

Valdivia, seis de agosto de dos mil diecinueve.

VISTOS:

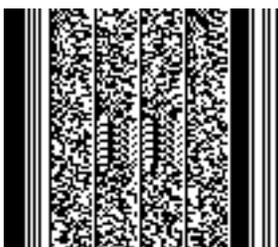
A fojas 1 y siguientes, comparece el señor Rodrigo Alfonso Salamanca Palacios, RUT N° 15.384.405-4, abogado, en representación de Inversiones Arturo Yrarrázaval Limitada, RUT N° 78.127.870-K, ambos domiciliados para estos efectos en Arauco N° 389, oficina 26, Valdivia. Interpone reclamo en contra del reavalúo del inmueble Rol 217-5, comuna de Panguipulli.

Funda su reclamo en la causal N° 3 del artículo 149 del Código Tributario (CT) por haberse incurrido en un error de cálculo. Solicita que se deje sin efecto el reavalúo y se vuelva al avalúo inmediatamente anterior, del segundo semestre del año 2017, debidamente reajustado hasta que se efectúe un nuevo reavalúo general, o se proceda a un nuevo avalúo del inmueble. Señala que debe considerarse en el cálculo el valor unitario de terreno del área homogénea RXX013, hoy HAB023, de la comuna de Panguipulli, vigente durante el proceso de reavalúo del año 2014, reajustado por el IPC.

Respecto a los hechos y plazo, señala que por el reavalúo el inmueble incrementó su valor de \$95.337.970, que registraba al segundo semestre del año 2017, a \$183.653.135, que comenzó a regir desde el 1 de enero de 2018. El inmueble no se encuentra en condominio por lo que, según lo que indica el Servicio en su página web, se aplicaría la siguiente fórmula para determinar su avalúo fiscal: *avalúo total de un bien raíz no sujeto a condominio = avalúo de terreno [superficie (m²) * valor terreno (\$/m²) * coeficiente guía * coeficiente corrector] + Avalúo de Construcciones [superficie (m²) * valor de la construcción (\$/m²) * coeficiente de ajuste]*. Se refiere al área homogénea (AH) AHB023 en donde se encuentra ubicado el inmueble. Agrega que su reclamo se encuentra dentro de plazo por haber interpuesto reposición administrativa ante el Servicio, la que fue rechazada y notificada el 26 de septiembre de 2018.

Respecto al derecho, sostiene que la resolución del Servicio que rechaza su reposición administrativa sostiene que el acto impugnado no es reclamable ya que el valor unitario del AH está correctamente determinado. Esto, a su juicio, es errado atendido que el artículo 149 del CT regula tanto la reposición administrativa como el reclamo judicial con el objeto de revisar el reavalúo general. Expone que, conforme al artículo 3 de la Ley N° 17.235, el Servicio debe efectuar cada cuatro años un nuevo avalúo de bienes raíces agrícolas que tiene por objeto fijar un valor estándar justo de propiedades de similares características para aplicar el impuesto territorial, lo que difiere de la finalidad de las tasaciones efectuadas con fines privados, diferencia que, a su juicio, ha sido reconocida por el Segundo Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana, cuyo texto transcribe en parte. Agrega que el artículo 4 de la misma ley, precisa la forma y elementos que debe considerar el Servicio en este tipo de tasación fiscal, y que en su artículo 16 señala la información que se puede considerar para mantener al día los avalúos. Señala que no es efectivo que se deba utilizar

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



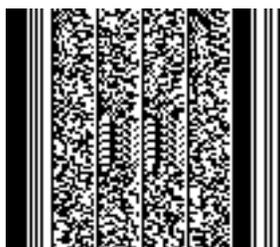
Timbre Electrónico

como única información la que emane de las escrituras de transferencia y de las inscripciones que se practiquen en los registros de los Conservadores de Bienes Raíces. De ser así, se estaría ante una tasación comercial y no ante una tasación fiscal. Si bien no sería reclamable que una tasación del Servicio pueda asemejarse más a una tasación comercial que a una tasación fiscal, sí lo es que exista un error de cálculo en la determinación del precio o valor unitario del terreno de cada AH. Para reafirmar su posición, transcribe otra parte de la sentencia ya citada.

En relación a los fundamentos de la reclamación, sostiene que la causal en la que se funda el reclamo se refiere a que existe error de cálculo en el proceso de determinación del precio o valor unitario de terreno del AH en que está emplazado el inmueble, lo que incide en la fórmula de determinación del avalúo final del bien raíz. Señala en qué consiste el AH, conforme lo indicado en el anexo 1 de la Resolución Exenta N° 28 que contiene los Planos de Precios de Terrenos. Indica que, al comparar las resoluciones exentas de los reavalúos 2014 y 2018 y sus anexos, se aprecia que el Plano de Precios de Terrenos aumentó la superficie predial mínima en 2.500 metros cuadrados y amplió la superficie máxima en la misma cantidad y aparece incorporada la existencia del Plan Regulador Comunal. En lo demás, se mantendría sin modificaciones la ficha. Además, se ha imputado un alza de valor unitario de terreno, que influirá en el avalúo fiscal final. A continuación, grafica lo señalado. Luego, sostiene que el Servicio ha cometido una doble infracción en la determinación del valor unitario del AH. En primer lugar, si la información entregada por el Servicio es cierta, completa y suficiente, significa que todas las variables que determinan el precio del valor unitario del AH en cuestión se han mantenido constantes, según consta en las respectivas fichas descriptivas, por lo que solo un error de cálculo en la determinación del valor unitario del AH justificaría el alza. En segundo lugar, si la información entregada por el Servicio es incompleta e insuficiente, significa que hay un error de cálculo en la determinación del precio de valor unitario del AH, por haber considerado elementos o antecedentes secretos no disponibles al público y que no formarían ni podrían formar parte de la referida Resolución Exenta ni de sus anexos, así como tampoco deberían formar parte de la fórmula aritmética para calcular el avalúo, conteniendo el resultado final el mismo error. Sostiene que los Tribunales ya se han pronunciado respecto a casos en que el avalúo de un bien raíz no logra explicarse o justificarse con los antecedentes puestos a disposición del afectado. Para sustentar su punto, transcribe parte de una sentencia. Respecto a la necesidad de motivación del acto, cita al autor Claudio Moraga Klenner. Agrega que, para que el avalúo no incurra en vicios, debe haber una explicación lógica al hecho de que, habiéndose mantenido sin modificaciones las variables relevantes para la determinación del valor unitario de terreno del AH HAB023, tenga un alza de valores. La explicación lógica, a su juicio, es que existe error en el cálculo del valor unitario. Reitera que el contribuyente tiene derecho a contar con toda la información que fundamenta el acto administrativo que deriva del principio de motivación, cita al autor Joaquín Álvarez Martínez.

Agrega que, conforme al principio de motivación o fundamentación del acto administrativo, todos los antecedentes, documentos, elementos, criterios o aspectos objetivos

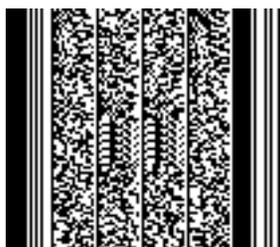
Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

que se tomaron en consideración para determinar el precio o valor unitario de terreno del AH HAB023, tienen que estar contenidos en la Resolución Exenta N° 28 del Servicio y sus anexos. Cualquier otro elemento debe ser descartado por no poder ser fundamento del acto, dado que, si se admitiera, conllevaría un error de cálculo por emplear en la fórmula aritmética elementos ajenos a los que están permitidos alterando el avalúo fiscal final. El cumplimiento del principio de fundamentación o motivación del acto administrativo inicia un vínculo de confianza entre la administración y el individuo, constituyendo una manifestación del principio de buena fe o probidad administrativa en la actuación estatal que está vinculado al derecho de los contribuyentes de recibir información y copia de los actos de fiscalización, con el derecho a conocer los elementos que conforman el tributo con antelación a su pago. Se encuentra principalmente vinculado al principio de legalidad y al principio de seguridad jurídica, todos los cuales dan lugar al denominado principio de la confianza legítima o de las expectativas legítimas. Cita a Jorge Bermúdez Soto para confirmar su posición, y agrega que de ello nace el deber de la administración de una actuación coherente, consistente en un comportamiento lógico y consecuente con su actuación anterior. En virtud del principio de confianza legítima los contribuyentes pueden confiar en una conducta del Servicio coherente con su Resolución Exenta N° 28. No puede exhibir nueva información que la utilizada para la determinación del valor unitario del terreno de la AH HAB023. El Servicio, con la dictación de la Resolución Exenta N° 28 agotó su oportunidad de entregar antecedentes que funden el valor unitario señalado por haber ejercido su derecho dentro de la tramitación regular del acto administrativo. De esta forma, terminado el acto, no puede en forma posterior, en la tramitación de la impugnación administrativa o judicial del acto, complementarse con antecedentes adicionales. Una interpretación que permita aquello sería entregada en infracción al principio de confianza legítima, al derecho de defensa del administrado y a la buena fe o probidad administrativa por parte del Servicio. Agrega que en Chile no existe la motivación sucesiva, cita a Pedro Massone Parodi. Además, la confianza que tiene el contribuyente en los elementos entregados por el Servicio que fundamentan el nuevo avalúo del inmueble son los que permiten ejercer el derecho a defensa e impugnar el nuevo avalúo. No sería posible recurrir en contra de una resolución o proceso respecto del cual se desconocen los elementos que se consideraron para tomar la decisión, pues es una privación al derecho de verificación y de revisión de antecedentes, lo que genera incertidumbre sobre la legitimidad o ilegitimidad del proceso en su conjunto y sobre cómo reclamar en su contra. Cita a Pedro Massone Parodi para reafirmar su punto. Señala que de este modo la imposibilidad de justificar posteriormente el acto con antecedentes nuevos se materializa en no permitir que el Servicio acompañe antecedentes distintos a los contenidos en la Resolución Exenta N° 28 para justificar el nuevo valor unitario del terreno de la AH, lo que, a su juicio, infringiría el derecho a defensa y al principio de impugnabilidad de los actos administrativos, pues permite cualquier acomodación de antecedentes para justificar los cálculos realizados, impidiendo al acto errar, convirtiendo a esta impugnación en una mera ilusión que podría ser siempre desestimada por una fundamentación posterior de la causal que le dio origen.

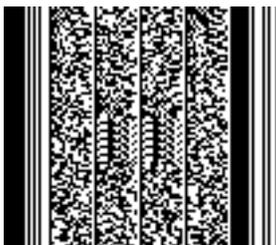
Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

Señala que hizo una solicitud fundada en la Ley de Transparencia. El objetivo fue asegurarse que la información contenida en la Resolución Exenta N° 28 y sus anexos era toda la que habría sido utilizada por el Servicio para determinar el valor unitario del terreno de la AH en que está ubicado el inmueble. Solicitó información al Servicio en virtud de la Ley N° 20.285, para que se entregara la información que indica, transcribe parte de la petición efectuada. Luego transcribe parte de la respuesta del Servicio que accede en parte a lo solicitado por concurrir causales de reserva. De la respuesta, la reclamante concluye que todos los antecedentes, documentos, elementos, criterios o aspectos objetivos que se consideraron para determinar el precio unitario de terreno del AH, se encuentran disponibles en la página web del Servicio y son de público acceso, siendo también los contenidos en la Resolución Exenta N° 28, pero con una excepción: la información de las muestras de transacciones de inmuebles utilizadas para fijar el precio unitario del terreno del AH, a pesar de obtenerse por Notarías y Conservadores de Bienes Raíces no es información pública y, de existir, sería información privativa del Servicio, atendido que según la respuesta efectuada por el Órgano Fiscalizador, entregar esa información implicaría elaborar un estudio puntual en los términos solicitados, por cuanto la entrega de la información requerida significa procesar una altísima cantidad de registros de información y realizar el cruce de los datos específicos solicitados. Sostiene la reclamante que ese estudio o procesamiento de datos ya debería existir, suponiendo que lo dicho por el Servicio sea cierto, ya que lo habría utilizado para determinar el precio o valor unitario de terreno (\$/m²) de todas las AH correspondientes a la comuna de Panguipulli. La declaración del Servicio refuerza lo dicho anteriormente, es decir, en primer lugar, si el estudio que hace el cruce de muestras de transacciones de bienes inmuebles que fueron utilizadas para determinar el precio unitario de terreno de las AH de la comuna de Panguipulli existe, pero no se ha comunicado al público, significa que hay un error de cálculo en la determinación del precio de valor unitario del AH en cuestión, por haber considerado elementos o antecedentes secretos no disponibles al público y que no formarían ni podrían formar parte de la referida Resolución Exenta ni de sus anexos, así como tampoco deberían formar parte de la fórmula aritmética para calcular el avalúo, constituyendo el resultado final del mismo un error. En segundo lugar, si el estudio que hace el cruce de muestras de transacciones de bienes inmuebles que fueron utilizadas para determinar el precio unitario de terreno de las AH de la comuna de Panguipulli no existe, entonces queda demostrado el error de cálculo de dicha determinación, porque significa que todas las variables que establecen el precio del valor unitario del AH en cuestión se han mantenido constantes, según consta en las respectivas fichas descriptivas, por lo que un error de cálculo en la determinación del valor unitario del AH justificaría el alza. En lo que respecta a otros antecedentes distintos al estudio que hace el cruce de muestras de transacciones de bienes inmuebles que fueron utilizadas para determinar el precio unitario de terrenos de las AH, la información utilizada por el Servicio sería completa, íntegra y de carácter público. Esto se vería garantizado por los principios de la Ley de Transparencia como son el principio de relevancia, de apertura o transparencia, de máxima divulgación; y el principio de oportunidad. El Servicio dio respuesta al requerimiento de información accediendo parcialmente y entregando toda la información que utilizó o tenía en su poder, que se presume relevante y pública, en los términos más extensos posibles de manera completa e íntegra, y

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

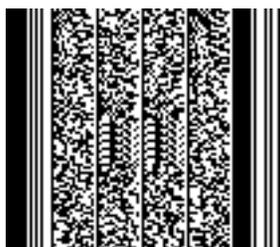
dentro del plazo legal, poniendo fin a la solicitud de manera satisfactoria, profundizándose así el vínculo de confianza con la administración. Este requerimiento de información fue una segunda oportunidad, no contemplada en el procedimiento administrativo regular, para que el Servicio justificara el alza de avalúo y su respuesta dejó en evidencia que el estudio que hace el cruce de muestras de transacciones de bienes inmuebles que fueron utilizadas para determinar el precio unitario de terreno de las AH de la comuna de Panguipulli, o no existe y el alza de precio o valor unitario de terreno de todas las AH correspondientes a la comuna de Panguipulli es injustificado; o si existe, no es información de carácter público y no debiese haberse utilizado para dicha determinación por no formar parte de la resolución exenta en cuestión ni de sus anexos, así como tampoco deberían formar parte de la fórmula aritmética para calcular el avalúo, constituyendo el resultado final del mismo un error.

Se refiere, finalmente, al agravio producido por el error en la determinación del precio o valor unitario del terreno del AH HAB023 donde se emplaza el inmueble. Sostiene que el error de cálculo en la determinación del precio unitario de terreno del AH repercute directamente en el nuevo avalúo fiscal, pues incide en la determinación del avalúo del terreno. Reitera la fórmula del cálculo del valor del terreno. Señala que el error de cálculo en el HAB023 importa un alza del avalúo del terreno, que se utiliza para determinar el avalúo total del bien raíz, permitiendo una diferencia de valor del avalúo fiscal del inmueble existente entre los años 2014 y 2018. Compara los resultados de ambos años y señala que hay una diferencia de \$41.987.400. Agrega que, si el avalúo se encuentra elevado artificialmente por error cometido en la determinación del valor de precio unitario del AH HAB023, cuando se sume ese valor al avalúo de la construcción, el resultado que corresponde al avalúo total del bien raíz se verá elevado artificialmente también.

Solicita se deje sin efecto el nuevo avalúo y que se mantenga vigente el avalúo inmediatamente anterior, correspondiente al segundo semestre del año 2017, debidamente reajustado según variación experimentada por el IPC, hasta que se efectúe un nuevo proceso de avalúo general de bienes raíces no agrícolas; o en subsidio se proceda a la determinación de un nuevo avalúo del inmueble, tomando en consideración para su cálculo el valor unitario de terreno de la entonces AH RXX013, hoy HAB023 de la comuna de Panguipulli, vigente durante el proceso de evaluación del año 2014, debidamente reajustado según variación del IPC, teniendo vigencia este nuevo avalúo desde el 1 de enero de 2018 en adelante. Solicita, además, se tengan por acompañados los documentos que indica, se ordene al Servicio exhibir los documento que indica, se proceda a la restitución de los impuestos pagados en exceso reajustados por IPC, se determine un nuevo valor nominal de cuotas de pago de Impuesto Territorial, se acceda a enviar aviso al correo que indica, se tenga presente personería que indica, y se tenga presente que mandato consta en escritura pública que indica y se tenga presente patrocinio y poder que indica.

A fojas 51, se tiene por interpuesto el reclamo y se confiere traslado al Servicio respecto del reclamo, de la restitución de impuestos pagados en exceso y del nuevo valor nominal de cuotas de impuesto territorial. Se tienen por acompañados los documentos que

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

indica, respecto a la exhibición de documentos solicítese en su oportunidad, se accedió a la solitud de aviso, se tiene presente personería y se tiene presente patrocinio indicado y poder conferidos.

A fojas 53, comparece doña Jimena Castillo Bascuñán, RUT N° 12.558.858-1, Directora Regional del Servicio de Impuestos Internos, domiciliada para estos efectos en calle San Carlos N° 50, Valdivia, solicitando se tenga presente que asume la representación del Servicio de Impuestos Internos, solicita avisos al correo electrónico que indica, que se tenga presente que la personería consta en documento que indica y que se tenga presente el patrocinio y poder conferido.

A fojas 54, se tiene presente la personería, se accede al aviso, se tiene por acreditada la personería, y se tiene presente el patrocinio y poder conferido.

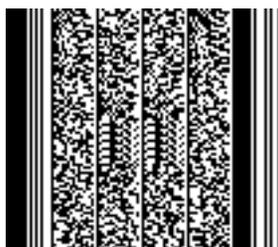
A fojas 56 y siguientes, el Servicio evacua el traslado del reclamo. Expone antecedentes generales, los fundamentos del reclamo, y el rechazo del reclamo.

Señala, respecto a la actualización de los precios de las propiedades, que el Servicio realiza los procesos de reavalúo con el fin de reflejar las plusvalías o minusvalías experimentadas por la propiedad durante un período de tiempo, considerando aspectos tales como el comportamiento del mercado inmobiliario, infraestructura vial, equipamiento urbano, categoría de las construcciones y uso de suelo. Se debe tener especial consideración que los valores que se han determinado corresponden a un promedio de las inscripciones que se realizan en el Conservador de Bienes Raíces.

En relación a la vigencia de los avalúos, conforme al artículo 3 de la Ley N° 17.235 el Servicio debe reevaluar cada 4 años los bienes raíces agrícolas y no agrícolas. De este modo, no corresponde que se determine como avalúo con vigencia a partir del 1 de enero de 2018 el avalúo vigente hasta el año 2017, toda vez que este corresponde a un proceso de tasación anterior, por lo que se solicita rechazar los argumentos del reclamo por estar en abierta contradicción con el artículo citado.

Respecto al valor unitario de terreno y ausencia de arbitrariedad, solicita rechazar el reclamo atendido que no es reclamable el valor unitario por m² conforme al artículo 149 del CT. Sostiene que para el reavalúo del 2018 se generaron Planos de Precios de Terrenos y fichas descriptivas de las AH de todas las comunas del país. Respecto al inmueble de autos, se encuentra en el AH HAB023 que tiene asignado un valor de terreno de \$11.840 al 10.07.2017 cuyo valor al 01.01.2018 es de \$11.979 según detalle que transcribe y que corresponde a Plano de Precios de Terrenos de la comuna de Panguipulli. El Servicio, conforme a los cuerpos normativos e instrucciones que indica, procedió a efectuar el reavalúo de los predios. El predio de autos está emplazado en el AH HAB023 y está ubicado en el borde del lago Panguipulli, sector La Ribera, con una superficie predial de 5.460 m², con un frente de 49,00 metros y un fondo de 111 metros. Respecto a la superficie de terreno, el lote

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309

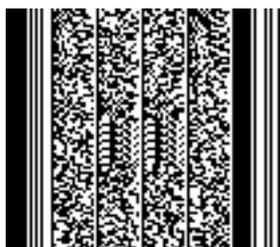


Timbre Electrónico

tipo para el AH es de 5.000 – 10.000 m², por lo que el inmueble se encuentra dentro del rango definido y fijado con ocasión del Reavalúo de los Bienes Raíces No Agrícolas del año 2018, mediante Res. Ex. 28/2018, cuyo plano y ficha de AH recoge las características propias del sector, las que fueron publicadas con ocasión de este reavalúo. Contrariamente a lo señalado en el reclamo, el aumento en la tasación del inmueble en ningún caso se mide según la tasa del IPC, sino que obedece a un proceso técnico reglado mediante Resolución EX N° 28 del año 2018. Respecto al valor por metro cuadrado y a fin de determinar las plusvalías y minusvalías que experimenta el inmueble se usa el método comparativo de mercado, para lo cual se utiliza la información de escrituras públicas de transferencias de dominio informadas por los Conservadores de Bienes Raíces, por lo que no se relaciona con la variación del IPC. De tal forma, para determinar los valores para el AH HAB023 se utilizó muestras emplazadas dentro de la misma AH, con el fin de determinar el valor en base a predios de similares características de emplazamientos, cercanía con la ciudad cabeza comunal y condición de borde lago. Para dicho análisis se utilizaron 17 muestras de un total de 36, lo que representa el 47,22% del universo de muestras existentes para el sector, las que promediaron un valor de 0,74 UF/m², es decir un 64% más del valor fiscal actual del predio (0,45 UF/m²). De las muestras utilizadas (17), cinco corresponden a propiedades ubicadas dentro del mismo plano de subdivisión, a una distancia no mayor a los 500 metros de las cuales se tiene registrado el valor de transferencia en el Formulario 2890 sobre Declaración Sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces y corresponde a sitios eriazos. Reproduce cuadro con cuatro muestras utilizadas en el estudio de precios. La nueva tasación no es desproporcionada o excesiva toda vez que si se compara con los predios del mismo sector estos tienen un 64% más del valor fiscal del inmueble reclamado y menos aún se puede afirmar que la información utilizada para realizar dicho avalúo pueda ser incompleta e insuficiente como indica la reclamante. Reproduce cuadro relacionado con el avalúo de las construcciones que aparecen en el registro del Servicio. Los valores para la clase constructiva, calidad, coeficiente de depreciación por antigüedad y factor comunal están determinados en la Resolución Exenta 28/2018. Además, el predio cuenta con la exención por destino habitacional, es decir, al avalúo total se le resta el monto de dicha exención de \$34.035.089, vigente al primer semestre del año 2019, reproduce cuadro con la misma información señalada.

En relación a la ausencia de errores en la aplicación de las tablas de clasificación, sostiene que no existe dicho error ni tampoco error en la superficie de las diferentes calidades de terreno como afirmaría el reclamo. Para la determinación del valor del suelo y construcción se recogen todas las condiciones particulares del predio, además el valor fiscal fijado es inferior al valor comercial de transferencias de predios vecinos. Además, el avalúo sobre el cual se fija la base imponible que determina el impuesto territorial que va en beneficio de las municipalidades del país se fija idealmente entre el 60% y el 80% del valor comercial, y en el caso del inmueble de autos representa un 64% del valor de transferencia promedio del sector del AH HAB023. Respecto al argumento del reclamo que debía aplicarse el valor unitario del AH RXX013 vigente para el reavalúo del año 2014, que tenía una superficie predial mínima de 2.500 m² y máxima de 7.500 m², hoy AH HAB023, señala que dicha AH fue dividida en tres AH (HMB022, HMB013 y HAB023) como consecuencia del

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

reavalúo 2018. En el sector hay numerosos predios que se subdividieron en parcelas de agrado de 5.000 m² a 10.000 m², lo que hizo modificar el rango predial, El inmueble de autos, ubicado en el AH HAB023, conforme al Instrumento de Planificación Territorial tiene un uso predominantemente habitacional, su categoría constructiva es alta y su nivel de densificación es bajo. En esta AH hay predios que se ubican en el borde del lago Panguipulli y otros que si bien no están en el borde se encuentran cercanos al lago.

En relación a la Resolución Ex N° 435 del 26.09.2018 RAV, señala que el reclamo se refiere en extenso a esta resolución, la que no resulta ser reclamable, por lo que los argumentos esgrimidos para su impugnación no pueden ser objeto de esta controversia judicial, por lo que solicita su rechazo de plano.

En relación a la tasación comercial y fiscal, señala que se ha considerado incorporar para la elaboración de la tasación fiscal los elementos previstos en el artículo 4 de la Ley Sobre Impuesto Territorial, es decir, confeccionar tablas de clasificación basadas en la clase y calidad de las construcciones, costos de edificación, edad, destino, utilizando además, conforme el artículo 16 de la misma ley, diversas fuentes de información, como las emanadas de las inscripciones de transferencias efectuadas en los Registros que llevan los Conservadores de Bienes Raíces, información de las municipalidades y aquellas remitidas por los particulares, por lo que no se advierte como se indica en el reclamo, que la información utilizada por el Servicio pueda ser incompleta o insuficiente, por lo que solicita el rechazo de este argumento.

En relación a la aplicación del artículo 21 del CT, señala que el Servicio ha efectuado el reavalúo conforme a un análisis técnico, haciendo uso de sus facultades para ello, de tal manera, y que, conforme con lo dispuesto por el artículo 21 del CT es el reclamante quien debe acreditar si existió error de cálculo en el proceso de determinación del precio o valor unitario del terreno del AH en que se encuentra emplazado el inmueble.

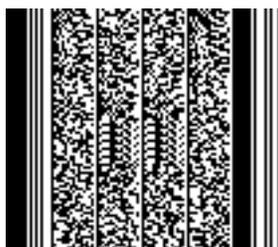
Finalmente, solicita se tenga por evacuado el traslado del reclamo, se deseche en todas sus partes el reclamo con expresa condena en costas. Solicita, además, que en caso de ser recibida la causa a prueba se tenga presente que se valdrá de todos los medios de prueba que establece la ley.

A fojas 68, se tiene por evacuado el traslado y se tiene presente las pruebas de que piensa valerse.

A fojas 70, se cita a las partes a audiencia de conciliación.

A fojas 72, rola acta de conciliación fracasada.

A fojas 73, se recibe la causa a prueba.



A fojas 89, rola declaración del testigo de la parte reclamada señor Eladio Ovalle Cárdenas, RUT N° 16.870.822-K.

A fojas 98, la parte reclamada solicita se tenga presente observaciones a la prueba. A fojas 102, se tiene presente las observaciones de la prueba.

A fojas 101, la parte reclamante solicita se tenga presente observaciones a la prueba. A fojas 102, se tiene presente las observaciones de la prueba.

A fojas 106, se resuelve autos para fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: *Reclamo, traslado y acto reclamado.* Conforme se ha detallado, a fojas 1 y siguientes, compareció el señor Rodrigo Alfonso Salamanca Palacios, abogado, en representación de Inversiones Arturo Yrarrázaval Limitada, ambos ya individualizados. Interpone reclamo en contra del reavalúo general del inmueble Rol 217-5 comuna de Panguipulli. El Servicio evacuó traslado del reclamo a fojas 56 y siguientes. Solicita el rechazo del reclamo.

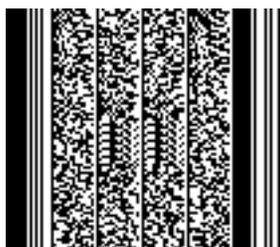
Los argumentos de ambas partes se han detallado en la parte expositiva de esta sentencia.

SEGUNDO: *Valoración de la prueba.* El artículo 132 del Código Tributario, aplicable en la especie en virtud de lo señalado en el artículo 157 del mismo cuerpo legal, contempla que en los juicios tributarios la prueba deberá ser apreciada por el juez tributario y aduanero en conformidad con las reglas de la sana crítica. Este Tribunal deberá, en consecuencia, expresar las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en virtud de las cuales les asigna valor o las desestima; debiendo tomar en especial consideración la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes del proceso que utilice, de manera que el examen conduzca lógicamente a las conclusiones a que arribe.

TERCERO: *Estándar de prueba.* El legislador no ha previsto un estándar de prueba particular que el Tribunal deba utilizar para establecer si los hechos alegados por las partes se han establecido suficientemente. Al respecto, considerando que las materias en discusión en este tipo de procedimientos son meramente patrimoniales, no se aprecian razones normativas para distribuir en forma desigual la exigencia probatoria y el riesgo de error entre las partes. En consecuencia, se dará por establecida la hipótesis o hechos alegados por las partes que hayan sido acreditados en mayor medida por las evidencias aportadas al juicio. Es decir, se utilizará un criterio de prueba preponderante o balance de probabilidades.

CUARTO: *Hechos no controvertidos.* Son hechos no controvertidos por las partes, los siguientes:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

1. El inmueble por cuyo aumento de avalúo se reclama se encuentra ubicado en un sector rural de la comuna de Panguipulli.
2. Producto del reavalúo la tasación fiscal del inmueble de autos tuvo un aumento desde \$95.337.970 para el año 2017 a \$183.653.135 para el año 2018.

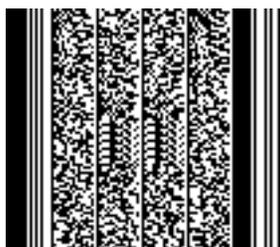
QUINTO: *Recepción de la causa a prueba.* Luego de agotada la discusión, se verificó que en la causa existían hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, por lo que mediante la resolución de fojas 73 se recibió la causa a prueba, fijándose en dicha resolución el siguiente punto de prueba:

“Existencia de errores de cálculo en el proceso de determinación del avalúo del inmueble Rol 217-5 de la comuna de Panguipulli”

SEXTO: *Documentos acompañados.* Las partes presentaron los siguientes documentos:

1. Reclamante
 - 1.1 Como fundantes del reclamo:
 - 1.1.1 Copia simple de ficha de área homogénea código HAB023 de la comuna de Panguipulli.
 - 1.1.2 Copia simple de carta de reavalúo de bienes raíces no agrícolas 2018, emitida por el Servicio de Impuestos Internos, respecto del inmueble rol 217-5, comuna de Panguipulli.
 - 1.1.3 Copia simple de Consulta de Antecedentes de un Bien Raíz, de fecha 4 de mayo de 2018, y Detalle Catastral de una Propiedad No Agrícola, del inmueble rol 217-5, comuna de Panguipulli.
 - 1.1.4 Documento denominado “Cambios en el Avalúo y Contribución producto del Reavalúo de los Bienes Raíces No Agrícolas 2018”, inmueble rol 217-5 de la comuna de Panguipulli.
 - 1.1.5 Certificado de Ruralidad emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Panguipulli, del inmueble rol 217-5, comuna de Panguipulli.
 - 1.1.6 Copia de inscripción de dominio con vigencia, de fojas 268 vuelta número 315 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli.
 - 1.1.7 Copia simple de sentencia definitiva del Segundo Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana del 17 de abril de 2015, dictada en causa RUC 13-9-0001142-8.
 - 1.1.8 Copia simple de sentencia definitiva del Primer Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana del 25 de abril de 2017, dictada en causa RUC 15-9-0000662-1.
 - 1.1.9 Copia simple de escritura pública otorgada ante el señor Jaime Morandé Orrego, de fecha 24 de julio de 1991, Repertorio 234/1991.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

- 1.1.10 Copia simple de Resolución Ex. SII N° 435 de fecha 26 de septiembre de 2018, del Servicio de Impuestos Internos.
- 1.1.11 Documento denominado “Plazos Para Presentar Recursos de Reposición Administrativa Ante el SII en las Comunas de la Región de Los Ríos Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas 2018”.
- 1.1.12 Documento denominado “Res. Ex. Nro.: LTNot0014341, Materia: Solicitud de Información según Ley Nro.20.285”
- 1.1.13 Mandato judicial suscrito por el señor Arturo Juan Yrarrázabal Covarrubias, en representación de la sociedad Inversiones Arturo Yrarrázabal Limitada, otorgada en la Décimo Octava Notaría de Santiago, con fecha 4 de enero de 2019.

2. Reclamada

2.1 Dentro del término probatorio:

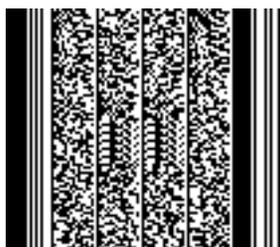
- 2.1.1 Copia de Resolución SIIPERS N° 9999999 de fecha 31 de enero de 2017.
- 2.1.2 Copia de Resolución SIIPERS N° 9999999 de fecha 14 de marzo de 2018.
- 2.1.3 Informe Técnico Especial N°002, de fecha 28 de marzo de 2019, Rol 217-5 de la comuna de Panguipulli, del Servicio de Impuestos Internos Dirección Regional Valdivia.

SÉPTIMO: *Prueba testimonial.* La parte reclamada presentó prueba testimonial mediante declaración del señor Eladio Ovalle Cárdenas. Su declaración rola a fojas 89.

ANÁLISIS

OCTAVO: *Precisiones previas: objeto del reclamo y valor de Área Homogénea.* Antes de entrar al análisis de la controversia, conviene precisar dos puntos.

En primer lugar, resulta a primera vista evidente una peculiaridad en el caso en estudio: si bien formalmente el reclamo se presenta en contra del avalúo de un predio, los argumentos y fundamentos del reclamo apuntan no a tal determinación individual, sino que a uno de los elementos de las tablas de valores que el Servicio fijó para el proceso general de reavalúo del año 2018. Es decir, el contribuyente no alega que existe una errada determinación de la cabida de su predio o construcciones (conforme a la causal N°1 del artículo 149 del CT); ni que se aplicaron en forma errónea las tablas a su predio (conforme a la causal N°2); ni que existen errores de transcripción, copia o cálculo en su particular tasación (conforme a la causal N°3); ni que se hizo una inclusión errónea en el particular caso que regla la causal N°4. Lo que reclama es que, en la Resolución N°28 de 09 de marzo del año 2018, que es uno de los instrumentos que fijaron las tablas de valores para el proceso de reavalúo del año 2018, se fijó un precio por metro cuadrado al Área Homogénea en donde se encuentra su predio, que resulta desproporcionado, injustificado o errado. Esta particular situación origina que sea necesario analizar, precisamente, si resulta procedente impugnar en



este procedimiento las tablas de valores y, en particular, los valores de las Áreas Homogéneas.

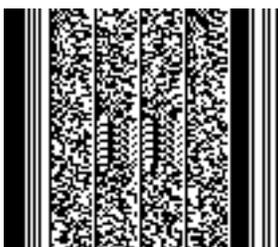
En segundo lugar, es importante destacar que, aunque tanto el reclamante como el Servicio detallan latamente la forma en que en el caso particular se determinó el avalú del predio, la única diferencia material entre las partes es el valor del precio por metro cuadrado del Área Homogénea aplicada. No existe discusión sobre los coeficientes guías o corrector que deben aplicarse, ni sobre el valor de las construcciones existentes en el lugar, ni las características del predio. Ni siquiera se discute si el Área Homogénea de se aplicó (HAB023) es o no el correcto. Todo lo que se discute es el valor por metro cuadrado que se fijó para el Área Homogénea. El valor que se aplicó en el año 2014 fue de \$4.280, mientras que el actual es de \$11.840, suma que actualizada alcanza la cantidad de \$11.979. Semejante cambio, contenido en la resolución mencionada, a juicio del reclamante, carece de justificación porque los elementos de determinación no han sufrido cambio alguno y, en todo caso, la resolución no explica los fundamentos del cambio. Para el Servicio, el cambio es justificado, porque captura la plusvalía del sector, e incluso lo hace en forma apenas parcial.

NOVENO: *Reclamo de avalúo, reclamo de tabla de valores.* Conforme se explicará enseguida, y debido a que el objeto del reclamo excede el ámbito del Procedimiento de Reclamo de Avalúos de Bienes Raíces, el presente reclamo no puede prosperar.

En efecto, basta una simple lectura de los artículos 149 y siguientes del CT para constatar que el Procedimiento de Reclamo de Avalúos no constituye un procedimiento contencioso administrativo general en materia de avalúos, sino que, al contrario, tiene un objeto y causales precisas y determinadas: corregir ciertos y determinados errores que se pudieron haber cometido al momento de fijar el valor individual de los predios en el marco de un reavalúo general o particular. Las causales, enumeradas en el artículo 149 del CT, son específicas y claramente delimitadas: errores en la determinación de la cabida de los predios o construcciones, o en la aplicación de las tablas de valores fijadas por el Servicio, o de transcripción, copia o cálculo. Lo anterior, sin perjuicio de la aún más particular causal del N°4 del mismo artículo, sin relevancia para el presente caso. Este carácter particular y excepcional se ve ratificado con claridad por el propio texto legal cuando agrega que, si la reclamación se fundare en una causal diferente, será desechada de plano.

Este particular diseño institucional, a primera vista puede resultar sorprendente, pero tiene una clara explicación. Los procesos de reavalúo son masivos. En el que acá interesa, por ejemplo, y conforme a lo que el Servicio señala en su sitio web, se habría establecido el valor de 6,6 millones de predios. Es evidente, en este contexto, que no resulta posible proceder al avalúo a partir de un estudio de cada predio, sino que a través de categorías que establezcan las tablas de valores que serán aplicadas a lo largo de todo el país a todos los predios. Por eso, la Ley N°17.235, que regula la materia, dispone que el Servicio, para reavaluar cada cuatro años los predios, deberá establecer tablas generales de clasificación de terrenos, mapas y tablas de ubicación, tablas de valores de los distintos tipos de terrenos y

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

tablas de clasificación de construcciones. Todo esto lo hizo el Servicio, para el proceso que acá interesa, a través de diversos instrumentos, entre los que se encuentra la Resolución Exenta N°28 de 2018. Todas estas instrucciones fijaron, entre otras cosas, el precio por metro cuadrado de cada una de las áreas homogéneas en que se dividió el territorio nacional.

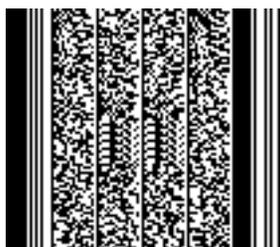
Es por lo anterior que el Procedimiento de Reclamo de Avalúos no pretende abrir una controversia sobre cada uno de los elementos considerados en las mencionadas tablas de valores sino, por el contrario, permitir que los contribuyentes discutan si en la aplicación de tales tablas generales a sus predios existió una deficiencia, sea porque su cabida es distinta, o porque las tablas se aplicaron en forma errónea, o porque existieron errores de transcripción, de copia o de cálculo.

Es decir, el procedimiento no permite cuestionar los mapas fijados por el Servicio para el reavalúo general, ni las clasificaciones de terrenos y construcciones, ni los valores unitarios por metro cuadrado de predios y construcciones según calidad constructiva. El motivo es evidente: hacerlo haría inviable el procedimiento masivo de reavalúo. Y es que, en efecto, si cada contribuyente, respecto de cada avalúo, pudiera cuestionar cada uno de los elementos de las tablas de valores, y los tribunales pudieran fijar para cada predio valores distintos, se generaría el absurdo efecto de, por ejemplo, que el valor por metro cuadrado de una misma área homogénea, o de una misma calidad constructiva, tendría, sin embargo, un valor distinto para cada caso. Ello no solo resultaría a todas luces injusto y multiplicaría en forma ilimitada los pleitos, sino que haría en la práctica imposible la operación masiva de determinación de avalúo fiscal, elemento que sustenta el impuesto territorial, fuente sustancial, a su vez, de financiamiento de los gobiernos locales.

Ahora bien, si en el presente procedimiento se puede reclamar de la errada aplicación de las tablas al avalúo particular, sea porque tiene una cabida errada, porque las tablas de valores se aplicaron erradamente, o porque existen errores de copia o cálculo; es porque tales errores son posibles. De hecho, atendida la complejidad técnica de las instrucciones que fijan las tablas de valores, tales errores son inevitables: cada predio debe someterse a un análisis para aplicar los múltiples criterios y categorías establecidos en las tablas de valores, respecto a cada uno debe establecerse su cabida, construcciones y características. Es a tales errores que apunta el procedimiento en estudio.

El reclamante pretende mediante el presente procedimiento impugnar el precio por metro cuadrado del área homogénea aplicada a su predio. Pero sucede que tal valor no se fija en el acto reclamado, esto es, en el avalúo de su predio, sino que, como el propio reclamo reconoce, en la Resolución Exenta N° 28 ya mencionada, esto es, en la que (entre otras actuaciones del Servicio) fijó las tablas de valores que precedieron al avalúo. No se apunta en el reclamo que acá se estudia, a un error en el avalúo, preciso objeto del procedimiento intentado, sino que a uno que supuestamente habría existido en un acto anterior. Atendido lo que se ha expuesto, tal análisis excede el objeto del presente procedimiento.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

Lo anterior resulta evidente cuando se examinan las causales previstas en el artículo 149 del CT. Claramente se apunta solo a precisos errores y, como se ha señalado, en caso de no encontrarse la pretensión del contribuyente entre ellas, la ley ordena rechazar de plano el reclamo. Esta inusual orden de rechazo se explica, precisamente, por el contexto particular que se ha explicado.

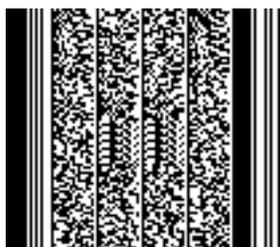
La artificiosidad de la construcción del contribuyente queda en evidencia cuando se examina la causal que utiliza para fundamentar su reclamo. Su reclamo se basa en la causal N°3 del artículo 149 del CT, esto es, errores de transcripción, copia o cálculo. Es evidente, en el contexto que se ha explicado, que el objeto de la causal es pesquisar tales errores en el proceso de aplicación de las tablas de valores. Pero el contribuyente no apunta a tales errores. Lo que reclama es que la resolución que fijó la tabla de valores es errada porque el aumento de valor del Área Homogénea que corresponde a su predio sería injustificado, o no se fundamentaría, o sería simplemente errado. Pero nada de eso constituye un error de transcripción, copia o cálculo. El contribuyente pretende que el error de cálculo existió porque la determinación del valor por metro cuadrado fue errónea. Pero basta observar las palabras de la causal “errores de transcripción, de copia o de cálculo” para constatar que su objeto no es pesquisar las cuestiones que acá se pretenden, esto es, abrir la discusión a todos los elementos de las tablas de valores, sino simplemente controlar aquellos errores que pudieren producirse al aplicar las tablas generales al predio particular. Se trata de pesquisar errores meramente operativos.

No escapa a este Tribunal que lo hasta acá dicho deja sin resolver numerosas hipótesis en que los contribuyentes pueden ser objeto de actos injustificados o erróneos al momento de aplicárseles una tasación fiscal. Lo cierto es que, como se verá en el considerando siguiente, existen las vías para tal control e impugnación. Lo que interesa destacar por ahora es que lo señalado hasta este punto lleva necesariamente a concluir que el reclamo en estudio no puede prosperar porque sus fundamentos no se encuadran en ninguna de las causales previstas en el artículo 149 del CT.

Por lo anterior, el reclamo será rechazado.

DÉCIMO: *Formas de impugnación de avalúo por causas diversas a las previstas en el artículo 149 del CT.* Lo señalado en el considerado anterior deja abierto el problema de establecer si un contribuyente puede cuestionar, y de qué forma, avalúos que resulten desproporcionados o errados, pero no por una errada determinación de la superficie de los terrenos o construcciones, ni por la aplicación errada de las tablas de valores, ni por errores o de transcripción, copia o cálculo; sino simplemente porque, aunque se aplicaron correctamente las tablas, el valor resultante es errado.

Lo cierto es que el CT no parece dar respuesta a este punto. Una opción es, desde luego, afirmar que en tales casos el contribuyente simplemente no tiene posibilidad de realizar impugnación alguna y debe conformarse con el valor que el Servicio le ha fijado.



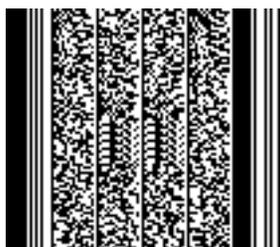
Ello podría sostenerse bajo el entendido de que las tablas de valores, vía remisión normativa, en realidad vienen a complementar la Ley Sobre Impuesto Territorial, de manera que ellas establecen el tributo, en particular su base, y que, si ella no coincide con la realidad, no pueden cuestionarse, porque hacerlo sería equivalente a cuestionar la ley. Tal parece ser la posición del Servicio cuando señala, al evacuar su traslado, que ni los precios por metro cuadrado, ni las tablas de valores, ni las resoluciones y actuaciones que los fijan, no son reclamables.

Sin embargo, sostener que el contribuyente no puede impugnar más que los errores precisos que establece el artículo 149 del CT, de manera que cualquier determinación que cumple con las tablas de valores debe ser aceptada, sin importar si coincide con el valor de los predios, parece de difícil aceptación. Lo anterior, porque dejaría a los contribuyentes sin opción de reclamar ante determinaciones de valores manifiestamente desproporcionados o injustos. Es necesario recordar que las tablas de valores no solo contienen valores propiamente tales, sino hipótesis discrecionales que originan corrección de valores. Por ejemplo, es posible que el Servicio determine que los predios con elevaciones de más de 500 metros deben reducir su valor por metro cuadrado en una décima parte, o que determine que, si el terreno es de una calidad determinada, la corrección debe ser de un tercio. En tales casos si la elevación es de 400 metros, o la calidad no es la prevista pero igualmente reduce su valor; no existirá error alguno en la aplicación de las tablas, no obstante que el valor que arrojen no será finalmente el real. Por lo demás, la fijación de los contornos de cada una de las Áreas Homogéneas contiene necesariamente elementos prudenciales y en la determinación de los valores bases pueden existir errores. En suma, por las más diversas razones es posible que el valor de un predio sea menor al que determine la correcta aplicación de las tablas de valores.

No parece necesario aportar fundamentos teóricos, doctrinarios o dogmáticos para coincidir en que, en un estado de derecho, donde la administración se sujeta a la ley y los tribunales deben velar por ello, la solución mencionada es problemática. Ello no significa, desde luego, al menos no necesariamente, que los tribunales puedan o deban crear *ex nihilo* un procedimiento de impugnación especial para el caso mencionado. Lo que significa es que debe examinarse con atención el ordenamiento jurídico a objeto de constatar si existe una respuesta al problema. Como se verá enseguida, tal solución no solo existe, sino que ha sido utilizada reiteradamente tanto por este Tribunal como por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia.

En efecto, el propio Servicio acepta que es posible que la aplicación correcta de las tablas de valor, arrojen tasaciones que resulten erradas. En particular, señaló en su Circular 6 de 2014 que los contribuyentes pueden solicitar una modificación de un avalúo, haciendo valer hechos o circunstancias no previstas en la tabla de valores, aportando desde luego los argumentos y pruebas de ello. Lo cierto es que, a juicio de este Tribunal, aún si no existiese tal instrucción, los contribuyentes pueden solicitar tal revisión en cualquier tiempo, y el Servicio se encuentra obligado a darles respuestas, siempre que, desde luego, no se trate de

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

las circunstancias previstas en el artículo 149 del CT, caso en el que cuentan con un plazo y procedimiento determinado. Lo anterior, porque el avalúo busca, finalmente fijar un valor que sirve de base para el pago de un impuesto, pero no cualquier base, sino la que se corresponde con el valor del predio. Si la determinación fiscal es por cualquier motivo errada, aunque el error no provenga de la aplicación incorrecta de las tablas, impedir que el contribuyente pida su revisión y corrección a la Administración, y que los Tribunales pueden controlar tal decisión, supondría que puede aplicarse un tributo sobre una base ficticia. La ley puede y suele desde luego aplicar tributos en base de presunciones y ficciones, pero tal no es el caso. Acá el impuesto se fija sobre el valor del predio, fijado por el Servicio, es cierto, pero en un proceso que puede ser errado.

Pues bien, frente a tal solicitud, el Servicio se encuentra obligado a dar respuesta. Y de lo que se resuelva, puesto que se tratará, cualquiera sea la forma en que se materialice, de una resolución que incide en el pago de un impuesto, podrá reclamarse ante este Tribunal. Tal mecanismo se ha utilizado, como se señaló, reiteradamente en esta jurisdicción, en casos fallados por este Tribunal y la Ilustrísima Corte de Valdivia. Así ocurrió, por ejemplo, en las causas RIT GR-11-00006-2012 de este Tribunal; y Rol 1-2013 TRI; y, RIT GR-11-00019-2016 y Rol 27-2016 TRI de la Ilustrísima Corte de Apelaciones.

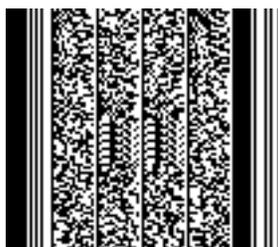
Este procedimiento permite asegurar a los contribuyentes el debido resguardo de sus intereses y el acceso a la justicia para el caso de avalúos erróneos incluso cuando tales errores no provienen de las particulares causales del artículo 149 del CT. Lo anterior, sin afectar la operación de los reavalúos, ni del impuesto territorial, ni del sistema de financiamiento de los gobiernos locales.

Pero tal procedimiento, desde luego, exige a los contribuyentes más que simplemente señalar que la resolución que fija las tablas de valores es errada porque no se comprende, o porque carece de motivación suficiente. Exige fundamentar por qué, en el caso particular de un predio, los valores fijados son errados. Exige, además, aportar prueba tendiente a acreditar tal diverso valor.

DÉCIMO PRIMERO: *Aumento de valor en el caso analizado.* El predio que interesa sufrió en cuatro años un aumento de avalúo desde \$95.337.970 a \$183.653.135. Esto se debió a un cambio de valor por metro cuadrado de \$4.280 a \$11.840 (suma que actualizada alcanza la cantidad de \$11.979). El reclamante destaca que tal aumento, que supera largamente el IPC, carece de justificación debido a que los elementos de determinación de precio no han sufrido modificación. A ello se agrega que el Servicio hace una tasación fiscal, no comercial.

Lo cierto es que los predios sufren habitualmente sustanciales cambios de valor y el avalúo busca reflejar, precisamente, tal circunstancia. Por eso, precisamente, debe realizarse periódicamente un reavalúo sin que sea suficiente simplemente aplicar la variación del IPC. En la especie, como el Servicio explica, y el propio contribuyente reconoce, el valor por

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

metro cuadrado del área homogénea HAB023, que es el que interesa, se determinó analizando las transferencias de los predios del área, los que promediaron 0,74 UF por metro cuadrado. Esto es, y conforme detalla el Servicio y no cuestiona el reclamante, la revisión de las compraventas de los predios cercanos permite constatar que el precio por metro cuadrado de la zona es, de hecho, un 64% superior al que finalmente se aplicó al área homogénea que interesa.

Lo anterior sugiere una importante plusvalía de la zona. El Informe Técnico de fojas 91 da luces al respecto. El predio, en efecto, tiene 5.460 metros cuadrados, cuenta con construcciones de 430 metros cuadrados y se encuentra ubicado en el borde costero del Lago Panguipulli, en un conjunto de predios similares. El área es habitacional, su categoría constructiva, alta, su densificación, baja. El valor del área homogénea se estableció analizando las compraventas de predios aledaños. La base que se analizó muestra alta representatividad: se analizaron 17 predios de un total de 36. Esto sugiere que los predios se compran y venden constantemente. Lo anterior se ve confirmado por el testimonio del señor Eladio Valle Cárdenas, a fojas 89.

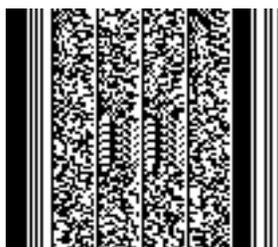
Atendido que el valor por metro cuadrado fijado por el Servicio en el caso en estudio es sustancialmente inferior al comercial, sería esperable que el contribuyente aportara algún antecedente que permita comprender por qué razón el avalúo fijado a su predio, de \$183.653.135, es errado o desproporcionado. Pero sucede que el reclamante ni siquiera intenta argumentar que el valor del predio es menor al fijado, o si son o no efectivos los precios de los predios aledaños utilizados por el Servicio como base del Área Homogénea que interesa.

Todo lo que el reclamante señala es que la resolución que fija la tabla de valores no contiene los antecedentes suficientes para comprenderla o sustentarla y que, en todo caso, tales antecedentes, particularmente los relativos a las compraventas de otros predios, no es pública y no debiese haberse utilizado en dicha determinación por no formar parte de la Resolución que fijó los precios unitarios. Esto confirma dos puntos. Primero, que lo reclamado no es el avalúo practicado a su predio, sino la resolución que fijó la tabla de valores, cuestión sobre la que se han realizado ya las consideraciones pertinentes. Segundo, que tampoco se explica, y de hecho ni siquiera se menciona, por qué motivo el predio en análisis podría tener un valor menor al fijado al Servicio.

A juicio de este Tribunal y atendido que, como consta en el Informe de fojas 91 y ratifica el testigo de fojas 89, los predios aledaños y de similares características se han vendido recientemente a valores por metro cuadrado en promedio sustancialmente superiores al aplicado al Área Homogénea que interesa, todo indica que el valor comercial del predio es también sustancialmente superior a la tasación fijada por el Servicio.

DÉCIMO SEGUNDO: *Jurisprudencia citada por contribuyente.* Cabe, finalmente, referirse a jurisprudencia citada por el reclamante en respaldo de su reclamo.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



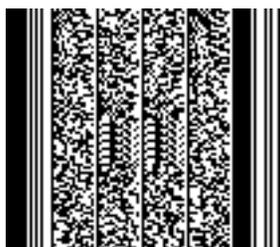
Timbre Electrónico

En primer lugar, cita sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de 05.05.2008, Rol N°2012-2008. Señala la sentencia que la falta de fundamentación conduce a la ilegalidad de los actos administrativos. Sin perjuicio de que, como se ha señalado, el reproche en la especie no se dirige en contra del acto reclamado, y de que no resulta posible cuestionar acá el acto que fija las tablas de valores; lo cierto es que tal resolución, conforme se ha visto, parece suficientemente motivada. La pretensión de que en ella se incorporen, respecto de cada predio y área homogénea, la totalidad de los antecedentes, incluidos compraventas, fechas de operaciones y montos que justifican la fijación de cada uno de sus elementos llevaría a una situación en la práctica inviable y paralizante. La resolución explica las tablas de valores y las fórmulas de aplicación que se utilizarán en el año respectivo. Ello permite al contribuyente determinar la forma es que se estableció su tasación fiscal y determina si en su caso particular, alguno de esos elementos no refleja la realidad. Ello le permitirá, en caso necesario, ejercer su derecho a defensa; ya sea por intermedio del reclamo en este procedimiento en caso de existir un error de cabida, de aplicación de tablas o de transcripción, copia o cálculo, esto es, por concurrir alguna de las restrictivas causales previstas en la ley; ya sea a través del procedimiento mencionado más arriba en el resto de los casos.

En segundo lugar, cita sentencia de 17.04.2015, del Segundo Tribunal Tributario y Aduanero de Santiago, RUC 13-9-0000142-8. El fallo señala que existen distintos tipos de tasaciones, entre las que menciona las bancarias, contable, fiscal y comercial, destacando que tienen objetivos y resultados diversos. Sobre el punto, este Tribunal coincide penamente. Por ejemplo, y como se vio, en el caso en estudio se detectó que en la zona donde se encuentra el predio existe un alto flujo comercial, con continuas compraventas. Esto supone, desde luego, una mayor liquidez de la inversión y un consecuente mayor valor económico, cuestión que no se recoge en el avalúo fiscal. Asimismo, y como también se vio, el Servicio constató que el valor promedio por metro cuadrado de la zona que interesa era, en promedio, de 0,74 UF por metro cuadrado, valor que es un 64% superior al que en definitiva se aplicó. En el caso en estudio no se alcanzan a observar, y el reclamante ni siquiera ha mencionado, razones por las que el avalúo en el caso en estudio sería excesivo. Por otro lado, no se avizoran razones por las que el avalúo fiscal debiera ser menor, y en qué medida, al comercial. El propio reclamante reconoce, por lo demás, que el hecho de que el avalúo fiscal se asemeje al comercial no es impugnabile.

Finalmente, el reclamante cita sentencia de 25.04.2017, del Primer Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana, RUC 15-9-0000662-1. Un primer punto que cabe destacar es que el reclamante omite señalar un aspecto que parece relevante: la sentencia que cita no acogió el reclamo, sino que lo rechazó, con costas, ratificando la tasación del Servicio. Es posible, desde luego, que el reclamante haya querido destacar el argumento particular que reproduce del fallo y que, por ello, le haya parecido irrelevante precisar el punto. En segundo lugar, es efectivo que el fallo cuestiona en la sección que el reclamo cita, que una resolución del Servicio que modifica sustancialmente el avalúo fiscal de un predio contiene un desarrollo de fundamento exiguo y no desarrollado, lo que no habría permitido al contribuyente comprender las razones por las que se aumentó tal tasación. Pero

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

lo cierto es que tal exigencia se hace en un marco totalmente distinto al que acá se discute. En ese caso el predio sufrió un aumento de avalúo de \$75.403.337 a \$2.150.104.185, esto es, de más de 28 veces, lo que originó un aumento del tributo en 3.854%. El aumento se produjo por un cambio individual de destino de agrícola a no agrícola y el contribuyente aportó prueba de que existía un aumento de valor significativo, pero que este alcanzaba solo a aproximadamente \$1.500.0000.000 (se acompañan varias tasaciones comerciales). El contribuyente pidió que el Tribunal rebajara la tasación a tales valores. En tercer lugar, la resolución reclamada no correspondía a un avalúo general, como el que acá nos ocupa, sino que, a uno individual, motivo por el que naturalmente, y tratándose en especial de un cambio de categoría que afectaba de forma extraordinaria el valor del predio, resulta natural esperar. Ahora bien, y no obstante que el caso no parece tener relación alguna con el acá analizado, el Tribunal igualmente no acogió el reclamo, precisamente, porque a su juicio no concurría ninguna de las causales legales.

Como se puede ver, la jurisprudencia citada por el reclamante no parece tener relevancia para resolver la controversia en análisis.

DÉCIMO TERCERO: *Cuestiones adicionales.* El contribuyente en su reclamo solicita la restitución de los impuestos pagados en exceso y que se fije un nuevo valor nominal de cuotas de Impuesto Territorial. Dado que ambas peticiones se encuentran subordinadas a que el Tribunal acceda al reclamo de autos, y atendido que este, por las razones ya expuestas, será rechazado en todas sus partes, también corresponde rechazar tales peticiones accesorias mencionadas.

Y considerando, además, lo dispuesto en los artículos 115, 149 y 150 y siguientes del Código Tributario; los artículos 3, 4 y 16 de la Ley N° 17.235; los artículos 144 y 170 del Código de Procedimiento Civil; y, la Ley Orgánica de los Tribunales Tributarios y Aduaneros, contenida en el artículo primero de la Ley N° 20.322, que Fortalece y Perfecciona la Jurisdicción Tributaria y Aduanera.

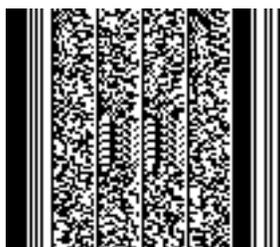
SE RESUELVE:

1.- NO HA LUGAR a la reclamación interpuesta por el señor Rodrigo Alfonso Salamanca Palacios, en representación de Inversiones Arturo Yrarrázaval Limitada, ambos ya individualizados, en contra del reavalúo general del inmueble Rol 217-5 comuna de Panguipulli.

2.- NO HA LUGAR a las solicitudes accesorias al reclamo de restitución de impuestos supuestamente pagados en exceso y fijación de nuevo valor nominal de cuotas de Impuesto Territorial.

3.- SE CONDENA EN COSTAS a la reclamante, por haber sido vencida totalmente.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

Notifíquese la presente resolución a las partes, mediante su publicación íntegra en el sitio internet de este Tribunal, <www.tta.cl>, de acuerdo lo dispuesto en el artículo 131 bis del Código Tributario. **Dese aviso** por correo electrónico a las partes que lo hayan solicitado.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

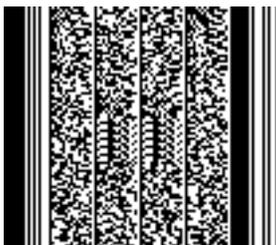
RUC: 19-9-0000211-7

RIT: AB-11-00004-2019

CUANTÍA: INDETERMINADA.

Proveyó el señor Hugo Osorio Morales, Juez Titular del Tribunal Tributario y Aduanero de la Región de Los Ríos. Autoriza la señora Andrea Catril Beltrán, Secretaria Abogado del Tribunal Tributario y Aduanero de la Región de Los Ríos.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Hugo Alberto Osorio Morales, el 06-08-2019.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
e594bbc1-3525-42b0-8621-1bddeecaa309



Timbre Electrónico

Hugo Alberto Osorio Morales
Juez Tribunal de los Ríos
**Incorpora Firma Electrónica
Avanzada**