

Valparaíso, veintisiete de mayo de dos mil dieciséis.

VISTO:

Que a fojas 1 y siguientes compareció doña **SARITA FIGUEROA SANHUEZA**, RUT N° 2.187.542-2, abogada, domiciliada en camino Santo Domingo Santa María N°150, comuna de Quilpué, Región de Valparaíso, quien interpuso Reclamo de Avalúo General en virtud de las siguientes consideraciones:

1. Indica que dirige su acción respecto del reavalúo de bienes raíces no agrícolas habitacionales recaído sobre el inmueble ROL N°501-001, de la comuna de Quilpué.

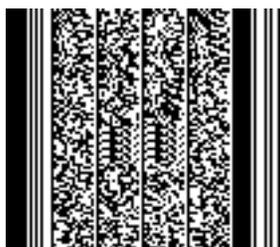
2. Señala que dicho reavalúo determinó una nueva tasación de \$270.363.508, lo que representa un incremento superior al 232% del avalúo antiguo que ascendía a la suma de \$116.759.550.

3. Funda su reclamo en la causal N°2 del artículo 149 del Código Tributario: Aplicación errónea de tablas de clasificación respecto del bien gravado, por haberse omitido o no considerado los siguientes factores que inciden en la determinación del avalúo: a) Inmueble ubicado en lugar alejado del sector comercial; b) Excesiva apreciación de urbanización del avalúo; c) Excesiva apreciación del equipamiento del inmueble; d) Ajuste por topografía; e) Evaluación de inmuebles del mismo sector.

4. Expone que los factores que deben ser considerados para determinar los valores unitarios de terreno son aquellos establecidos en el artículo 4 N°2 de la Ley N°17.235, que prescribe: *“Para la tasación de los bienes raíces de la segunda serie, se confeccionaran tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos y se fijarán valores unitarios que correspondan a cada tipo de bien”* y que *“las tablas de valores unitarios de terrenos, se anotarán en planos de precios y considerando (i) los sectores de ubicación y (ii) las obras de urbanización y (iii) equipamiento de que disponen”*.

5. Señala que, en concordancia con la norma legal, el Servicio ha establecido mediante Resolución Exenta N°108 que los valores de los terrenos que se aplicarán a las propiedades serán los registrados en los planos de precio.

6. Indica que el AH donde se encuentra su propiedad es el HMB035 y que al 01.07.2013 el valor de terreno asignado a la misma en el Plano de



Precios asciende a \$53.089 por metro cuadrado.

7. Sostiene que la ficha AH contiene los siguientes ítems: Identificación del AH; Variables urbana del AH definidas por el SII; Instrumento de planificación territorial; Condiciones particulares del AH; Zonas con condiciones particulares de edificación o no edificables.

8. Añade que tales características o menciones no guardan entera relación o correspondencia con lo requerido por la ley, específicamente en el artículo 4 N°2 de la Ley 17.235, por lo que se debe concluir que los datos anotados en cada ficha de AH son parámetros complementarios para establecer el Valor Unitario de terreno.

9. Indica además que no existe ningún documento que permita saber de qué manera el Servicio establece los valores unitarios de terreno para las AH, ni tampoco se da cuenta de alguna metodología de ponderación de parámetros, apreciándose una discrecionalidad al establecer dichos criterios.

10. Agrega que no se consideró que el inmueble se encuentra alejado del sector comercial, debiendo necesariamente acceder a él a través de vehículo o locomoción colectiva y para poder tomar locomoción se debe caminar a lo menos 200 metros de una empinada y pronunciada calle cuya pendiente es de 30° aproximadamente.

11. Señala que existe un AH emplazada mucho más cerca del centro y sector comercial (código CMB086), cuyo valor unitario supera en sólo \$2.253, el valor del AH HMB035, donde se encuentra su propiedad.

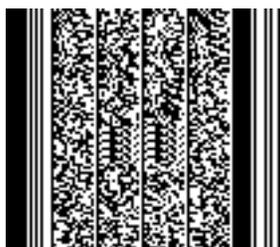
12. Respecto a las obras de urbanización, indica que la ficha del AH se circunscribe a señalar simplemente que la propiedad se encuentra ubicada en área urbana, pero no comprende de qué forma ha sido ponderada dicha circunstancia en el valor unitario de terreno y al comparar los valores de precio unitario correspondientes a AH aledañas a la AH en el cual está emplazado el inmueble de autos, se observa que cuentan con las mismas obras de urbanización y no obstante ello estos valores son considerablemente disímiles.

13. Añade que incluso respecto de bienes raíces de la misma AH HMB035, el Servicio ha determinado para los avalúos enrolados bajos los números 501-23 y 501-25 (bienes inmuebles vecinos, ubicados al sur), valores muy inferiores al avalúo de su propiedad.

14. En cuanto al equipamiento que dispone el inmueble, señala que su propiedad se encuentra lejos del sector comercial, no existiendo en los alrededores negocios, colegios, supermercados, ni menos servicios de salud u otros semejantes, agregando que los valores de precio unitario de AH vecinas son de menor valor aun cuando disponen del mismo equipamiento, indicando que este es el caso de los avalúos de los terrenos 501-23 y 501-24.

15. En cuanto a las diferencias topográficas y geográficas del

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

terreno, indica que el inmueble de autos presenta una pendiente pronunciada que deriva en un desnivel de terreno de aproximadamente 3,50 metros entre sus deslindes oriente y poniente, además del rebaje entre los deslindes oriente a poniente y rebaje entre los deslindes norte y sur, también de 3.50 metros, alegando que esta característica provoca dificultades en materia de construcción de obras y deriva necesariamente en la disminución de la superficie aprovechable del mismo, añadiendo que una disminución del avalúo por esta característica se encuentra considerada en la Circular N° 10 de 2006.

16. Conforme todo lo anterior, solicita se deje sin efecto el avalúo reclamado y se apliquen los respectivos factores correctores.

Que a fojas 46 y siguientes compareció el letrado don José Carcacía Vilches, en representación de la **V DIRECCIÓN REGIONAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, ambos domiciliados en Melgarejo N° 669, ciudad de Valparaíso, V Región, solicitando el rechazo del reclamo en atención a las siguientes consideraciones:

1. Señala que el nuevo avalúo que le correspondió al bien raíz ROL N° 501-1, de la comuna de Quilpué, se encuentra ajustado a derecho y se determinó conforme la Ley N° 17.235, Ley N° 20.650 y las respectivas Instrucciones Técnicas y Administrativas para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas con destino habitacional que ordena el artículo 4° de la citada Ley sobre Impuesto Territorial contenidas en la Resolución Exenta N° 108 de 27 de diciembre del año 2013.

2. Indica que existe una falta de configuración de la causal de reclamo del artículo 149 N°2 del Código Tributario y que el reclamo carece de fundamentos.

3. Sostiene que la causal de reclamación referida a la correcta aplicación de las tablas de clasificación no recae sobre la confección de las respectivas tablas de clasificación, ya que estas constituyen las instrucciones técnicas y administrativas para la realización de un reavalúo conforme el mandato legal previsto en el artículo 4 de la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, agregando que esta materia no puede ser objeto de reclamación conforme los artículo 149 y siguientes del Código Tributario.

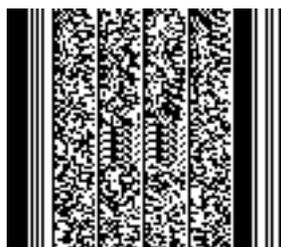
4. En cuanto al argumento de que el inmueble de autos se encuentra alejado del centro comercial, indica que la reclamante no señala expresamente de qué forma le impediría utilizar completamente el inmueble.

5. Sostiene que conforme da cuenta el plano regulador de la comuna de Quilpué, no resulta efectivo que el inmueble se encuentre alejado del centro comercial.

6. Señala que la reclamante incurre en un error al sostener que por el hecho de que distintas AH puedan eventualmente compartir las mismas obras de urbanización, todos los inmuebles deban ser ponderados de igual forma.

7. Agrega que lo cierto es que para comparar el AH HMB035 en

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

donde se encuentra ubicada la propiedad reclamada con otras AH, se debe confrontar con otras AH que compartan no sólo la misma urbanización, sino que también las demás características que se han tenido a la vista para su determinación, afirmando que los inmuebles que refiere la reclamante no tienen las características alegadas.

8. En cuanto a la topografía, señala que conforme a la ficha del AH HMB035 donde se emplaza el inmueble, expresamente se señala como condición particular precisamente una topografía irregular predominantemente moderada, constituida por lomajes, añadiendo que la Resolución EX. N°108 de 27/2013, no contempla ningún factor de ajuste por topografía.

9. Por otro lado, sostiene que la ficha del AH HMB035, indica que está conformada mayoritariamente por predios de forma irregular y que el terreno de autos tiene forma rectangular, por lo que resulta evidente que se ve beneficiado respecto a otros predios ubicados dentro de la misma AH.

10. Respecto de que el avalúo sería excesivo comparado con otros inmuebles del mismo sector, señala que esta alegación es errada puesto que se pretende fundamentar esta alegación recurriendo a otras AH y por ello a inmuebles que no se encuentran en el mismo sector.

11. Añade que de la lectura del reclamo, es posible advertir que sólo se individualiza un (01) inmueble, ROL N°1001-91, respecto del cual se pretende comparar con el inmueble ROL N°501-1, pero ello no es posible considerando que se encuentran en diferentes Áreas Homogéneas.

12. Respecto a las Áreas Homogéneas a que alude la reclamante, señala que no resultan comparables por los motivos que especifica y detalla.

13. Conforme todo lo anterior, solicita que el reclamo interpuesto sea rechazado, con costas.

Los antecedentes del proceso:

A fojas 41, se tiene por interpuesto el reclamo.

A fojas 43, escrito de la parte reclamada asumiendo representación, el que se proveyó a fojas 44.

A fojas 59, se tiene por contestado el reclamo.

A fojas 61, escrito de la parte reclamante solicitando cursos progresivos de autos, el que se proveyó con autos para recibir la causa a prueba a fojas 62.

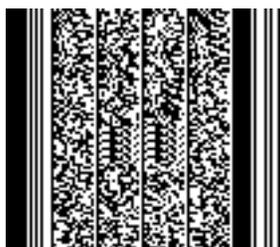
A fojas 64, se recibe la causa a prueba.

A fojas 67, escrito de reposición de la parte reclamada, el que se proveyó a fojas 69.

A fojas 71, escrito de reposición de la parte reclamante, el que se proveyó a fojas 75.

A fojas 77, escrito de Téngase Presente de la reclamante, el que se

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

proveyó a fojas 81.

A fojas 79 escrito de la parte reclamada evacuando traslado, el que se provee a fojas 81.

A fojas 83, se acogen las reposiciones deducidas a fojas 67 y 71.

A fojas 85, escrito de la parte reclamante presentando lista de testigos, el que se proveyó a fojas 88.

A fojas 86, escrito de la parte reclamante reiterando documentos, el que se proveyó a fojas 88.

A fojas 87, escrito de la parte reclamada presentando lista de testigos, el que se proveyó a fojas 88.

A fojas 90, escrito de la parte reclamada reiterando objeciones, el que se proveyó a fojas 91.

A fojas 93, escrito de la parte reclamante, acompañando documentos, el que se proveyó a fojas 210.

A fojas 114, escrito de la parte reclamada delegando poder, el que se proveyó a fojas 115.

A fojas 115, Acta de Audiencia de Prueba Testimonial, primer día.

A fojas 121, Acta de Audiencia de Prueba Testimonial, segundo día.

A fojas 123, escrito de la parte reclamada acompañando documentos, el que se proveyó a fojas 212.

A fojas 214, escrito de la parte reclamada objetando documentos, el que se proveyó a fojas 215.

A fojas 217, escrito de la parte reclamada, el que se proveyó a fojas 231.

A fojas 231. Autos para Fallo.

A fojas 233 escrito de la parte reclamante solicitando se tenga presente lo que indica, el que se provee a fojas 244.

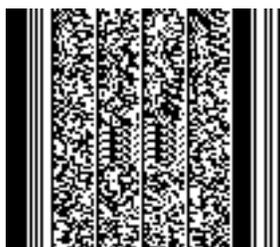
A fojas 246, Certifíquese.

A fojas 248, Certificación Custodia.

Los documentos siguientes:

A fojas 23, copia de notificación de avalúo del inmueble rol N° 501-1, de la comuna de Quilpué, de fecha enero de 2014; a fojas 24, Certificado de Avalúo Fiscal del inmueble rol N° 501-1, válido para el primer semestre de 2014; a fojas 25, Certificado de Avalúo Fiscal del inmueble rol N° 501-1, válido para el segundo semestre de 2014; a fojas 26, Consulta Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas Habitacionales, Bodegas y Estacionamientos de Conjuntos Habitacionales 2014, de fecha 30/7/2015; a fojas 27 a 28, Lista con estado de proceso de exhibición de roles de avalúo de la región de Valparaíso; a fojas 29, extracto de Plano de Precios de Quilpué; a fojas 30, Ficha AH HMB035; a fojas 31,

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

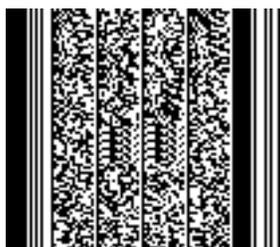
Ficha AH HBB128; a fojas 32, Ficha AH HBB101; a fojas 33, Ficha AH CMB086; a fojas 34, Ficha AH HMB036; a fojas 35, extracto de Plan Regulador de Quilpué de Zona Habitacional A; a fojas 36, extracto de Plan Regulador de Quilpué de Zona Habitacional B; a fojas 37, extracto de Plan Regulador de Quilpué de Zona Habitacional C; a fojas 38, Plano de Plancheta de manzana 501 de la comuna de Quilpué; a fojas 39, identificación de documento ítem no escaneable “2 Planos correspondientes a la propiedad.”; a fojas 40, extracto de Planos de Precios de la comuna de Quilpué, señalizando Áreas Homogéneas; a fojas 66, comprobante de notificación al Sr Marcos Magasich Airola; a fojas 94, impresión de Plano Regulador de Quilpué del año 1971; a fojas 95 a 96, fotografías satelital de Google; a fojas 97 a 109, fotografías de Google Street View del año 2012 y 2015; A fojas 110, Plano de Google; a fojas 111, Certificado de Avalúo Fiscal del inmueble rol N° 501-23 de la comuna de Quilpué, del segundo semestre de 2015; a fojas 112, Certificado de Avalúo Fiscal del inmueble rol N° 501-24 de la comuna de Quilpué, del segundo semestre de 2015; a fojas 113, Certificado de Avalúo Fiscal del inmueble Rol N° 1001-91 de la comuna de Quilpué, del segundo semestre de 2015; a fojas 125, Detalle Catastral del inmueble rol N° 501-1, de la comuna de Quilpué; a fojas 126, Detalle Catastral del inmueble rol N° 501-24, de la comuna de Quilpué; a fojas 127, Detalle Catastral del inmueble rol N° 501-23, de la comuna de Quilpué; a fojas 128, Ficha de AH HMB035; a fojas 129, Ficha de AH HMB100; a fojas 130, extracto de Planos de Precio, señalando ubicación de Áreas Homogéneas; A fojas 131, “Plano de Distancia”, imagen satelital de Google; a fojas 132, imagen satelital de Google que señala una distancia; a fojas 133 a 134, Ficha Portal inmobiliario, código 2359777; a fojas 135 a 136, Ficha Portal inmobiliario, código 2404570; a fojas 137 a 138, Ficha Portal inmobiliario, código 1904512; a fojas 139 a 140, Ficha Portal inmobiliario, código 2363723; a fojas 141 a 142; Ficha Portal inmobiliario, código 2359669; a fojas 143 a 144, Ficha Portal inmobiliario, código 2429585; a fojas 145 a 146, set de fotografías; a fojas 147 a 163 vuelta, copia de “Guía para calcular el avalúo de una propiedad”; a fojas 164, copia ORD 6 de Director del Servicio de Impuestos Internos a Ministro de Hacienda, de fecha 3 de enero de 2014; a fojas 165 a 167 vuelta, copia “Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas 2014, Determinación de las tasas del Impuesto Territorial”; a fojas 168 a 169, copia decreto N°5 de Ministerio de Hacienda de fecha 3 de enero de 2014; a fojas 170 a 206, copia de Resolución Exenta SII N° 108, de fecha 27 de diciembre de 2013; a fojas 207 a 209, copia de Ley 20732, que “rebaja el impuesto territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente”.

CONSIDERANDO:

1. Que a fojas 1, compareció la parte reclamante ya individualizada, quien dedujo su acción en contra de la actuación de autos conforme a las consideraciones antes referidas y a las cuales nos atenemos.

2. Que a fojas 46, compareció la parte reclamada antes

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

individualizada, quien contestó el reclamo en virtud de las consideraciones ya referidas y a las cuales también nos atenemos.

I. HECHOS NO CONTROVERTIDOS:

3. Que conforme aparece en escritos de fojas 1 y 46, como de sus respectivos antecedentes acompañados, no ha sido objeto de controversia en el período de discusión:

a) Que la parte reclamante es propietaria del inmueble de autos, ROL N°501-001, ubicado en calle Domingo Santa María N°50, Comuna de Quilpué, Región de Valparaíso.

b) Que el Servicio de Impuestos Internos, dando aplicación a la Resolución Exenta SII N°108/27.12.2013, que Fija Valores de Terrenos y Construcciones y Definiciones Técnicas para el Reavalúo de los Bienes Raíces de la Segunda Serie No Agrícola con Destino Habitacional, determinó el siguiente avalúo para el inmueble de autos, con vigencia a contar del 01.01.2014:

ROL 501-1	
Avalúo de Terreno:	\$ 260.433.600
Avalúo de Construcciones:	\$ 9.929.908
Avalúo Prorratio Bienes Comunes:	\$ 0
Avalúo Total	\$ 270.363.508
Avalúo Exento	\$ 20.086.180
Avalúo Afecto	\$ 250.277.328

c) Que a las construcciones del inmueble de autos ROL N°501-001, les corresponde un valor de avalúo de \$9.929.908.

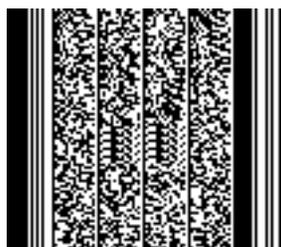
d) Que el Servicio de Impuestos Internos incluyó el inmueble de autos, ROL N°501-001, en el Área Homogénea HMB035 de la comuna de Quilpué, de acuerdo con Plano de Precios contenido en el Anexo N°1 de la Resolución Exenta N°108/27.12.2013, que tiene las siguientes características:

- i.** Valor unitario de terreno \$53.089
- ii.** Uso de suelo Habitacional
- iii.** Categoría constructiva Media (M)
- iv.** Nivel de densificación Bajo (B)
- v.** Conformado mayoritariamente por predios de forma irregular
- vi.** Conformado mayoritariamente por predios con topografía irregular, con pendientes predominantemente moderadas constituida por lomajes.

e) Que el Plan Regulador de Quilpué del año 1971, establecido bajo el Decreto N°270, define las siguientes zonas con las siguientes características:

- i.** **Zona Habitacional A:** Coeficiente de Constructibilidad 1.8 y Densidad Neta Máxima 750.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

ii. **Zona Habitacional B:** Coeficiente de Constructibilidad 1.2 y Densidad Neta Máxima 500.

iii. **Zona Habitacional C:** Coeficiente de Constructibilidad 0,6 y Densidad Neta Máxima 250.

f) Que el inmueble de autos se encuentra ubicado en la Zona definida por el Plan Regulador de Quilpué como Habitacional B.

II. HECHOS CONTROVERTIDOS:

4. Que conforme resoluciones de fojas 64 y 83, se fijaron los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: a) Efectividad de existir aplicación errónea de las tablas de clasificación en la tasación del bien raíz de autos. b) Efectividad de haberse determinado correctamente los valores unitarios de terrenos para la aplicación de las tablas de clasificación.

III. NORMATIVA APLICABLE:

5. Que la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial dispone en su artículo 1°, *“Establécese un impuesto a los bienes raíces, que se aplicará sobre el avalúo de ellos, determinado de conformidad con las disposiciones de la presente ley.*

Para este efecto, los inmuebles se agruparán en dos series:

A) Primera Serie: Bienes Raíces Agrícolas.

Comprenderá todo predio, cualquiera que sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante.

La destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio.

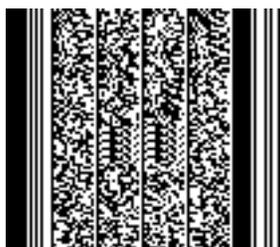
También se incluirán en esta serie aquellos inmuebles o parte de ellos, cualquiera que sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o en que la explotación del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dichos inmuebles existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida en estos establecimientos será considerada agrícola para todos los efectos legales...”

B) Segunda Serie: Bienes Raíces no Agrícolas.

Comprenderá todos los bienes raíces no incluidos en la Serie anterior, con excepción de las minas, de las maquinarias e instalaciones, aun cuando ellas estén adheridas, a menos que se trate de instalaciones propias de un edificio, tales como ascensores, calefacción, etc...”

6. Que el artículo 3° de la misma Ley establece que *“El Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, cada 4 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, aplicándose la nueva tasación, para cada*

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

serie, simultáneamente a todas las comunas del país.”

Que el mismo artículo, en su inciso en su inciso 8, señala que *“no obstante lo dispuesto en el inciso primero, el Servicio de Impuestos Internos tasaré con vigencia a contar del 1 de enero de cada año, los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas,”*

Que por su parte, el artículo 4° del mismo cuerpo legal señala que: *“El Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, ajustándose a las normas siguientes:*

1°.- Para la tasación de los predios agrícolas el Servicio de Impuestos Internos confeccionará:

a) Tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual;

b) Mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados, y

c) Tabla de valores para los distintos tipos de terrenos de conformidad a las tablas y mapas señalados.

2°.- Para la tasación de los bienes raíces de la segunda serie, se confeccionarán tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos y se fijarán los valores unitarios que correspondan a cada tipo de bien. La clasificación de las construcciones se basará en su clase y calidad y los valores unitarios se fijarán, tomando en cuenta, además, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial. Las tablas de valores unitarios de terrenos se anotarán en planos de precios y considerando los sectores de ubicación y las obras de urbanización y equipamiento de que disponen.”

7. Que el artículo 149 del Código Tributario, establece *“Dentro de los 180 días siguientes a la fecha de término de exhibición de los roles de avalúo los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general. De esta reclamación conocerá el Tribunal Tributario y Aduanero.*

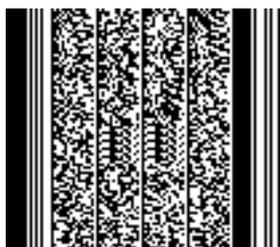
La reclamación y la reposición en su caso, sólo podrán fundarse en algunas de las siguientes causales:

1°.- Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones.

2°.- Aplicación errónea de las tablas de clasificación, respecto del bien gravado, o de una parte del mismo así como la superficie de las diferentes calidades de terreno.

3°.- Errores de transcripción, de copia o de cálculo.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

4º.- *Inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por particulares, en los casos en que dicho mayor valor deba ser excluido de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 8º de la Ley Nº 11.575.*

La reclamación o la reposición que se fundare en una causal diferente será desechada de plano.”

8. Que la Resolución Exenta SII Nº108/27.12.2013, Fija Valores de Terrenos y Construcciones, y Definiciones Técnicas para el Reavalúo de los Bienes Raíces de la Segunda Serie No Agrícola con Destino Habitacional y los correspondientes a Sitios No Edificados, Propiedades Abandonadas y Pozos Lastreros ubicados en las Áreas Urbanas.

9. Que el Plan Regulador Comunal de Quilpué fue aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante Decreto Nº 270/30.04.1971, publicado en el Diario Oficial el 28.05.1971, Decreto Nº270, fijando la Zonificación y Normativa Urbana de la comuna.

IV. CONSIDERACIONES PROBATORIAS.

10. Que fundándose las objeciones de fojas 90 y 214, sólo en cuestionamientos al valor o alcance probatorio de los medios probatorios que se indican y no en causa legal que impida ser admitidos por el Tribunal, considerando la libertad probatoria consagrada en el artículo 132 del Código Tributario, en caso de ser pertinentes a efectos de la resolución del conflicto, deberán ser objeto de valoración según las normas de la sana crítica.

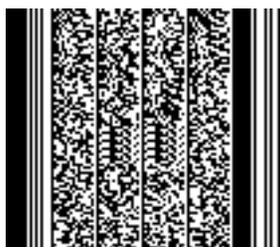
V. EN CUANTO AL FONDO

11. Que en primer lugar, deberá desecharse la alegación referida a que los inmuebles 501-23 y 501-24, se les habría aplicado un valor unitario distinto que los favorece, puesto que a fojas 126 y 127 se acompañan detalles catastrales en que aparece que los terrenos tienen una superficie distinta a la alegada por la contribuyente, verificándose, además, que en ambos casos el valor del terreno (\$17.633.525) dividido por la superficie (325 metros cuadrados), considerando el factor de ajuste de 1,0, da un resultado de \$54.257 por metro cuadrado, que es precisamente el valor unitario actualizado del AH HMB035 que se aplicó al avalúo de autos.

12. Que también se desecharán las alegaciones de la reclamante referidas a la topografía, considerando que en la ficha del AH acompañada al proceso aparece que esta característica ya se encuentra considerada en el avalúo del inmueble y en cuya descripción señala la existencia de pendiente moderada con lomajes, lo que es concordante con las fotografías acompañadas a fojas 145 y planos de fojas 39, sin que se haya acreditado que la pendiente del inmueble de autos sea más desfavorable que la del resto del AH en que se encuentra.

13. Que por su parte, del análisis de los documentos allegados al

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

proceso y Plano Regulador de Quilpué acompañado a fojas 94, en complemento con los Planos de Precios de la Comuna de Quilpué de fojas 29, 40 y 130, aparece que:

a) El AH HMB035, de valor unitario de terreno de \$53.089 y donde se ubica el inmueble de autos, es predominantemente parte de la Zona Habitacional B, estando una porción muy menor de esta AH en la Zona Habitacional A, situándose la totalidad del inmueble de autos en la zona Habitacional B.

b) El AH HMB035 deslinda hacia el norte con el AH CMB086, cuyo valor unitario de terreno es \$55.342 y que es predominantemente parte de la zona Habitacional A, situándose sólo una parte muy menor de esta AH en la Zona CU (comercial, centro de Quilpué).

c) El AH HMB035 deslinda hacia el oriente con el AH HMB100, cuyo valor unitario es de \$53.503 y se encuentra mayoritariamente en la zona Habitacional B, situándose sólo una parte muy menor de esta AH en la Zona Habitacional A.

d) El AH HMB035 deslinda hacia el sur con el AH HBB101, cuyo valor unitario es de \$20.753 y se encuentra mayoritariamente en zona Habitacional B, situándose sólo una parte muy menor de esta AH en zona Habitacional C.

e) El AH HMB035 deslinda hacia el poniente con el AH HBB128, cuyo valor unitario es de \$20.929 y se encuentra mayoritariamente en la zona Habitacional B, situándose sólo una parte muy menor de esta AH en la Zona Habitacional C.

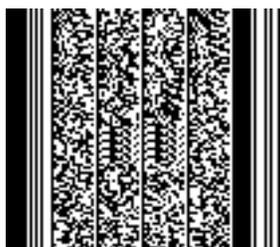
f) El AH HMB119 de valor unitario de terreno \$40.123, se encuentra completamente en la zona Habitacional B

14. Que por otro lado, del examen de los mismos documentos del proceso, aparece que:

a) El inmueble ROL N°1001-91 se ubica frente al inmueble de autos cruzando la calle Domingo Santa María, encontrándose a la misma distancia de Avenida los Carrera, del Centro de Quilpué como del equipamiento y servicios de la zona, situándose ambos Roles en la zona Habitacional B, pero al inmueble ROL N°501-001 se le aplicó un valor unitario de terreno de \$53.089 y al inmueble ROL N°1001-91, un valor de \$20.929, importante diferencia que no refleja la similitud entre el **Sector de urbanización, Obras de urbanización aledañas y Equipamiento de que disponen ambos** bienes raíces, considerando además que del análisis de las Fichas de las Áreas Homogéneas HMB035 y HBB128, correspondientes a los inmuebles comparados, la única característica que pudiese ser factor para diferenciar ambos valores unitarios es que el AH HMB035 tendría una categoría constructiva media y el AH HBB128 tendría una categoría constructiva baja, pero, no obstante ello, el Plan regulador de Quilpué indica que ambos inmuebles se ubican en la Zona Habitacional B y por lo tanto comparten la misma norma constructiva, no configurándose un factor merecedor de diferencias de valor.

b) La manzana 511 también comparte con el inmueble de autos

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

las mismas características de **Sector de urbanización, Obras de urbanización aledañas y Equipamiento**, pero el valor unitario de terreno que se aplica al avalúo de los inmuebles de dicha manzana es de \$20.753.

c) El AH HMB036 situada en su totalidad en zona Habitacional A, tiene una importante diferencia de constructibilidad con el inmueble de autos y se encuentra notoriamente más cercana al centro de la comuna, pero tiene valores unitarios de terreno muy similares.

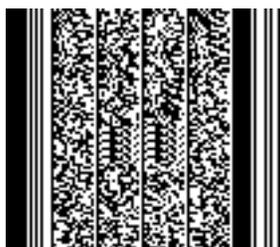
15. Que finalmente, es posible concluir que efectivamente existen similitudes y desigualdades que no han sido recogidas por la sectorización propuesta en los Planos de Precios, las que debieron haber sido reflejadas en el avalúo reclamado mediante factores que corrigieran estas condiciones que afectan el valor del inmueble, debiendo aplicarse un ajuste por estas circunstancias conforme lo que más adelante se razonará.

VI. CONSIDERACIONES FINALES

16. Que según el principio de no discriminación e igualdad jurídica consagrado en los numerales 2º, 20 y 22 del artículo 19 de la Constitución Política del Estado, en virtud del cual **no es posible dar igual tratamiento a situaciones disímiles o un trato diferente a situaciones análogas**, para determinar el avalúo de los bienes raíces conforme lo dispone la Ley N°17.235, se debe otorgar un tratamiento diferente a las características que no son iguales, semejantes u homogéneas, como también dar un tratamiento igual o similar para aquellas características semejantes o análogas, trato que al no reflejarse en el avalúo cuestionado necesariamente y en justicia debe traducirse en la aplicación de ajustes con el objeto de aplicar los criterios que ordena la Ley N°17.235 y determinar el real y efectivo valor del inmueble.

17. Que no obstante lo anterior, del examen de la Resolución Exenta N°108/2013, se constata una confusa redacción puesto que luego de señalar que **“... con el objeto de determinar el efectivo avalúo de los terrenos, dichos valores se ajustan por un coeficiente corrector cuando las características del mismo no dicen relación con la generalidad de los predios que se ubican en el Área Homogénea en que se emplazan.”**, agrega que dichas variables están en el punto 2 del Anexo y tales ajustes se denominan Coeficiente Corrector de Terreno (CCT), el que se aplica producto de los ajustes por superficie, relación frente-fondo, altura y **casos excepcionales**, este último también denominado **“FA Exc: Factor de ajuste excepcional”**. Sin embargo, el punto 2.4 de la misma Resolución se refiere a **“Otros Ajustes”**, señalando que **“A los bienes raíces que cumplan con alguna de las siguientes condiciones, se les aplicará un factor de ajuste adicional a los indicados anteriormente, en caso que hubiera correspondido, de manera que su Coeficiente Corrector de Terreno Final resulte ser el establecido en la siguiente tabla...”**, sin finalmente regular ni reglamentar clara y convenientemente el **“FA Exc: Factor de ajuste excepcional”** para así poder determinar el efectivo avalúo de los

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

22. Que en virtud de lo ya razonado y lo establecido en los precedentes Considerandos, examinadas las actuaciones de autos según lo ya establecido, apreciando la prueba del proceso de acuerdo a las reglas de la sana crítica, conforme lo dispuesto en el artículo 132 del Código Tributario, de la aplicación del razonamiento jurídico y reglas de la lógica, como también por la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de los antecedentes de autos, **se deberá acoger, en parte**, el reclamo de autos, por lo que así se declarará, siendo innecesario pronunciarse sobre los demás hechos, peticiones y sus respectivas probanzas por ser incompatibles con lo resuelto y no haber servido de fundamento al presente fallo.

Y TENIENDO PRESENTE lo dispuesto en el artículo 6°, letra B, N° 6°, y artículos 149 y siguientes, todos del Código Tributario y artículo 1° de la Ley N°20.322, **SE RESUELVE:**

Y TENIENDO PRESENTE lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes y artículos 149 y siguientes, todos del Código Tributario, **SE RESUELVE:**

1. **HA LUGAR**, en parte, **AL RECLAMO** de fojas 1.
2. **DÉJESE SIN EFECTO** la actuación reclamada, debiendo el Servicio de Impuestos Internos asignar el avalúo de autos conforme el cálculo establecido en los precedentes Considerandos Vigésimo y Vigésimoprimeros de la presente sentencia, con vigencia a contar del 01.01.2014.
3. Que conforme lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, **NO SE CONDENA EN COSTAS** a la **partes** por no haber sido totalmente vencidas.

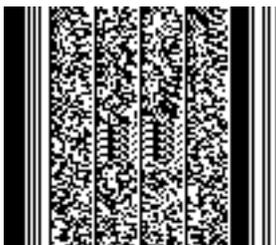
NOTIFÍQUESE, REGÍSTRESE y, en su oportunidad, **CERTIFÍQUESE** y **ARCHÍVESE. DÉJESE** testimonio. **DESE** aviso.

RUC : 14-9-0001943-3
RIT : AB-14-00178-2014

PRONUNCIADA POR EL JUEZ TITULAR DEL TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE VALPARAÍSO DON **FRANCISCO JAVIER ORELLANA RIVERA**. AUTORIZA LA SECRETARIA ABOGADA TITULAR DOÑA **LILY PAOLA FELIÚ AZZAR**.

DISTRIBUCION:
-Expediente.
-Reclamante
-Libro de sentencias

Documento firmado electrónicamente por don/ña Francisco Javier Orellana Rivera, el 27-05-2016.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
af2161a8-0743-4767-aa66-14355623fb26



Timbre Electrónico

Francisco Javier Orellana Rivera
Juez Tribunal de Valparaiso
Incorpora Firma Electrónica
Avanzada