta favorable fue remitida a esta Institución mediante el Oficio Ordinario N° 2116, del 05 de julio de 2024.

11° Que, la mencionada autorización permite el arriendo del inmueble emplazado en el centro comercial “Mall Ross”, por un periodo de 5 años, renovable por periodos de 3 meses.

12° 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.

13° Que, por lo anterior, el SII procedió a suscribir un contrato de subarriendo de los pisos 6 y 7 del inmueble ubicado en Avenida Argentina #540 con la empresa HIT Chile SpA, la que a su vez arrienda dichos espacios a la Inmobiliaria BZ S.A. Que, el contrato de arriendo suscrito entre esta última y HIT CHILE permite el subarrendamiento de dichos inmuebles, según consta en certificado emitido por la inmobiliaria con fecha 24 de julio del 2024, por lo cual reconoce el contrato suscrito con el Servicios de Impuestos Internos.

14° Que, de acuerdo con los términos del contrato, la vigencia del contrato será de 5 años contados desde la fecha de la presente resolución y la renta se devengará a contar del día en que las oficinas sean recepcionadas conforme por el SII y habilitadas para su uso.

## **RESUELVO:**

**I. AUTORIZÁSE** la ejecución de un Trato Directo con la empresa HIT CHILE SpA, RUT N° 77.006.676-K para la suscripción de un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Avenida Argentina #540, Valparaíso, con una vigencia de 5 años, y un canon mensual de arriendo de 1101 Unidades de Fomento, con impuestos incluidos.

**II. APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito entre el Servicio de Impuestos Internos y la empresa HIT CHILE SpA, y sus respectivos anexos, los cuales no se reproducen en la presente resolución, pero que se entiende incorporados a los términos de la contratación.

**CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO  
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**A**

**HIT CHILE SPA**

En Valparaíso, República de Chile, a nueve de agosto del año dos mil veinticuatro, ante mí, MARCELA MARIA PAZ TAVOLARI OLIVEROS, abogado, Notario Público y Archivero Judicial de Valparaíso, en mi oficio de calle Baco número seiscientos cuarenta y ocho, comparecen: el **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, rol único tributario número sesenta millones ochocientos tres mil guion k, en adelante indistintamente denominado el “Servicio”, o “Subarrendatario”, o la “Subarrendataria”, representado por el Director Regional de Valparaíso, don Sergio Flores Gutiérrez, chileno, casado, Contador Auditor, cédula de identidad número siete millones seiscientos treinta y dos mil novecientos treinta y tres guion ocho, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Melgarejo número seis ciento sesenta y siete ciudad y comuna de Valparaíso y, por la otra, don Abraham Alexis Silva Vera, chileno, divorciado, ingeniero en administración de empresas, cédula de identidad número trece millones diecinueve mil ochocientos noventa y uno guion cero, en representación, según se acreditará, de la sociedad **HIT CHILE SpA.**, sociedad del giro inmobiliario, rol único tributario número setenta y siete millones seis mil seiscientos setenta y seis guion k, y en adelante la “Subarrendadora”, ambos domiciliados para este efecto en calle Av. Bombero Núñez 181, Recoleta, Santiago, Región Metropolitana quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas y vienen en acordar el siguiente contrato de subarrendamiento de inmuebles:

**PRIMERO. Antecedentes de los Inmuebles:** A) La COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A. (anteriormente “Compañía de Seguros Corpvida S.A.”) es la actual y única propietaria del Lote resultante de la fusión de los inmuebles ubicados en Valparaíso, calle Victoria número dos mil novecientos veintiuno a dos mil novecientos veintinueve, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco -cuatro; calle Victoria número dos mil novecientos treinta y siete al dos mil novecientos cincuenta y cinco, rol de avalúo cientos cincuenta y cinco-cinco; calle Juana Ross número cuarenta y cinco al cincuenta y nueve, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-dos; calle Victoria número dos mil novecientos uno al dos mil novecientos trece esquina de calle Juana Ross numero cuatrocientos setenta y cinco al cuatrocientos noventa y nueve, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-tres; Avenida Argentina número quinientos cuarenta, lote A, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-ocho; Avenida Argentina número quinientos cuarenta, lote B, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-ocho; Avenida Argentina numero seiscientos dos, seiscientos veinte y seiscientos treinta y ocho, compuesta por el Lote B y resto del Lote A, que hoy forma un solo cuerpo, comprendido en las letras A, E, F y G, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-nueve; Avenida Argentina esquina de calle Rancagua, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-diez; calle Rancagua número veinticuatro al cincuenta, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-once; calle Rancagua número cincuenta y ocho y sesenta y ocho, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco -doce; y retazo de terreno que corresponde a parte del Lote A, ubicado en Avenida Argentina numero quinientos setenta y ocho al seiscientos treinta y ocho, rol de avalúo ciento cincuenta y cinco-trece; individualizado en el plazo agregado con el número dos mil seiscientos cincuenta y seis en el Registro de Documentos del año dos mil trece, cuyos deslindes encerrados en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A, son los siguientes: AL NORTE, Tramo A-B, en cuarenta y cuatro como cero dos metros y Tramo B-C en treinta y tres coma treinta y cinco metros con calle Juana Ross, Tramo D-E en cincuenta y dos coma ochenta metros con propiedad rol ciento cincuenta y cinco-

uno y propiedad rol ciento cincuenta y cinco-siete, Tramo I-J en trece coma cuarenta y cinco-dieciséis; AL SUR, Tramo F-G en cuarenta y cinco coma cuarenta metros y tramo G-H en dieciséis coma cuarenta y cinco metros con calle Rancagua, Tramo K-L en cuarenta y ocho coma cincuenta metros con propiedad rol ciento cincuenta y cinco-uno, tramo E-F en setenta y cuatro coma cero cinco metros con Avenida Argentina; y AL OESTE, Tramo A-L en cuarenta y ocho coma cuarenta y cinco metros con calle Victoria, Tramo J-K en veintidós coma sesenta metros con propiedad rol ciento cincuenta y cinco-quince y propiedad rol ciento cincuenta y cinco-dieciséis, tramo H-I en diez coma cincuenta metros con propiedad rol ciento cincuenta y cinco-catorce. Superficie de siete mil siete coma ochenta y cuatro metros cuadrados. Adquirió el dominio del referido inmueble por compra a INMOBILIARIA BZ S.A., según consta en escritura pública de fecha veintitrés de septiembre de dos mil catorce, otorgada en la Trigésima Tercera Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, repertorio número quince mil cuatrocientos cincuenta y ocho del año dos mil catorce. La inscripción de dominio del inmueble a su nombre rola a fojas cuatro mil quinientos veintiocho número siete mil doscientos ochenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, correspondiente al año dos mil catorce. De acuerdo con certificado emitido por el Servicio de Impuestos Internos, el rol exclusivo asignado a la propiedad corresponde al número ciento cincuenta y cinco guion cinco. En base a los inmuebles ya individualizados, se construyó un edificio de siete pisos destinado a oficinas, comercio y servicios, con una superficie total de siete mil siete coma ochenta y cuatro metros cuadrados, distribuida en noventa y uno locales, tres oficinas y trescientos noventa y seis estacionamientos, en adelante “el Edificio Mall Ross”. El permiso de edificación del Edificio tiene el número cincuenta y tres y se otorgó con fecha seis de febrero de dos mil catorce por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso. La recepción final del Edificio se obtuvo por certificado número ciento catorce de fecha diez de abril del año dos mil dieciocho, emanada de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso. Todas estas circunstancias se declaran ser conocidas por la Subarrendataria. B) Mediante escritura pública de fecha 23 de septiembre de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio número 15.461/2014 , COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A. (anteriormente “Compañía de Seguros Corpvida S.A.”) arrienda el inmueble individualizado a la INMOBILIARIA BZ S.A. con la facultad de subarrendar. C) Mediante instrumento privado de fecha 20 de mayo de 2019 INMOBILIARIA BZ S.A. da en subarrendamiento las oficinas N° 601 y 701 ubicadas en el piso 6 y 7 del inmueble referido en la letra A) de esta cláusula a la empresa HIT CHILE SpA, con la facultad expresa de subarrendar las oficinas (en adelante los “Inmuebles”). Lo anterior consta en certificado emitido por la Inmobiliaria BZ S.A. de fecha 24 de julio de 2024.

**SEGUNDO. Objeto del Contrato:** En este acto, con los citados antecedentes y por el presente instrumento, HIT CHILE SpA, debidamente representada, da en subarrendamiento al SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS, para quien acepta su representante, las oficinas ubicadas en el piso 6 y 7 del Edificio Mall Ross, en una superficie total de mil novecientos veintisiete metros cuadrados. El detalle de las oficinas es el siguiente: (i) Oficina 601 por un total de 1.027 metros cuadrados; (ii) oficina 701 por un total de 900 metros cuadrados. Se comprenderá también en el arriendo, la parte proporcional de bienes comunes que le correspondan a los bienes ya especificados, según lo determina el “Reglamento Interno Edificio Oficinas Mall Valparaíso” que se adjunta como “Anexo C” (el “Reglamento”) en conformidad a la ley. El Subarrendatario hará uso de los bienes dados en subarrendamiento para oficina, destinándolas exclusivamente al funcionamiento de las dependencias de la Dirección Regional de Valparaíso del Servicio de Impuestos Internos. El Subarrendatario declara conocer y aceptar que las oficinas forman parte del centro comercial Mall Ross y que por lo mismo se encuentra sujeto a determinadas condiciones de uso, tales como uso común de accesos al centro comercial o de estacionamientos, circulación de peatones, y en general, todas aquellas relativas al uso de un centro comercial. Los comparecientes dejan expresa constancia de que el Inmueble objeto de este contrato de

subarrendamiento se arrienda con los muebles, en adelante, el “Mobiliario”, según lo detallado en el inventario que se protocoliza en conjunto con el presente instrumento como Anexo B, el cual se entiende formar parte integrante del presente contrato y a modo referencial, por cuanto el Mobiliario definitivo será el señalado en el Acta de Recepción. 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, la Subarrendadora 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 Subarrendataria podrá efectuar mejoras locativas y menores en los Inmuebles arrendados con la autorización previa de la Subarrendadora. Las mejoras, habilitaciones o construcciones que pueda efectuar el Subarrendatario serán de su costo exclusivo y quedarán a beneficio de la Subarrendadora, desde el momento de su materialización, sin derecho a reembolso o a indemnización alguna a favor del Subarrendatario. 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. Sin perjuicio de lo anterior, los bienes inmuebles dados en arriendo se entregarán en obra gruesa terminada, con las habilitaciones suficientes y necesarios para que la Subarrendataria pueda hacer uso de los bienes inmuebles dados en arriendo a partir de la firma del presente contrato, habilitaciones que, a modo referencia, se individualizan en el Anexo A del presente contrato, el que firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato. Dichas habilitaciones las realizará la Subarrendadora, a su costo. Se hace presente que el detalle y especificaciones técnicas de las habilitaciones serán consensuadas por las partes, teniendo como referencia el Anexo A. En el evento de que no lleguen a acuerdo en alguna partida o característica de las habilitaciones, primará el Anexo A. 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. A la fecha de la entrega, los inmuebles deberán estar libres de ocupantes, litigios, embargos e interdicciones y de toda otra prohibición o limitación legal o voluntaria que impida, limite o entorpezca el libre ejercicio del derecho de uso que por este acto la Subarrendadora garantiza a la Subarrendataria.

**CUARTO. Obligaciones del Subarrendatario:** Son obligaciones del Subarrendatario, entre otras, las siguientes: a) Pagar las rentas de subarrendamiento en la forma y plazo a que se refiere la cláusula quinta siguiente, gastos comunes ordinarios, así como también los pagos por concepto de servicios básicos, mejoras, habilitaciones y/o reparaciones que la Subarrendadora efectúe de conformidad con la cláusula décima del presente contrato, y demás servicios que contrate, pudiendo la Subarrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten el pago respectivo; b) Mantener los Inmuebles subarrendados en perfecto estado de conservación. Las obras de mantenimiento y reparaciones locativas que se requieran se regirán por lo indicado en la cláusula décima del presente contrato y, considerando el uso que por su naturaleza corresponda a éste, el Subarrendatario responderá por los daños ocasionados a los Inmuebles, salvo que estos provengan de un evento de caso fortuito o fuerza mayor; c) Serán de cargo y responsabilidad del Subarrendatario 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 Subarrendatario ya señalada, liberando en este sentido de toda responsabilidad a la Subarrendadora. 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; d) Queda prohibido para la Subarrendataria

desechar 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 por escrito a la Subarrendadora, para que, de común acuerdo, las partes determinen la forma de su reemplazo. En caso de infracción del Subarrendatario 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 Subarrendadora; e) Mantener en buen 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, sin perjuicio de lo convenido en la cláusula décima; así como hacer uso adecuado, según los procedimientos que comunique la Subarrendadora, de los sistemas de climatización ubicados al interior del espacio arrendado y las cañerías de los equipos propios de aire acondicionado.

**QUINTO. Renta y Forma de Pago:** La renta total de subarrendamiento mensual será el equivalente en pesos a mil ciento un Unidades de Fomento, monto que considera el Impuesto al Valor Agregado incluido. Dicho valor corresponde al subarrendamiento de todos los inmuebles detallados en la cláusula segunda del presente contrato y del mobiliario detallado en Anexo B. Adicionalmente, la Subarrendataria deberá pagar los servicios domiciliarios de luz, agua potable, teléfono, entre otros, y los gastos y/o servicios comunes proporcionales a la superficie subarrendada. Ambos conceptos (renta más servicios domiciliarios y gastos y/o servicios comunes) se devengarán a contar del día indicado en el Acta de Recepción a que alude la cláusula Octava y deberán pagarse dentro de los cinco días de recibida la factura. Los pagos deberán efectuarse mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta corriente bancaria número 74320155 del Banco Santander, enviando el comprobante de pago al correo electrónico [facturacion-chile@hitcowork.co](mailto:facturacion-chile@hitcowork.co) o en cualquier otra que al efecto indique por escrito la Subarrendadora con a lo menos diez días de anticipación. La Subarrendadora estará siempre obligada a emitir y entregar a la Subarrendataria, una factura del arriendo, como respaldo del pago de cada renta en su favor. En el caso que el pago se verifique por medio del depósito en una cuenta bancaria de la Subarrendadora, el comprobante de depósito que exista en poder de la Subarrendataria, será plena prueba del pago de la renta efectuado por ésta. La renta y los demás conceptos a cargo de la Subarrendataria deberán pagarse en pesos, moneda corriente chilena, según el valor de la Unidad de Fomento, determinado por el Banco Central de Chile, vigente el día respectivo de facturación. En caso de que la Unidad de Fomento se derogue o deje de calcularse, las partes se obligan a convocar a una reunión de buena fe para negociar los términos del presente contrato a efectos de establecer prestaciones equivalentes. Si la fecha consignada en el Acta de Recepción de la propiedad a que se refiere la cláusula sexta 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 subarrendamiento. En el supuesto de que el Subarrendatario incumpla con el pago de cualquier concepto a su cargo, incurrirá en mora por el simple retardo y de pleno derecho, la que se producirá en forma automática sin necesidad de efectuar notificación judicial o extrajudicial alguna, debiendo cancelar la suma adeudada, la cual devengará la tasa de interés máximo convencional que la ley permite estipular para operaciones reajustables, el que se calculará desde el día de la mora o simple atraso hasta el día del pago efectivo de la renta. Lo anterior es sin perjuicio de los reclamos que pueda realizar la Subarrendadora por los daños y perjuicios pertinentes y el consecuente desalojo de la Subarrendataria y restitución de los Inmuebles.

**SEXTO. Entrega a la Subarrendataria:** La entrega material de los Inmuebles 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, sin que el Subarrendatario deba realizar

habilitaciones adicionales. Para ello, la Subarrendadora entregará las llaves, poniendo el inmueble a disposición de la Subarrendataria, acto del que se dejará constancia en Acta de Recepción.

**SÉPTIMO. Restitución de los Inmuebles subarrendados:** El Subarrendatario se obliga a restituir los Inmuebles, en el mismo buen estado de conservación en que los recibió, considerando las mejoras que la Subarrendadora realizó para habilitar el inmueble al inicio del contrato, 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. La restitución deberá hacerse mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Subarrendadora y entregándole las llaves.

**OCTAVO. Vigencia del Contrato:** La vigencia del subarrendamiento será a contar de la total tramitación de la Resolución que lo apruebe y estará vigente por cinco años a contar de esa fecha. La entrega material del inmueble se consignará en la Acta de Recepción que será suscrita por las partes, y se considerará parte integrante del presente contrato. En consecuencia, solo a contar de la fecha consignada en el Acta de Recepción se comenzará a pagar el arriendo. En todo caso la fecha del acta corresponderá al día de entrega de los Inmuebles para su uso y operatividad, no pudiendo ser en ningún caso, anterior a la fecha de total tramitación de la Resolución que apruebe el Contrato. La Subarrendataria deberá emitir la Resolución en un plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la firma de este contrato. La Subarrendadora y la Subarrendataria se comprometen a entregar y recibir los Inmuebles respectivamente, siempre y cuando se encuentren en las condiciones acordadas, a más tardar el día 30 de septiembre de 2024. La Subarrendadora podrá entregar los Inmuebles con anterioridad a la fecha indicada, para lo cual deberá comunicarse con la Subarrendataria mediante correo electrónico enviado a [julio.chau@sii.cl](mailto:julio.chau@sii.cl) con copia a [cvaldivia@sii.cl](mailto:cvaldivia@sii.cl), informando de la disponibilidad de los Inmuebles y citando a la Subarrendataria para su recepción, en un plazo máximo de 4 días hábiles desde el envío del correo electrónico. La Subarrendataria deberá aceptar dicha citación y asistir. La Subarrendataria será responsable de los daños y perjuicios ocasionados por cualquier retraso en la recepción de los Inmuebles y no podrá rechazar dicha recepción por causas injustificadas que no se ajusten a las condiciones normales de este tipo de contratos. El presente contrato se renovará tácitamente por períodos de tres meses, dada la calidad de Servicio Público del Subarrendatario, 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 la otra, su intención de no perseverar en el contrato, mediante carta despachada por correo certificado dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación no inferior a ciento ochenta días respecto de la fecha fijada para la expiración de la vigencia inicial del subarrendamiento o a cualquiera de sus prórrogas. Asimismo, y teniendo presente que el objeto del presente contrato es el subarrendamiento de los inmuebles individualizados en la cláusula Segunda como un conjunto armónico destinado al funcionamiento de la V Dirección Regional Valparaíso del Servicio de Impuestos Internos, en el evento de que cualquiera de las partes comunique su decisión de no perseverar en uno de ellos, esto se hará extensivo para la totalidad del contrato. Se deja constancia que la renta mensual de subarrendamiento y los gastos comunes para el caso de la renovación del contrato, salvo modificación expresa del presente contrato, se mantendrá en el mismo valor equivalente de Unidades de Fomento mensuales.

**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, las partes acuerdan que el contrato podrá terminar anticipadamente en los siguientes casos: 1) 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 Subarrendadora le fuere solicitado el inicio de un procedimiento

concurstal de reorganización judicial, b) Fuese aprobado judicialmente un acuerdo de Reorganización concursal, c) Existiere un Procedimiento Concursal de Liquidación, y d) Existiere un acuerdo de Reorganización concursal extrajudicial o simplificado o proposiciones para celebrarlo. 2) También, el Servicio se reserva la facultad de poner término anticipado al contrato, con un aviso previo de sesenta días corridos en los siguientes casos: a) en el evento que por cualquier hecho u omisión imputable a la Subarrendadora, se entorpezca el acceso a los Inmuebles objeto del contrato de cualquier funcionario del Servicio o de contribuyente que asista a éste, siempre que se haya requerido previamente la subsanación del entorpecimiento por parte de la Subarrendadora con un plazo de al menos quince (15) días hábiles anteriores al envío del aviso; y b) en el caso que la Subarrendadora sea condenada penalmente de acuerdo a las disposiciones de la ley número veinte mil trescientos noventa y tres. 3) 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 del inmueble subarrendado 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. Para dar por terminado anticipadamente al contrato en virtud de un acto de autoridad, esta causal deberá ser debidamente fundada y las partes deberán previo a la resolución del contrato, alcanzar un acuerdo respecto de las condiciones económicas y comerciales del término anticipado. De igual forma, la Subarrendadora estará facultada para dar término anticipado al contrato, previa notificación por escrito mediante carta certificada dirigida al domicilio del Subarrendatario, con una antelación de sesenta días corridos, por las siguientes causales: a) Si el Subarrendatario incurre en atraso en más de 2 pagos mensuales, consecutivos o no, en el pago de cualquiera de las rentas de subarrendamiento o de suministros domiciliarios y servicios comunes.; b) Uso de la propiedad arrendada para un uso distinto de aquel convenido en el presente contrato; c) Si el Subarrendatario subarrienda la propiedad en todo o parte. d) Si la Subarrendataria causare a los inmuebles dados en arriendo daños o perjuicios graves, que impidan su utilización posterior. e) Si la Subarrendataria no mantuviere a su costa los inmuebles en normal estado de conservación, sin perjuicio del desgaste natural producido por el uso legítimo de los inmuebles y el transcurso del tiempo, y sin perjuicio además de lo dispuesto en la cláusula cuarta del presente contrato. f) Si la Subarrendataria efectuare modificaciones o innovaciones estructurales a los inmuebles dados en arriendo sin contar con la previa autorización escrita de la Subarrendadora. A este respecto, la Subarrendataria requerirá una autorización expresa de la Subarrendadora, para efectuar cualquier modificación a la fachada, al sistema eléctrico, y al sistema de seguridad. g) Si el Subarrendatario infringiere el Reglamento del edificio. h) Si el Subarrendatario contraviene o infringe las obligaciones y prohibiciones que le corresponden conforme el presente contrato. En los casos anteriormente aludidos, la Subarrendadora deberá informar este hecho a la Subarrendataria por escrito, señalando un plazo para subsanar y, en caso de 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 que la legislación vigente y el presente contrato le otorguen a la Subarrendadora y al Subarrendatario.

**DÉCIMO. Mantenciones, reparaciones y mejoras.** A) La Subarrendataria se obliga a mantener los inmuebles entregados en arriendo en perfecto e impecable estado de aseo, conservación y presentación general, y a realizar las reparaciones locativas debidas, sin perjuicio del desgaste producido por el uso legítimo de los mismos y el transcurso del tiempo. B) En caso de que los Inmuebles requieran reparaciones necesarias, con el objeto de mantener los Inmuebles en estado de servir para el fin que han sido subarrendados, en los términos a que se refiere el inciso primero del artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, éstas deberán ser ejecutadas a costa de la Subarrendataria, salvo que dichas reparaciones necesarias fueran producto de daños estructurales del edificio del que forman parte los Inmuebles (en dicho caso, estas reparaciones serán a costo y cargo de la Subarrendadora). En caso que se produzca algún desperfecto estructural en el Inmueble por el cual deba responder la Subarrendadora, la Subarrendataria dará aviso por escrito

de inmediato a la Subarrendadora para que lo haga reparar. Si no se tomaran las medidas pertinentes dentro de los diez días siguientes después del aviso, la Subarrendataria tendrá derecho a hacerlo reparar y descontarlo del pago del arriendo. En este caso, la Subarrendataria se compromete a que los gastos de las reparaciones deberán ser a precio de mercado, comprometiéndose a realizar al menos dos cotizaciones al respecto. C) Las reparaciones locativas que sea necesario realizar en el inmueble, serán ejecutadas por la Subarrendataria y a su costo, para esto último deberá informar a la Subarrendadora por escrito de la necesidad de efectuar las mismas. A título meramente ejemplar, y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, se entiende que estas reparaciones comprenden: reparación o reemplazo de cielos rasos, pintura de paredes, reemplazo de cerámicas, reemplazo de vanitorios, inodoros, lavaplatos, grifería, interruptores eléctricos, manillas de puertas, cerraduras, y otras de similar naturaleza que no impliquen modificaciones estructurales en el inmueble. D) Las reparaciones o mejoras útiles que se ejecuten en el inmueble, esto es, aquellas que sin ser necesarias generen un aumento en el valor del bien, podrán ser ejecutadas por el Subarrendatario sin que la Subarrendadora deba reembolsar suma alguna por ellas, pudiendo el Subarrendatario al término del contrato retirarlas siempre que dicho retiro no cause detrimento a los inmuebles. E) Las mantenciones periódicas y/o preventivas de los sistemas de climatización de los inmuebles deberán efectuarse periódicamente y serán de exclusivo cargo de la Subarrendadora, encontrándose facultado para requerir su reembolso al Subarrendatario, mediante cargo en los gastos comunes a pagar en el mes inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieren realizado. F) Aquellas mantenciones contingentes o imprevistas que deban realizarse en los sistemas de climatización, cañerías de agua, evacuación de aguas servidas y electricidad, derivadas de fallas, roturas, obsolescencia o mal funcionamiento de los mismos, que deriven de deterioros ocasionados por el transcurso del tiempo, término de vida útil, fallas en la instalación o construcción, defectos en la calidad de los materiales o instalación u otros motivos que no sean imputables al Subarrendatario, serán de cargo exclusivo de la Subarrendadora. G) Si dichas mantenciones o reparaciones debieran efectuarse por hecho atribuible a la Subarrendataria, sus dependientes o contribuyentes, serán ejecutadas por la Subarrendadora, quien estará facultado para requerir su reembolso al Subarrendatario, mediante cargo en los gastos comunes a pagar en el mes inmediatamente siguiente a aquel en que se hubiere terminado la ejecución de dichas reparaciones o mantenciones y de acuerdo a valores de mercado.

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

**DÉCIMO SEGUNDO. Responsabilidad de la Subarrendadora;** La parte Subarrendadora 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 Subarrendadora no responderá ni indemnizará perjuicios a la Subarrendataria, ni a terceros por robos o hurtos que pudiesen ocurrir en los Inmuebles subarrendados, ni por los perjuicios que pudiesen producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o el calor, no imputables a la Subarrendadora. Sin perjuicio de lo anterior, la Subarrendadora será responsable de cubrir los seguros mencionados en la cláusula séptima del Reglamento Interno del Mall Ross (Anexo C) hasta el término de la vigencia de la póliza adjunta como Anexo D.

**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 Subarrendataria en virtud del presente contrato, se obliga dentro de los quince días siguientes a la total tramitación de la Resolución que autorizará el presente contrato, a entregar a la Subarrendadora la suma equivalente en pesos a esa fecha a mil ciento un Unidades de Fomento (1.101 UF), mediante cheque o transferencia

electrónica a la cuenta corriente del Banco citada en la cláusula quinta, debiendo suscribirse por ambas partes un documento en el que conste la entrega y recepción conforme de dicha garantía. En caso de no ser utilizada por la Subarrendadora, la garantía entregada, le será restituida a la Subarrendataria, al término del contrato, dentro de los treinta días siguientes a la restitución material de los Inmuebles subarrendados, 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 subarrendamiento la presente garantía, ni aun tratándose del canon del último mes. Asimismo, la Subarrendadora no podrá imputar a esta garantía, los trabajos que demande para restablecer la condición original del inmueble.

**DÉCIMO CUARTO. Clausura del Establecimiento de Comercio por violación a la Ley General de Urbanismo y Construcción y otras:** Si hubiera cualquier violación a la Ley General de Urbanismo y Construcción o a su Ordenanza o a las ordenanzas municipales, respecto de los Inmuebles subarrendados, no imputable a la Subarrendadora sino que provenga de un acto o hecho, que implique o pueda implicar la clausura del establecimiento de comercio, o cualquiera otra obstrucción a su funcionamiento, la Subarrendataria 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, la Subarrendataria no inicia las gestiones necesarias para subsanar la situación de irregularidad que afecta a los Inmuebles, la Subarrendadora tendrá derecho para tomar las medidas necesarias para remediar dicha violación, siempre a costa de la Subarrendataria, 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 Subarrendatario, serán de cargo exclusivo de éste. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley número ochocientos veinticinco, del año mil novecientos setenta y cuatro, declara la Subarrendadora que el presente contrato se encuentra afecto al pago de Impuesto al Valor Agregado, por corresponder al arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial ni de otro tipo de establecimientos de comercio.

**DÉCIMO SEXTO. Contribuciones.** Será de cargo de la Subarrendadora el pago de las contribuciones de bienes raíces de los inmuebles dados en subarrendamiento, lo cual deberá ser acreditado al Subarrendatario a solo requerimiento de éste. En caso de que, por cualquier motivo, la Subarrendataria pague las contribuciones de bienes raíces que se encontraren impagas, ésta quedará autorizada para deducir la suma respectiva de los cánones de subarrendamiento, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

**DÉCIMO SÉPTIMO. Notificación:** Todas las notificaciones, incluyendo aquellas 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. Lo anterior es sin perjuicio que, durante la vigencia del contrato, las partes puedan modificar su domicilio, lo cual se deberá notificar en la forma señalada en el presente artículo. Con todo, las partes podrán validar diversos medios de realizar las comunicaciones entre sí, como, por ejemplo: cartas entregadas

directamente en el domicilio de la contraria con constancia de recepción y fecha de entrega; intercambio de correos electrónicos, u otra fórmula que contare con el asentimiento de ambos contratantes. Las comunicaciones que se practiquen a través de correo electrónico deberán hacer referencia, en cada oportunidad, al mensaje de la contraria que ha llegado a destino y acusar recibo de tales comunicaciones.

**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. 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 Subarrendatario un Servicio Público, el libre acceso de los ciudadanos a las Oficinas no puede ser obstaculizado ni embarazado por la Subarrendadora u otros ocupantes del edificio, en su caso, salvo en eventos de caso fortuito o fuerza mayor. En este sentido, y de conformidad con las previsiones del Reglamento, las partes acuerdan que el Servicio de Impuestos Internos determinará, a su sola discreción, el horario de funcionamiento de los Inmuebles arrendados.

**VIGÉSIMO. Cesibilidad del Contrato:** La Subarrendataria 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 Subarrendadora. Por su parte, si la propietaria de los Inmuebles, de acuerdo a lo indicado en la cláusula primera del contrato, vende, cede o transfiere la propiedad del Edificio, este contrato de subarrendamiento será oponible a los nuevos propietarios, los cuales deberán respetar total e íntegramente el presente contrato.

**VIGÉSIMO TERCERO. Domicilio:** 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.

**VIGÉSIMO CUARTO. Modificación del presente contrato.** El presente contrato de subarrendamiento podrá ser modificado siempre que cuente con la autorización expresa de las partes.

**VIGESIMO QUINTO. 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 SEXTO. Personerías:** La personería de don SERGIO FLORES GUTIERREZ para representar al SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS consta en las Resoluciones SIIPERS número 246/365/2018, de la Dirección Nacional del Servicio de Impuestos Internos. La personería de don ABRAHAM ALEXIS SILVA VERA, para representar a la sociedad HIT CHILE SpA., consta en la escritura pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil veinticuatro, otorgada en la Notaría de don Luis Ignacio Manquehual Mery. Estas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.

Escritura redactada por la abogada Paola González Castro. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes ante la Notario que autoriza. Queda anotada en el registro de instrumentos públicos de la Notaria a mi cargo. Se da copia. Kg. Doy fe.

**SERGIO FLORES GUTIERREZ – DIRECTOR REGIONAL DE VALPARAISO - SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS – ABRAHAM SILVA VERA – HIT CHILE SPA**

**III. AUTORIZÁZASE** a la V Dirección Regional Valparaíso del Servicio de Impuestos Internos, a realizar los pagos asociados al canon de arrendamiento, gastos comunes y la garantía señalada en el contrato de arrendamiento, que por este acto se aprueba.

**IV. AUTORIZÁZASE** a la V Dirección Regional Valparaíso del Servicio de Impuestos Internos, a realizar los pagos notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, asociados a la suscripción del contrato de arrendamiento, que por este acto se aprueba.

**V. IMPÚTASE**, el gasto por concepto de notaria y Conservador de Bienes Raíces al Subtitulo 22, Ítem 11, Asignación 999 Otros, del presupuesto corriente en moneda nacional del Servicio de Impuestos Internos para el 2024.

**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 2024, y el remanente al ítem que corresponda, siempre que se contemplen recursos suficientes para ello, en el presupuesto de los ejercicios posteriores.

**VII. 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 Y PUBLÍQUESE  
EN PORTAL DE TRANSPARENCIA  
“POR ORDEN DEL DIRECTOR”**

**CRISTIAN PALMA ARANCIBIA  
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN**