



TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE TARAPACÁ

RUC 22-9-0000971-2

RIT AB-02-00028-2022

MOUSTAFA ABBAS

SAFIEDDINE

RUT 14.625.689-9

Iquique, veinticinco de septiembre del dos mil veinticuatro.

Comparece a fs. 1 don **RODRIGO ANDRÉS DURÁN ARANEDA**, abogado, RUT N° 13.951.891-8, en representación convencional de **MOUSTAFA ABBAS SAFIEDDINE**, empresario, todos con domicilio en Manzana 9 Galpón N° 54 del recinto amurallado de la Zona Franca de la comuna de Iquique, quien en lo principal del libelo, interpone acción de nulidad de derecho público que funda en los antecedentes de hecho y derecho que expone y que han sido reproducidos en el apartado V, considerando 10°, al cual nos damos por remitidos a fin de evitar inoficiosas duplicidades.

En el primer otrosí de fs. 6 vta. interpone reclamación en contra del revalúo fiscal practicado al Rol de Avalúo N°1713-055 de la comuna de Iquique en virtud de los siguientes antecedentes de hecho y derecho:

I. VIGENCIA DE LA ACCIÓN

En cuanto a la vigencia de la acción, atendido lo dispuesto en el inciso I del artículo 149° del Código Tributario, la acción se encuentra vigente toda vez que el fin de la exhibición de los roles de avalúo en la comuna de Iquique concluyó el pasado día 27 de mayo del año 2022, de

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





suerte tal que el plazo de 180 días, computados a partir de la fecha de término de la exhibición de los nuevos roles de avalúo no se ha extinguido a la época de interposición del libelo.

II. ANTECEDENTES GENERALES:

1. La ley N°17.235 regula el Impuesto Territorial y fija la base imponible sobre las cuales se deben aplicar las referidas tasas efectuando un distingo entre *predios agrícolas y no agrícolas*.

2. El legislador dispuso que el **SII (SERVICIO¹)** sería el órgano público que debería llevar a cabo, cada cuatro años, el proceso de retasación o el reavalúo fiscal. En este sentido, se reguló el procedimiento y formalidades de revaluaciones en el Título III de la Ley, denominado “*De la Tasación de los Bienes Raíces*”. El reavalúo es la actualización del valor de la base imponible del tributo.

3. Su representada es titular de la acción de reclamación de avalúo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 25° de la Ley N°17.235 por ser *usuaria*, en virtud de contrato celebrado con la concesionaria del **ESTADO DE CHILE** empresa **ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A.**, quien tiene la administración y explotación de la ya referida zona. En virtud de tal convención, su representada adquirió el derecho de operar y desarrollar actividades comerciales con instalaciones propias en la Zona Franca, lo que realiza en el sitio del inmueble asignado con el rol de avalúo N°01713-00055 de la comuna de Iquique.

¹ Artículo 8°, N°3, del Código Tributario.





4. De acuerdo con los documentos que acompaña el inmueble de cuyo reavalúo reclama se ubica en la zona homogénea (sic²) que pasa a indicar en la segunda columna de la siguiente tabla, asignándose la destinación que indica en la tercera columna:

ROL DE AVALÚO	ZONA HOMOGÉNEA	DESTINACIÓN
N°01713-00055	CMM004	COMERCIO

5. En el predio Rol N°01713-00055 se emplaza un galpón, vale decir, edificaciones destinadas a “*bodegaje*” y “*almacenaje*” para comercio. Así consta en certificado de Recepción de Obras Municipales de fecha 29 de septiembre de 2014, que acompañamos en otrosí.

6. La propiedad fue objeto del reciente reavalúo de bienes raíces de la serie no agrícola, con vigencia a contar del año 2022, determinando el **SII** el avalúo fiscal total que indicaremos en la segunda columna de la tabla siguiente, distinguiendo en la tercera y cuarta columna el valor de la superficie y de las edificaciones, respectivamente:

ROL DE AVALÚO	AVALÚO TOTAL SEGUNDO SEMESTRE AÑO 2022	AVALÚO TOTAL DEL TERRENO	AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES
N°01713-00055	\$230.000.190	\$120.427.353	\$109.572.837

7. De acuerdo con el anexo contenido en el certificado de Avalúo Fiscal con detalle emitido por el Departamento de Avaluaciones del **SII**, se constataría que el mismo **SERVICIO** tasó la construcción de la propiedad de la forma que exponemos en la siguiente tabla:

² Nota del sentenciador: La expresión correcta es “*área homogénea*”; en adelante solo **AH**.





ROL DE AVALÚO	LÍNEA	CLASE	CALIDAD	CANTIDAD (M² O M³)	AÑO CONST.	AVALÚO LÍNEA
N°01713-00055	1	Albañilería	3	90	1986	\$30.472.853
	2	Albañilería	5	270	1986	\$29.796.632
	3	Acero	5	300	2006	\$49.303.352

8. En función de las razones que expone, el reavalúo practicado por el **SERVICIO** debería ser dejado sin efecto o, en subsidio, modificarse mediante la determinación que deba realizarse, en atención al mérito del proceso y a las probanzas que se rindan, fundado en la causal segunda del artículo 149° del Código Tributario, que transcribe a fs. 8.

III. PRIMERA CAUSAL DE RECLAMACIÓN DEL REAVALÚO, ARTÍCULO 149°, N°2, DEL CÓDIGO TRIBUTARIO:

Los fundamentos de hecho y de derecho de esta causal se exponen en la letra A, considerando 13° del apartado VI, al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

IV. ERRADA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

Los fundamentos de hecho y de derecho de esta causal se exponen en la letra B, considerando 17° del apartado VI, al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades:

V. ERRADA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN.

Los fundamentos de hecho y de derecho de esta causal se exponen en la letra C, considerando 23° del apartado VI, al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.:





VI. DEL IMPUESTO MANIFIESTAMENTE
DESPROPORCIONADO O INJUSTO. COMPARACIÓN DE AH:

Los fundamentos de hecho y de derecho de esta causal se exponen en la letra D, considerando 28° del apartado VI, al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

VI. EN SUBSIDIO DE LA CAUSAL ANTERIOR, INTERPONE
LA CAUSAL DEL ARTÍCULO 149° N°3 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO

Los fundamentos de hecho y de derecho de esta causal se exponen en el apartado VII, considerando 32°, al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

A fs. 71 comparece doña **KARINA DÍAZ HOFFSTETTER**, abogado del Departamento Jurídico de la I Dirección Regional Iquique, del **SERVICIO**, ambos domiciliados en esta ciudad, Tarapacá N° 470, quien contesta el reclamo anterior, respecto a la acción de nulidad de derecho público solicitando su rechazo en atención a los siguientes antecedentes de hecho y de derecho que expone:

II. ARGUMENTOS QUE JUSTIFICAN EL RECHAZO DE LA
ACCIÓN DE NULIDAD:

Los argumentos de hecho y de derecho de este punto se transcriben en el apartado V, considerando 10°, al cual nos damos por remitidos a fin de evitar duplicidades innecesarias.

FONDO:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





En el 1° otrosí de fs. 75, solicita el rechazo del reclamo de fondo, en todas sus partes, con costas, en mérito de los fundamentos de hecho y derecho que expone.

I. ANTECEDENTES:

1. El proceso de reavalúo general de bienes raíces no agrícolas, se debe realizar cada 4 años, según lo mandata el artículo 3° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial. Este proceso constituye una nueva tasación masiva para lo cual el **SERVICIO**, en cumplimiento de sus responsabilidades legales, debe realizar un trabajo técnico previo a su aplicación, tal como lo dispone el N° 2 del artículo 4° de la referida Ley.

2. Con fecha 30 de diciembre de 2021 el **SERVICIO** emitió y publicó, en el Diario Oficial, las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para llevar a cabo este proceso de reavalúo, mediante la Resolución Ex. SII N°143, que *“Fija valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola”*. Complementando lo anterior, con fecha 1 de febrero de 2022, se emitió la Resolución Ex. SII N°11, que *“Fija valores de montos de avalúo exento, de avalúo para cambio de tasa del impuesto territorial y exención de pleno derecho, para predios no agrícolas revaluados con vigencia 1° de enero de 2022”*.

Señala que la Resolución Ex. SII N°143 citada, además de indicar las normas en las cuales se funda este procedimiento, se hace referencia y se pone a disposición de los contribuyentes seis (6) anexos que contienen una serie de especificaciones técnicas, relativas a planos de





precios de terrenos (anexo 1), tasación de terrenos (anexo 2), tasación de construcciones (anexo 3), glosario técnico de construcciones (anexo 4), tablas de valores unitarios de construcciones (anexo 5) y guías técnicas para definir la calidad de construcciones (anexo 6).

3. Con fecha 25 de marzo de 2022, el Presidente de la República dictó el Decreto Supremo N°437, publicado en el Diario Oficial el día 12 de abril de 2022, fija nuevas tasas del Impuesto Territorial para los bienes raíces no agrícolas.

III. CONTROVERSIA:

Resulta evidente que la controversia de autos queda circunscrita a la concurrencia de las causales invocadas por el actor, establecidas en los numerales 2° y 3° del artículo 149° del Código de la especialidad y, en este sentido, será resorte exclusivo del actor acreditar que las situaciones fácticas descritas constituyen una aplicación errónea de las tablas de clasificación o un error en la superficie determinada por este **SERVICIO** de cada una de las calidades del inmueble o en su defecto, errores de transcripción, de copia o de cálculo.

IV. IMPROCENCIA DEL RECLAMO:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA:

1.1. Los fundamentos de esta defensa del **SII**, se señalan en el apartado IV, considerando 6° de la presente sentencia, a la cual nos damos por remitidos a fin de evitar inoficiosas duplicidades o reiteraciones.

2. IMPROCEDENCIA DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS POR EL ACTOR:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





La reclamante pretende fundar sus pretensiones en argumentos que para el **SERVICIO** resultan infundados, toda vez que las actuaciones del **SII** para desarrollar el proceso de reavalúo para el año 2022, se habría ajustado al procedimiento establecido por la Ley N°17.235, dando estricto cumplimiento a su normativa.

En efecto, evidencia que los argumentos de la reclamante se fundan en cuestionamientos que lo llevarían a interpretaciones erradas de lo que sanciona la Resolución Ex. N°143 del año 2021 y lo que puede ser reclamado a través de las causales establecidas en el artículo 149° del Código Tributario, como se desarrolla a continuación:

i) El **SERVICIO** cometió un error al aplicar la tabla de valores unitarios N° 4 del anexo 5 (construcciones tradicionales), ya que debió aplicar la tabla N°1 (galpones), lo que configuraría la causal reclamación del numeral 2° del artículo 149° del Código Tributario.

Los fundamentos de hecho y de derecho se transcriben en el apartado VI, letra A, considerando 13° al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

ii) Errada clasificación de las construcciones al estimar la calidad de las mismas como media (3), y no como inferior (5) o media inferior (4) que es lo que correspondía, lo que configuraría la causal reclamación del numeral 2° del artículo 149° del Código Tributario.

Los fundamentos de hecho y de derecho se transcriben en el apartado VI, letra B, considerando 17° al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





iii) Errada determinación del valor unitario de la construcción, ya que el **SERVICIO** no habría considerado el real valor real de la construcción considerando acero y albañilería, lo que configuraría la causal reclamación del numeral 2° del artículo 149 del Código Tributario.

Los fundamentos de hecho y de derecho se transcriben en el apartado VI, letra C, considerando 23° al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

iv) El impuesto aplicado sería manifiestamente desproporcionado o injusto en comparación con otras AH de idéntica conformación o destino, lo que configuraría la causal reclamación del numeral 2° del artículo 149 del Código Tributario.

Los fundamentos de hecho y de derecho se transcriben en el apartado VI, letra D, considerando 28° al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

v) Finalmente, y en subsidio de las alegaciones anteriores, el contribuyente funda su reclamo en la causal del numeral 3° del artículo 149° del Código Tributario.

Los fundamentos de hecho y de derecho se transcriben en el apartado VII, considerando 32° al cual nos remitimos a fin de omitir inoficiosas duplicidades.

V. PETICIONES CONCRETAS.

De este modo, y conforme todo lo ya expuesto, quedaría claro que la reclamación judicial no cumple con la condición ineludible de ser ejercitada por quien tiene la legitimación activa para actuar y, además, las

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





causales en las que se funda son inexistentes, por lo que debe ser rechazada de plano por el Tribunal, en atención a que:

1. El reclamante carece de la legitimación activa;
2. El proceso de reevalúo del inmueble Rol de Avalúo N°1713-055 se efectuó de acuerdo lo referido en la Ley N°17.235 y demás normas pertinentes;
3. La Resolución N°143 del **SII** cumple con lo establecido en la Ley N°17.235.
4. Las alegaciones efectuadas por el reclamante no sirven de sustento para fundar alguna de las causales de reclamación del artículo 149° del Código Tributario, especialmente las establecidas en los numerales 2° y 3° de dicho artículo.

Por lo que solicita se rechace en todas sus partes el reclamo interpuesto, con expresa condenación en costas.

Los antecedentes del proceso:

A fs. 1 se interpone reclamación tributaria, la que se ordena subsanar a fs. 55.

A fs. 57 la reclamante cumple lo ordenado, reconociéndose así en la resolución de fs. 65 que dio traslado del reclamo.

A fs. 67 la reclamada asume representación, lo que se provee a fs. 69.

A fs. 71 la reclamada contesta el reclamo lo que se provee a fs. 82.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





A fs. 84 la reclamante solicita pronunciamiento por solicitud de suspensión de cobro, escrito que se provee a fs. 85, citando en el mismo acto a audiencia de conciliación.

A fs. 87 la reclamante solicita certificado, lo que se provee a fs. 89.

A fs. 88 la reclamante solicita suspensión de audiencia de conciliación, lo que se provee a fs. 89.

A fs. 92 el **SII** evacua traslado, lo que se provee a fs. 93.

A fs. 95 se lleva a efecto audiencia de conciliación.

A fs. 96 se hace lugar a la solicitud de suspensión de cobro.

A fs. 100 el Excmo. Tribunal Constitucional ordena la suspensión del procedimiento, lo que se ordena cumplir a fs. 102.

A fs. 107 el Excmo. Tribunal Constitucional ordena mantener la suspensión del procedimiento, lo que se ordena cumplir a fs. 109.

A fs. 111 el **SII** revoca y delega poder que se provee a fs. 112.

A fs. 115 fallo del Excmo. Tribunal Constitucional que se ordena cumplir a fs. 130 y en la misma resolución se recibe la causa a prueba.

A fs. 133 la reclamante acompaña lista de testigos y presenta delega poder, lo que se provee a fs. 134.

A fs. 136 la reclamante acompaña documentos y solicita diligencias, lo que se provee a fs. 139, siendo rectificada a fs. 141.

A fs. 144 la reclamada acompaña documentos y solicita diligencias probatorias, lo que se provee a fs. 146.





A fs. 148 se realiza audiencia de designación de perito.

A fs. 149 se celebra audiencia de exhibición de documentos.

A fs. 153 se resuelve petición de informe pericial.

A fs. 157 se rectifica el año indicado en la resolución de fs. 139 y 141.

A fs. 159 acta de inspección personal del Tribunal.

A fs. 164 se tiene por agregado a estos autos respuesta al Oficio N°52-2023.

A fs. 170 el **SII** presenta observaciones a la prueba, la que se ordena tener presentes a fs. 177.

A fs. 180 la reclamante presenta observaciones a la prueba, la que se ordena tener presentes a fs. 185.

A fs. 181 el perito designado fija honorarios y forma de pago, lo que se provee a fs. 185.

A fs. 188 la reclamante de desiste de la pericia que solicitó, la que es dejada sin efecto a fs. 189.

A fs. 191 la reclamante solicita que se cite a las partes a oír sentencia, lo que es proveído a fs. 192.

A fs. 194 se cita a las partes a oír sentencia.

A fs. 214 medida para mejor resolver.

Los documentos siguientes:

A fs. 23 certificado de usuario de Zona Franca; a fs. 23 vta., contrato de usuario con instalaciones propias, de fecha 30 de septiembre de 2020; a fs. 36 permiso de obra menor, con fecha de aprobación el 25 de

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





mayo de 2012; a fs. 37 certificado de recepción definitiva de obra menor de 29 de septiembre de 2014; a fs. 38 certificado de inscripción de instalación Eléctrica Interior de 11 de abril de 2014; a fs. 39 certificado de deuda emitido por **TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA** el 13 de julio de 2022; a fs. 39 vta. anexo de especificaciones técnicas de arquitectura modificación interior, sin fecha; a fs. 42 vta. memoria explicativa de fecha 18 de mayo de 2012; de fs. 45 vta. a 49 certificados de avalúo fiscal; a fs. 50 correo electrónico de **GLOBO CHILE** al abogado de la reclamante de fecha 28 de diciembre de 2022; de fs. 51 a 54 mandato judicial de 9 de agosto de 2022; a fs. 59 mandato general de administración de 25 de febrero de 2014; a fs. 68 Resolución TRA N°246/12/2021 sobre nombramiento de Directora Regional del **SII**; a fs. 91 certificado de esta secretaría de 9 de febrero de 2023; a fs. 98 Oficio N°2/2023 de 22 de febrero de 2023 de este Tribunal; a fs. 99 comprobante de oficio por correo electrónico de 22 de febrero de 2023; a fs. 100 resolución del Tribunal Constitucional de 22 de febrero del 2023, a fs. 104 comprobante de envío de documentos por correo electrónico de 3 de marzo de 2023; a fs. 103 certificado de envío de compulsas electrónicas al Excmo. Tribunal Constitucional de Chile el 3 de marzo de 2023; a fs. 106 correo electrónico del Excmo. Tribunal Constitucional de Chile remitiendo resolución dicta en dicha unidad judicial, con fecha 15 de marzo de 2023 que corre a fs. 107; a fs. 114 e mail del Tribunal Constitucional que remite sentencia que corre a fs. 115; a fs. 132, 156 y 187 comprobantes de envío de cartas certificadas; a fs. 143, 166 y 167 oficios N°52, 66 y 67 de 2023 de este Tribunal; a fs.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





150, 168 y 169 comprobantes de envío de oficios; a fs. 163 Oficio Ord. N°0467/2023 de la Ilustre Municipalidad de Iquique de 20 de diciembre de 2023; a fs. 179 Ordinario DAV.01.00 N°523 del Departamento regional de Avaluaciones del **SII** de fecha 28 de diciembre de 2023; a fs. 182 respuesta a oficio 66-2023, emitida por **EMPRESA PERIODÍSTICA EL NORTE S.A.** anexando recorte de publicaciones de reavalúo de bienes raíces de fechas 14 de marzo de 2013 y 17 de marzo de 2014; a fs. 196 peritaje técnico y tasación de bien inmueble (privado) confeccionado por el arquitecto **LUIS ALFREDO ALEJANDRO CUADROS MEDINA**; a fs. 202 certificado de avalúo fiscal al 1° y 2° semestre 2023 del rol reclamado; a fs. 204 ficha predial; a fs. 206 líneas de predios; a fs. 207 detalle catastral; a fs. 208 consulta de antecedentes de un bien raíz; a fs. 209 certificado de avalúo fiscal detallado 2° semestre 2023; a fs. 210 Res. Ex. 18, de 12 de enero del 2022 del **MINVU** que fija valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos de permisos municipales.

CUSTODIA:

Por cuerda separada se mantienen en custodia físicos no escaneables con identificación del ítem a fs. 138, 145, certificado a fs. 151.

Igualmente se guardaron en custodia documentos exhibido en audiencia realizada al efecto de fs. 149, según certificado de fs. 151.

CONSIDERANDO:

1.- A fs. 1 comparece don **RODRIGO ANDRÉS DURÁN ARANEDA**, en representación de **MOUSTAFA ABBAS SAFIEDDINE**, ambos antes individualizados quien deduce acción de nulidad de derecho

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





público y seguidamente reclama el fondo del reavalúo del Rol N°**1713-055** de la comuna de Iquique, conforme a los argumentos de hecho y de derecho antes señalados.

2.- A fs. 71 comparece doña **KARINA DÍAZ HOFFSTETTER** en representación del **SERVICIO**, ambos también ya antes individualizados, quien contesta la nulidad y reclamo anterior, solicitando su rechazo conforme a los antecedentes de hecho y de derecho ya referidos.

I.- HECHOS NO CONTROVERTIDOS:

3.- Que aparecen como hechos no controvertidos en el proceso:

a) El reclamante tiene la calidad de “*usuario con instalaciones propias*”, conforme certificado de **ZOFRISA** de fs. 23 y contrato suscrito con el mismo ente, el 30 de septiembre de 2020, corriente a fs. 23 vuelta y siguientes, respecto del sitio N° 54, de la manzana 9, sector G, del Recinto Amurallado II de **ZOFRI**. En la cláusula 7° del mismo aparece que el usuario adquirió por compraventa el galpón que hizo a **IMPORTADORA CHIBOL LIMITADA**, contando con recepción definitiva N° 67, de 29 de septiembre de 2014, otorgada por la **DOM** de la **IMI**.

b) Que conforme al anexo N°1 de la Res. Ex. N°143, de diciembre del 2021, el **SII** ha determinado para efecto del Reavalúo de los Bienes Raíces No Agrícolas No Habitacionales, el valor del Mtr.² de terreno VUT, (valor Unitario de Terreno expresado en pesos por metro cuadrado





(\$/m²), en moneda del segundo semestre del 2021 asignado al **AH CMM004**.³

c) Que valor del terreno y construcción del rol reclamado en autos al 31 de diciembre del 2021, conforme a la línea de predios rolantes a fs. 206 son los siguientes⁴:

TERRENOS			SUPERFICIE TOTAL: 360,0			ÚLTIMA LÍNEA: 1		
N° LÍNEA	A.H.	FRENTE	FONDO	SUPERFICIE	COEFICIENTE GUIA	COEFICIENTE CORRECTOR	COEFICIENTE EXCLUSION	AVALUO (\$1/2022)
1	CMM004	12,00	30	360,00	1,00	1,00	1,00	112.443.840

CONSTRUCCIONES							% ULTIMA LINEA: 3						
N° LINEA	CLASE	CALIDAD	AÑO CONSTRUCCION	PISO	DESTINO	CONDICION ESPECIAL	COEFICIENT E ESPECIAL	CANTIDAD	C. COMERCIAL		COEFICIENTE		AVALUO (\$1/2022)
									GUIA	CORRECTOR	EDAD	OTROS	
1	C	3	1986	2	C			90	1,00	1,00	0,712	1,00	28.452.711
2	C	5	1986	2	L			270	1,00	1,00	0,712	1,00	27.821.318
3	A	5	2006	2	L			300	1,00	1,00	0,872	1,00	46.034.876
TOTAL													102.308.905

d) En cuanto a la construcción, el punto 1, del anexo N° 3 de la Res. Ex 132/2012, señala que las construcciones se clasifican de acuerdo con su “*Tipo*”, “*Clase*” y “*Calidad*”.

En la especie, a las líneas de construcción del inmueble Rol N°1713-005, se le ha asignado por el **SII** el “*tipo*” “*Construcciones Tradicionales*”, que es cuestionado por la reclamante conforme aparece del punto III de fs. 8 (refiere que su tipo constructivo es “*galpón*”).

La “*clase constructiva*” (líneas de construcción 1 y 2: Albañilería (“*C*”); línea de construcción 3: acero (“*A*”)) el actor no la impugna; solo refiere que son clases albañilería y acero de “*galpones*” (“*GC*” y “*GA*”); no de “*construcciones tradicionales*” (“*C*” o “*A*”).

³ Es el AH que señala el actor a fs. 7 vlt.a.
⁴ Los valores que señala el actor en su cuadro de fs. 7 vlt.a. de \$230.000.190.- corresponde a valores actualizados al 2° semestre del 2022, según fs. 49.





La “calidad” 3 también es impugnada por el actor, señalando a fs. 12, que la verdadera es inferior (5) o a lo menos calidad media inferior (4).

e) Las 3 líneas de construcción son de 2 pisos y suman 660 m² construidos, conforme consta de las líneas de predio y detalle catastral del rol, corrientes a fs. 207.

f) En la ficha predial del rol corriente a fs. 204, se señala que el propietario del inmueble es **ZOFRI S.A.**

g) No existe controversia entre las partes respecto del hecho que el rol reclamado corresponde a un “bien raíz no agrícola, no habitacional”.

II.- HECHOS CONTROVERTIDOS:

4.- Conforme consta de fs. 130, son hechos sustanciales pertinentes y controvertidos los siguientes:

a) Efectividad de ser nulo el revalúo del Rol N°1713-55;

b) Aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto del rol gravado o de una parte de él, así como de la superficie de las diferentes calidades del terreno, conforme al N°2 del artículo 149° del Código Tributario.

c) Efectividad de existir errores de cálculo de conformidad a la causal N°3 del artículo 149° del Código Tributario.

III.- NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





5.- Para resolver los reclamos de autos son pertinentes las siguientes normas legales.

A.- LEY 20.455:

El artículo 10° de la Ley N°20.455, publicada en el Diario Oficial del 31 de julio del 2010, dispuso: *“Suspéndese, por los años 2011 y 2012, a los bienes raíces de la serie no agrícola que al 1 de julio de 2010 tengan un avalúo fiscal igual o superior a \$96.000.000, la aplicación del inciso final del artículo 7° de la ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial; y en su reemplazo aplíquese, sobre la tasa o más alta de las tasas, según el caso, determinadas en conformidad al inciso primero del artículo 7° de la ley N°17.235, una sobretasa a beneficio fiscal de 0,275 por ciento, que se cobrará conjuntamente con las contribuciones de bienes raíces y no dará derecho a ser rebajada de los impuestos establecidos en la Ley sobre Impuesto a la Renta.*

.....

Para los efectos de este artículo los montos de avalúos fiscales indicados en los incisos primero y segundo se reajustarán semestralmente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 9° de la ley N°17.235. La sobretasa referida en el inciso primero de este artículo se aplicará igualmente respecto de los avalúos que resulten de las modificaciones efectuadas en conformidad a lo dispuesto en el párrafo 2°, del Título V, de la señalada ley.”

El artículo 2° transitorio complementa: *“Prorrógase, hasta el 31 de diciembre del año 2012, con sujeción a las normas de la ley N°17.235,*





sobre *Impuesto Territorial*, la vigencia de los avalúos de los bienes raíces no agrícolas que rijan al 31 de diciembre del año 2010; y fíjase, a contar del 1 de enero del año 2013, la vigencia de los nuevos avalúos que se determinen, fecha desde la cual se contará el plazo de 5 años que establece el inciso primero del artículo 3° de la mencionada ley⁵, del mismo modo como se reiniciarán los reavalúos anuales establecidos en el inciso séptimo de dicho artículo.”

B.- LEY 20.650:

A su vez, el artículo único y normas transitorias de la Ley N°20.650, publicada en el Diario Oficial del 31 de diciembre del 2012 dispuso que:

"Artículo único.- Modifícase el artículo 3° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado se encuentra contenido en el Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, del siguiente modo:

- a) *Reemplazase, en el inciso primero, el guarismo "5" por "4";*
- b) *Reemplazase, en el inciso cuarto⁶, el guarismo "8" por "7"; y elimínase la oración que va a continuación de la coma (,) que sigue a la frase "excluido el primero", pasando dicha coma a ser punto aparte”*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Artículo primero.- Prorrógase, hasta el 31 de diciembre del año 2013, con sujeción a las

⁵ Este plazo de 5 años se rebajó a 4 conforme al artículo único, letra a) de la Ley 20.650.

⁶ Ahora es el inciso VII.





normas de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, la vigencia de los avalúos que rijan al 31 de diciembre del año 2012, de los bienes raíces destinados a la habitación, así como de aquellos correspondientes a bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria. Para este efecto, la referida prórroga se aplicará a las bodegas y estacionamientos de un conjunto habitacional sólo si la superficie construida de las unidades habitacionales existentes en el mismo conjunto es superior a la de las unidades no habitacionales existentes en él, excluyendo en dicha comparación los metros cuadrados correspondientes a las mismas bodegas y estacionamientos.

El plazo de 4 años establecido en el inciso primero del artículo 3° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, modificado por el artículo único de esta ley, comenzará a contarse, respecto de los inmuebles individualizados en el inciso anterior, desde el 1 de enero de 2014. Asimismo, se reiniciarán desde dicha fecha los reavalúos anuales establecidos en el inciso séptimo de dicho artículo y respecto de los inmuebles señalados en dicho inciso.

Artículo segundo.- El plazo de 4 años establecido en el inciso primero del artículo 3° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, como asimismo los cambios introducidos al mecanismo de determinación establecido en su inciso cuarto, en virtud del artículo único de esta ley, comenzarán a regir, respecto de los bienes raíces señalados en la letra b) del artículo 7° de la referida ley, a partir del 1 de enero de 2018.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





Artículo tercero.- Para efectos del reavalúo a que se refiere el artículo 3° de la Ley N°17.235 y que, conforme a los artículos primero y segundo transitorio anteriores, se efectuará para los bienes raíces no agrícolas en años distintos según el destino que ellos tengan; en caso que en un mismo condominio acogido a la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, existan tanto bienes inmuebles con destino habitacional como no habitacional, al efectuarse el reavalúo correspondiente, el bien común se considerará de uso habitacional, para aquellas unidades de la copropiedad que tengan destino habitacional, y de uso no habitacional, para aquellas otras unidades de la copropiedad que tengan destinos no habitacionales.

Artículo cuarto.- El plazo de 4 años establecido en el inciso primero del artículo 3° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, modificado por el artículo único de esta ley, comenzará a contarse, respecto de los bienes raíces señalados en la letra a) del artículo 7° de la referida ley, a partir del 1 de julio de 2014".

C.- LEY 17.235 DE IMPUESTO TERRITORIAL:

a) En consecuencia, el artículo 3° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial dispone ahora que *"El Servicio de Impuestos Internos deberá reavaluar, cada 4 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país".*

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





b) El artículo 4° siguiente agrega que *“El Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, ajustándose a las normas siguientes:*

. . . .

2°.- Para la tasación de los bienes raíces de la segunda serie (no agrícolas), 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.”

c) El artículo 5° siguiente señala que *“Terminada la tasación referente a una comuna, el Servicio de Impuestos Internos formará el rol de avalúos correspondiente, el que deberá contener la totalidad de los bienes raíces comprendidos en la comuna, aun aquellos que estén exentos de impuestos...*

Se expresará respecto de cada inmueble, el número de rol de avalúo; el nombre del propietario; la ubicación o dirección de la propiedad o el nombre de ella si es agrícola; el destino; avalúo total; avalúo exento, si procediere, y el valor nominal de la cuota de impuesto territorial que corresponda pagar. Si al predio le correspondiere el incremento gradual de





contribuciones establecido en el inciso cuarto del artículo 3º de esta ley, se indicará, además, el valor nominal de la cuota que incluya el monto total del impuesto determinado producto del reavalúo.

Copias de estos roles comunales serán enviadas por el Servicio de Impuestos Internos a las municipalidades respectivas.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, al efectuarse un reavalúo, el Servicio de Impuestos Internos, con carácter informativo, pondrá a disposición de los propietarios, por medios electrónicos y durante el período de exhibición de los nuevos avalúos y de reclamos en contra de ellos, el detalle de la tasación de sus bienes raíces, de la determinación del nuevo avalúo y del monto de las contribuciones que graven sus propiedades. En este último caso, si a la propiedad le correspondiere el incremento gradual de las contribuciones, se indicará el valor nominal de la primera cuota y de los incrementos sucesivos hasta alcanzar el total del impuesto determinado producto del reavalúo.

Asimismo, con ocasión de los reavalúos, el Servicio de Impuestos Internos remitirá a los contribuyentes cuyos bienes raíces resulten afectos al cobro del impuesto o modifiquen su condición de afectos a exentos, una comunicación de carácter informativo que contendrá el número de rol de avalúo, el nombre del propietario, la ubicación o dirección de la propiedad o el nombre de ella si es agrícola, el avalúo y la superficie del terreno, el avalúo y la superficie de las construcciones si las hubiere, el avalúo total, el avalúo exento si procediere, la tasa del impuesto aplicable

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





y el monto nominal de la contribución a pagar y de su aumento gradual, si correspondiere”.

d) El artículo 9° indica que *“Los avalúos de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas y los montos exentos, vigentes al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada año, se reajustarán semestralmente a contar del 1 de enero y 1 de julio, respectivamente, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados”*.

e) El artículo 13° de la misma ley indica que *“Las modificaciones de avalúos o de contribuciones regirán desde el 1° de enero del año siguiente a aquél en que ocurra el hecho que determine la modificación, o en caso de no poderse precisar la fecha de ocurrencia del hecho, desde el 1° de enero del año siguiente a aquél en que el Servicio constate la causal respectiva.”*

f) El artículo 16° refiere que *“Los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces del país, deberán ser mantenidos al día por el Servicio de Impuestos Internos, utilizando, entre otras fuentes:*

1) La información que emane de las escrituras públicas de transferencia y de las inscripciones que se practiquen en los registros de los conservadores de bienes raíces. Para estos efectos, las notarías y los conservadores de bienes raíces deberán proporcionar al Servicio de Impuestos Internos la información que se les solicite en la forma y plazo que este Servicio determine, y





2) *La información que deberán remitirle las respectivas municipalidades, relativa a permisos y recepciones de construcciones, loteos y subdivisiones, patentes municipales, concesiones de bienes municipales o nacionales de uso público entregados a terceros y aprobaciones de propiedades acogidas a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, en la forma y plazo que este Servicio determine.*

3) *La información que aporten los propietarios de bienes raíces, en la forma y plazo que el Director del Servicio determine. Para recoger esta información, el Servicio de Impuestos Internos facilitará el cumplimiento tributario a través de los mecanismos disponibles al efecto. Esta información no debe implicar costos para el propietario.*

g) El artículo 17° finaliza el párrafo señalando que “*Los contribuyentes que se consideren perjudicados por las modificaciones individuales de los avalúos de sus predios, efectuadas en conformidad al Párrafo 2° del presente Título podrán reclamar de ellas con arreglo a las normas establecidas en el Título III del Libro Tercero del Código Tributario*”.

h) Como consecuencia de las normas anteriores, a contar del 1 de enero del 2022 el **SII** debió efectuar el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas (segunda serie) con destino no habitacional, con excepción de los estacionamientos y bodegas correspondientes a conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, para cuyo efecto dictó la Res. Ex N°143, de 30 de diciembre del 2021 y sus 6 anexos.





i) El artículo 25° refiere que *“El impuesto a los bienes raíces será pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea éste usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario. No obstante, los usufructuarios, arrendatarios y, en general, los que ocupen una propiedad en virtud de un acto o contrato que no importe transferencia de dominio, no estarán obligados a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.*

Efectuado el pago por el arrendatario, éste quedará autorizado para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento.”

j) El artículo 27° siguiente agrega que *“El concesionario u ocupante por cualquier título, de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado.*

Todo arrendatario de un bien raíz fiscal queda obligado a pagar las contribuciones territoriales durante todo el plazo del arrendamiento y mientras esté ocupando materialmente el predio.

Juntamente con el pago de las rentas deberá comprobarse el cumplimiento oportuno de esta obligación tributaria.”

D.- CÓDIGO TRIBUTARIO:

a) El artículo 8°, N°5 define: *“Para los fines del presente Código y demás leyes tributarias, salvo que de sus textos se desprenda un significado diverso, se entenderá:*

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





...

5°.- Por "contribuyente", las personas naturales y jurídicas, o los administradores y tenedores de bienes ajenos afectados por impuestos."

b) El inciso final del artículo 11° del Código Tributario indica que *"Las resoluciones que modifiquen los avalúos y/o contribuciones de bienes raíces podrán ser notificadas mediante el envío de un aviso postal simple dirigido a la propiedad afectada o al domicilio que para estos efectos el propietario haya registrado en el Servicio y, a falta de éste, al domicilio del propietario que figure registrado en el Servicio. Estos avisos podrán ser confeccionados por medios mecánicos y carecer de timbres y firmas"*.

c) El artículo 149° del Código Tributario señala que *"Dentro de los ciento ochenta 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 sólo podrá 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.*

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





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

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 N°11.575.

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

d) El inciso I del artículo 124º señala que *“Toda persona podrá reclamar de la totalidad o de algunas de las partidas o elementos de una liquidación, giro, pago o resolución que incida en el pago de un impuesto o en los elementos que sirvan de base para determinarlo, siempre que invoque un interés actual comprometido”* mientras que el artículo 151º, relativo al procedimiento de reclamo de avalúo de bienes raíces refiere que *“Se aplicarán las normas contenidas en el Título II de este Libro⁷ al procedimiento establecido en este Párrafo, en cuanto la naturaleza de la tramitación lo permita. No se aplicará en este procedimiento lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 129.”*

E.- LEY 20.322:

El artículo 1º señala: *“Los Tribunales Tributarios y Aduaneros son órganos jurisdiccionales letrados, especiales e independientes en el ejercicio de su ministerio, cuyas funciones, en el ámbito de su territorio, son:*

. . .

⁷ Esto es, el procedimiento general de las reclamaciones dentro el cual se encuentra el citado artículo 124º.





8°. Conocer y declarar, a petición de parte, la nulidad de los actos administrativos que sean materia de una reclamación tributaria o aduanera. Para estos efectos, el vicio deberá hacerse presente o alegarse en la reclamación respectiva.

Los vicios de procedimiento o de forma sólo afectarán la validez del acto administrativo materia del reclamo tributario o aduanero cuando recaigan en algún requisito esencial del mismo, sea por su naturaleza o por mandato del ordenamiento jurídico y generen perjuicio al interesado.”

F.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA:

a) El artículo 6° refiere que *“Los órganos del Estado deben someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República.*

Los preceptos de esta Constitución obligan tanto a los titulares o integrantes de dichos órganos como a toda persona, institución o grupo.

La infracción de esta norma generará las responsabilidades y sanciones que determine la ley.”.

b) El artículo 7° siguiente dispone: *“Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley.*

Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra





autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes.

Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale.”

IV.- LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA RECLAMANTE, ANTECEDENTES DE HECHO QUE ASÍ LO ACREDITEN:

6.- El **SII** refiere en el punto IV, N°1 de fs. 76. que el actor carece de todo tipo de legitimación activa para accionar frente al Tribunal a través del procedimiento general de reclamaciones establecido en el Párrafo I, del Título III, del Código Tributario o -por lo menos-, lo carece respecto de todas aquellas alegaciones que no se vinculen con los bienes que sean de su propiedad.

En efecto, el artículo 149° establece expresamente lo que transcribe a fs. 76.

Por su parte, el artículo 8° N° 5 del Código Tributario indica, en términos generales, lo que debe entenderse por contribuyentes, norma que transcribe a fojas 76 vta.

En este sentido, conviene precisar que el legislador de la Ley N°17.235 se aparta de la definición ya indicada, estableciendo una distinción evidente e insubsanable entre “*contribuyente*” y “*tenedores de bienes ajenos*”, estableciendo que son dos categorías distintas, y ello se desprende de la atenta lectura del artículo 28° del mismo texto legal, el cual previene lo que transcribe en esa misma foja.





A mayor abundamiento, y de un análisis más exhaustivo de la norma establecida en el artículo 25° de la Ley sobre Impuesto Territorial, se concluye inevitablemente que la misma no otorga de forma alguna la categoría de “contribuyente” al “tenedor del predio”, sino que establece la obligación de éste del entero del impuesto en arcas fiscales. De otro modo, si el legislador asumiera que el “tenedor del predio” es “per se” un “contribuyente” de este impuesto, no se vería en la necesidad de vincularlo a la obligación de pago del impuesto so pena de ser redundante y pleonástico.

Así, el citado artículo establece lo que refiere en la misma foja.

En conclusión, si entendemos que para el legislador del Impuesto Territorial, las categorías de “contribuyente” y “tenedor de bienes” son distintas, no puede sino concluirse -por añadidura-, que en la definición de “contribuyente” que usa el artículo 149° no incluye a “los tenedores de bienes ajenos”, los que -por tal motivo-, carecen de legitimación activa para iniciar esta clase de procedimientos.

Y lo anterior se vincula con la carencia o ausencia de un interés pecuniario actualmente comprometido en las resultas del presente juicio, lo que también conlleva a su falta de legitimación activa.

En efecto, sobre el supuesto interés comprometido, debemos recordar que no todo obligado al pago de un impuesto es un “contribuyente” del mismo. En efecto, la doctrina -en relación con el sujeto pasivo de la obligación tributaria- determina que el “contribuyente” es la persona a cuyo respecto se dan las circunstancias previstas en la ley para el nacimiento de





la obligación tributaria debiendo -por lo tanto-, entregar al sujeto activo las sumas determinadas por la Ley (Impuestos) las que disminuyen su patrimonio y, además, en determinados casos, se le impone la obligación de cumplir las obligaciones anexas.

En otros términos, el contribuyente es el deudor directo, a quien el tributo le afecta directamente en su patrimonio y sufre, en este patrimonio o en su persona, las sanciones por las infracciones en que incurra.

Por otra parte, existen otras figuras de deudores de impuesto como lo son la figura del “*agente retenedor*”, constituida por la persona que, por mandato de la Ley, debe enterar en arcas fiscales un impuesto que no afecta directamente su patrimonio, sino que es debido por otra persona por cuya cuenta debe pagar, previa deducción y retención en los casos legalmente determinados.

Además, existe la figura del “*tercero responsable*”, siendo ésta la persona que, sin ser deudor directo por la ley, puede encontrarse eventualmente en la necesidad de responder por otro(s) ante el **FISCO**, ya que se trata de impuestos debidos directamente por terceros o que éstos han debido retener y pagar a su vez.

Así, en el caso en comento consideramos que la figura del “*tercero responsable*”, es la que concurre en el caso del tenedor del bien afecto a Impuesto Territorial, toda vez que se trata de un tercero, ajeno a la obligación tributaria el cual, por una situación especial establecida en la legislación como lo es la tenencia de un bien raíz, se ve obligado a pagar





un impuesto cuyo sujeto pasivo directo lo constituye el propietario del bien, siendo patente que su obligación jamás alcanza al fondo del vínculo jurídico que une al sujeto activo y pasivo del Impuesto Territorial; esto es, al **FISCO** y al propietario del bien, siendo éste más que nada un vínculo de carácter solidario para el pago del referido impuesto, teniendo derecho a repetir en contra del propietario dicho pago.

Y lo anterior fluye de manera palmaria y absolutamente patente, del inciso final del artículo 25° antes citado, el cual establece que se autoriza a *“deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento”*, por lo que de forma alguna causa detrimento a su patrimonio.

En el mismo sentido, debe tener presente que ese **SERVICIO**, jamás ha dirigido cobro alguno de contribuciones en contra del requirente, ejerciendo siempre su respectiva acción de cobro de las sumas adeudadas contra el propietario del predio; esto es **ZOFRI S.A.**, habiéndose cancelado éstas por el respectivo propietario por lo que, en concreto, no existe interés pecuniario alguno respecto de este tenedor en el ejercicio de la acción que impetra a través de este libelo, careciendo de una afectación o interés económico que es dable esperar en el ejercicio de toda acción.

Por último, y sin perjuicio de todo lo ya dicho, en el evento de que concurra un -inexistente interés pecuniario actualmente comprometido- ello solo se verificaría respecto de los bienes de los cuales el actor sería dueño, esto es, las construcciones. Luego, todas aquellas alegaciones que





inciden en los valores de los terrenos carecen de la legitimación activa que se viene comentando.

7.- Siendo esta alegación más bien un punto de derecho, debe resolverse únicamente en base a las normas legales citadas y las afirmaciones de sus escritos de reclamo y contestación, más documentos adjuntos acompañados en relación con el tipo, clase y calidad de la construcción.

8.- Que al respecto traemos a colación el citado artículo 8°, N° 5, inciso I del artículo 149° y el artículo 151°, todos del Código Tributario y el artículo 25° de la Ley 17.235 de Impuesto Territorial.

Conforme a los referidos artículos 151° y 123° del Código del ramo, se aplica al procedimiento especial de reclamo de avalúo -en lo no previsto-, el Procedimiento General de Reclamaciones regulado en los artículos 123° y siguientes del mismo Código.

Siguiendo esta misma línea recordemos que el citado inciso I del artículo 124° de aquél procedimiento señala que: *“Toda persona podrá reclamar de la totalidad o de algunas de las partidas o elementos de una liquidación, giro, pago o resolución que incida en el pago de un impuesto o en los elementos que sirvan de base para determinarlo, siempre que invoque un interés actual comprometido”* y lo cierto es que la reclamante ha invocado un *“interés actual comprometido”* toda vez si bien no desconoce o controvierte que **ZOFRISA** es la propietaria del inmueble, ésta repite el valor de las contribuciones en contra de sus arrendatarios, concesionarios o meros tenedores de sus inmuebles.





La repetición del valor de las contribuciones es refrendada por el e mail de fs. 50 y cláusula 11° del contrato de usuario con instalaciones propias de fs. 28, que hace **ZOFRISA** contra sus usuarios, se encuentra refrendada por el mismo artículo 25° de la Ley de Impuesto Territorial, ya antes transcrito, que indica los sujetos pasivos o quiénes deben pagar dicho impuesto y reiterada en el artículo 28° siguiente que agrega que *“Los contribuyentes y las personas tenedoras de predios estarán obligados a facilitar la visita y mensura de los inmuebles y a suministrar al Servicio de Impuestos Internos, los datos que éste solicite, relacionados con la estimación y descripción de ellos”*, norma en base a la cual el **SII** asigna al reclamante la mera calidad de *“responsable”* del impuesto negándole la de *“contribuyente”*, pues el citado artículo -en su opinión-, distinguiría al *“contribuyente”* del *“mero tenedor”* del predio.

Sin embargo, el citado artículo 8°, N°5 del Código del ramo expresamente contempla como *“contribuyente”* a *“los tenedores de bienes ajenos afectados por impuestos”* como es el caso de la reclamante quien es *“mera tenedora”* de un inmueble afecto a Impuesto Territorial quien -por lo demás-, debe pagar conforme a la repetición que le hace **ZOFRISA**, repetición que es corroborada por el citado contrato de usuario con instalaciones propias firmado por la reclamante con **ZOFRISA**.

9.- Por estas condiciones este sentenciador aceptará que el reclamante se encuentra legítima y legalmente facultado para reclamar del avalúo en cuestión; tanto por ser efectivamente *“contribuyente”* como por





“*tener un interés actual comprometido*” en la cuestión, siendo procedente así declararlo y por lo mismo rechaza la alegación del **SII**.

V.- EFECTIVIDAD DE SER NULO EL REVALÚO DEL ROL N°1713-55:

10.- La actora refiere en lo principal de fs. 1:

I. ANTECEDENTES GENERALES.

1. La ley N°17.235 dispuso que el **SERVICIO** sería el órgano público que debería llevar a cabo, cada cuatro años, el proceso de retasación o el reavalúo fiscal. En este sentido, se reguló el procedimiento y formalidades de revaluaciones en el Título III de la Ley, denominado “*De la Tasación de los Bienes Raíces*”. El reavalúo es la actualización del valor de la base imponible.

2. En el artículo 3° de la Ley en comento, prescribe lo que refiere a fs. 1.

3. Así las cosas, la norma legal citada determina la obligación que se cierne sobre el **SERVICIO** a fin de dar forma al tributo o contribuciones de los bienes raíces. Las formalidades legales que regulan el reajuste de la base imponible -el reavalúo de las propiedades-, se desarrolla en varias fases: la primera de corte *administrativo* que le compete únicamente al **SII**; una segunda fase de *comunicación* o *publicidad*, en donde intervienen las **MUNICIPALIDADES**, y una tercera fase la de *reclamación*. En este sentido, cada uno de los pasos determinados por Ley deben ser cumplidos al pie de la letra en cada proceso de reavalúo, pues el principio de legalidad de los artículos 6° y 7°





de la Constitución Política de la República así lo exige; tanto respecto a las obligaciones del **SII** como a aquellas obligaciones impuestas por Ley a las **MUNICIPALIDADES** y sus alcaldes.

4. Sobre este punto, destaca la formalidad fijada por la Ley N°17.235 en su artículo 6°, al decir lo que refiere a fs. 1 vlt.

5. De la lectura atenta de la norma transcrita podemos concluir que el proceso de reavalúo está compuesto por un complejo de actos sucesivos, sin solución de continuidad entre sí: a saber:

a. El **SII** efectúa la *reevaluación* de los predios; (Art. 3° de la Ley N°17.235).

b. A continuación, el **SII** debe *formar los roles* de avalúos correspondiente a cada comuna. (Art. 5° inciso 1° de la Ley N°17.235)

c. Copia de los roles es *enviada* a la **MUNICIPALIDAD** correspondiente (Art. 5° inciso 3° de la Ley N°17.235).

d. Después de haber recibido los nuevos roles de avalúo fiscal, dentro de los diez días siguientes, el alcalde debe *fijarlos* en el local donde funciona la **MUNICIPALIDAD** respectiva (Art. 6° inciso 1° de la Ley N°17.235).

e. Dentro del mismo plazo de diez días de recibidos los avalúos, el alcalde respectivo debe, asimismo, hacer *publicar* en un diario un aviso al público del hecho de encontrarse los roles de avalúo a disposición de los interesados y el plazo de la exhibición (Art. 6° inciso 2° de la Ley N°17.235).





f. El plazo para presentar *reclamaciones*, reguladas en el artículo 149° del Código Tributario, se computa desde la fecha en que termina la publicación de los avalúos por la **MUNICIPALIDAD** correspondiente; de ahí que la comunicación que se formula al público por medio de avisos en los diarios sea indispensable para que los contribuyentes tomen conocimiento de los plazos de que eventualmente dispondrán los contribuyentes para ejercer sus derechos.

6. La exigencia legal regulada en el artículo 6° de la Ley N°17.235 incide directamente en la legalidad del tributo, y por ende en su exigibilidad, toda vez que los actos administrativos (como las Res Ex de reavalúos), conforme al artículo 3°, inciso final, de la Ley N°19.880, gozan de presunción de legalidad, imperio y exigibilidad solo desde su notificación. (**GERMAN RUIZ DE LA MAZA**, Revista de estudios Tributarios N° 27 (2022), Nulidad de Derecho Público, en procedimiento de reclamo de avalúo de bienes raíces, Centro de estudios tributarios de la **UNIVERSIDAD DE CHILE**).

7. En consecuencia la publicidad de los resultados del proceso de reavalúo se produce por medio de la comunicación formal a los contribuyentes a través de publicaciones en diario. Verificada esta comunicación del acto administrativo (notificación), comienza a correr el cómputo del plazo para reclamar del reavalúo -al tenor de los artículos 149°, 150° y siguientes del Código Tributario.

8. En resumen, la ley ha dispuesto la imposición de un tributo para los bienes raíces y para que dicha carga cobre vigencia y





obligatoriedad es necesario que se notifique conforme lo dispone el mismo estatuto legal. Afirma que dicha notificación no se habría producido, generando con ello un vicio formal que debe corregirse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1° numeral 8° de la Ley N°20.322.

II. DE LA NULIDAD DE DERECHO PÚBLICO:

1. Las formas en el derecho, tienen por finalidad establecer garantías y cuando esas formas se abusan o se omiten se diluyen, lo cual causa en definitiva indefensión y tornan ineficaces las protecciones que el ordenamiento legal intenta brindar a los contribuyentes.

2. Teniendo en vista lo anterior nuestro legislador consagró expresamente la nulidad de derecho Público en el artículo 1° numeral 8 de la Ley N° 20.322, que transcribe a fs. 2 vta.

3. En esa dirección la formalidad de procedimiento que acusa infringida, por parte del **SII** y la **MUNICIPALIDAD** de Iquique -es la omisión, al menos, la publicación informativa en los diarios acerca de la fecha de inicio y de término de la publicación de los nuevos avalúos -producto del proceso de reavalúo- en dependencias municipales del periodo 2014.

4. Esta omisión, implica que el cómputo del plazo de que disponían los contribuyentes para oponerse e impugnar el proceso de reevaluación del año 2014, no ha comenzado a correr, pues dicho impuesto no ha cobrado vigencia e imperio y -sin embargo-, se ha cobrado de todas formas. En esta línea, reiteramos, se omitió la publicación que, como formalidad de publicidad y de oponibilidad a terceros, dispone el artículo 6° de la Ley N°17.235.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





5. La omisión de la publicidad ordenada en la forma que establece la ley infringe un grupo de normas cuyo fin se orienta precisamente a resguardar la publicidad de los actos administrativos. Entre esas normas tenemos: artículo 3° y 4° de la Ley N°19.880 que transcribe a fs. 3.

6. En cuanto a la verificación del vicio de forma acusado, indica que este se acredita con instrumentos públicos, ya que con fecha 22 de julio del año 2022, la I. **MUNICIPALIDAD** de Iquique remite Memorándum N°751, informando que: *“respecto al proceso de reevalúo del año 2014 no hay información disponible en esta dirección de obras”*, lo que se expone a fs. 3 vta.

7. Como se puede advertir de lo allí referido, la **MUNICIPALIDAD** informa que *“respecto al proceso de reevalúo del año 2014 no hay información disponible en esta **DIRECCIÓN DE OBRAS**”*; es decir, no existe ni fecha de publicación en las dependencias de la **MUNICIPALIDAD**, ni tampoco informa que se haya dado cumplimiento a la obligación legal de publicar en diarios de circulación local la información relativa a las fechas de inicio y término de la exhibición del resultado del proceso de reavalúo del año 2014. Al haberse incurrido en un vicio de formalidad por parte de la **ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO** respecto al procedimiento establecido para determinar el tributo que grava el patrimonio de su representada, el mismo adolece de la nulidad de derecho público de suerte tal que debe tenerse como nulo y de ningún valor para





todos los efectos legales y, en consecuencia, declararse así por sentencia de este Tribunal.

8. Es necesario referir que el Impuesto Territorial, por ser carga fijada de acuerdo con el poder que tiene el **ESTADO** sobre los administrados, reconoce como límite las garantías fundamentales de los mismos. Esto es importante porque se gesta sobre el **SII** el deber de velar porque todas las fases que determinan el impuesto sean cumplidas por todos los entes públicos que deben intervenir en la determinación del mismo, no pudiendo excusarse en la inoperancia u omisión de alguno, como puede ser la inactividad de las **MUNICIPALIDADES** en lo relativo al proceso de publicidad de los reavalúos. Al ser el procedimiento una cadena, cualquiera sea el eslabón que no concurra, afecta al proceso en su integridad, lo que no es -en caso alguno- oponible al administrador o contribuyente.

9. Los efectos de la nulidad. Atendido las consecuencias propias de la nulidad de derecho público, que es tener a la actuación administrativa como sin ningún valor para todos los efectos legales, corresponde analizar también cuáles son las repercusiones que tiene la actuación viciada con de nulidad.

10. De acuerdo con el texto de la Ley N°17.235, el proceso de reavalúo fiscal tiene por finalidad actualizar la base imponible del Impuesto Territorial. Para este procedimiento cuadrienal, el punto de partida sobre el cual se calcula la nueva base imponible es el monto del avalúo fiscal determinado de acuerdo con el anterior proceso de reavalúo. Así las cosas,

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





para los predios de su representado, el avalúo fiscal fijado en el proceso del 2014 fijó, a su turno, la base de cálculo del proceso de reevaluación del año 2018, y éste a su turno el del año 2022 (los avalúos debidamente reajustados semestralmente según lo dispone el legislador).

11. En consecuencia, afectado de nulidad el proceso de determinación de Impuesto Territorial del año 2014, por nulidad consecuencial, debería también declararse que los efectos y alcances de tal declaratoria de nulidad alcanza -y afecta- a todas aquellas actuaciones administrativas que son consecuencia inmediata o directa del acto que se anula; principalmente de las actuaciones del proceso de reavalúo fiscal de los bienes raíces de los años 2018, y año 2022, los que a su turno son nulos por tener como base la actuación nula.

12. A su vez, anulado el proceso de reavalúo fiscal de los años 2022, 2018 y año 2014, el Tribunal deberá declarar que la base imponible para la determinación del giro y pago del Impuesto Territorial que afecta a los predios ocupados por su representado -en virtud de sendos contratos de usuario con la **ZONA FRANCA DE IQUIQUE**- corresponde al avalúo fiscal del 2° semestre del año 2013,- que se indicará en la tabla siguiente- y en consecuencia, se ordene al **SERVICIO** devolver a su representado el exceso de pago del Impuesto Territorial por todo el período de tiempo que abarca desde el primer semestre del año 2014 y hasta la fecha en que se ejecute la sentencia, dejando la determinación del monto que debe ser reembolsado para la etapa de ejecución del fallo.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





13. En primer término corresponde citar las disposiciones del texto Constitucional que permiten afirmar la denominada acción de nulidad de derecho público, artículos 6° y 7° de la Carta Fundamental, las que transcribe, a fs. 4 vta.

15. Así las cosas, en virtud de las disposiciones mencionadas emana el principio de supremacía constitucional y la obligación de los órganos del **ESTADO** de someter su actuar a las reglas constitucionales y legales, so pena de nulidad de derecho público. Cita en este punto el adagio jurídico de que en derecho público sólo se puede hacer lo que está expresamente permitido en la ley, pudiendo agregar, que toda acción debe ejecutarse de acuerdo con la forma legal.

17. Tratando la acción de nulidad de derecho público el profesor **EDUARDO SOTO KLOSS**, señala lo que transcribe a fs. 5.

18. En un orden similar, se pronuncia el profesor **MIGUEL OTERO LATHROP**, quien en su obra *“La nulidad de Procesal Civil, Penal y de Derecho Público”* refiere lo que transcribe a fs., 5 vta.

19. Así las cosas, habiendo quedado asentado el fundamento normativo y algunas características de la acción de nulidad de derecho público, conviene indicar -brevemente- cuales son las causales de procedencia de la acción para luego desarrollar la hipótesis se configura en el caso de marras. En cuanto a lo primero, la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, en fallo Rol N°5255-2009 resolvió lo que transcribe a fs., 6.





20. De la cita anterior, concluimos que, entre otras, se configura como causal de nulidad de derecho público, citando nuevamente doctrina, esta vez de **GABRIEL BOCKSAN** también a fs. 6.

EL PERJUICIO.

La nulidad de derecho público que venimos denunciando ha generado un perjuicio para su defendido desde que un acto administrativo que impone una carga pecuniaria no le fue notificado en la forma debida lo que conduce a la inexorable conclusión que se ha pagado un impuesto en base a un acto administrativo que no goza de imperio. Además, dicho acto ha servido de base para determinar los siguientes procesos de reavalúo con lo que hay en su génesis un vicio de nulidad que obliga a repararlo con la nulidad que en este libelo se invoca.

Por lo que, en virtud de lo expuesto y de lo dispuesto en el artículo 6°, 7° y siguientes de la Constitución Política de la República, artículo 6° y demás pertinentes de la Ley N°17.235 y demás normas constitucionales y legales aplicables, pide tener por interpuesta acción de nulidad de derecho público, acogerla y en definitiva declarar:

- Que el proceso de reavalúo fiscal del año 2014 es nulo de derecho público por haberse omitido la publicación en diario de circulación local de las fechas de inicio y término de la exhibición de los roles en las dependencias de la I. **MUNICIPALIDAD** de Iquique.
- Que, en consecuencia, se declara la nulidad consecuencial del proceso de reavalúo fiscal de bienes raíces de los años 2018, y 2022.





- Que, en consecuencia, se declara que la base imponible para el cálculo del Impuesto Territorial fijado por Ley N°17.235 para el predio del demandante es el avalúo fiscal del 2° semestre del año 2013, debidamente reajustado semestralmente según la variación del Índice de Precios al Consumidor, de acuerdo con lo fijado en la Ley N°17.235.

- Que, en consecuencia, se ordena la devolución de impuestos girados y pagados en exceso por el demandante, respecto de cada bien raíz.

- Que, se deja para la etapa de ejecución de la sentencia la determinación del monto que a título de devolución de pagos en exceso debe practicar el **SERVICIO**.

- Que se condena en costas a la demandada.

El **SII** responde en el punto I y II de fs. 71 y 71 vta. que controvierte total y absolutamente los supuesto facticos de hecho y de derecho de la acción de nulidad pretendida. Sin perjuicio de ello, sostiene que la misma es absolutamente improcedente, no sólo porque no existió la omisión denunciada sino porque -además-, dicha argumentación no aplica respecto al proceso de reavalúo que afectó a los roles de avalúo objeto de la acción de nulidad y del presente reclamo tributario. Por otra parte, cabe destacar que los procesos de reavalúo realizados por el **SERVICIO** siempre se han realizado con estricto apego a la normativa legal vigente, obrando en el ámbito de sus competencias y en uso de sus facultades legales.

A. CUESTIONES PRELIMINARES:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





Antes de referirse a los argumentos que hacen improcedente la acción de nulidad impetrada por la reclamante, hace presente las circunstancias y normas legales bajo las cuales se realizaron los últimos tres procesos de reavalúo de los predios de la 2° serie a los cuales alude el reclamo interpuesto.

1. La Ley N° 20.455, publicada en el Diario Oficial el 31 de julio de 2010, con la finalidad de obtener recursos económicos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país producto de los daños generados con ocasión del terremoto por todos conocido, modificó diversos cuerpos legales; entre ellos la Ley N°17.235. En este contexto, en su artículo 2° transitorio, se dispuso que los avalúos de los bienes raíces no agrícolas que regían al 31 de diciembre de 2010, se prorrogaban hasta el 31 de diciembre de 2012.

2. Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2012, se publica en el Diario Oficial la Ley N° 20.650, cuerpo legal que posterga el proceso de reavalúo de bienes raíces y, en este sentido, prorroga la vigencia de los avalúos de bienes raíces no agrícolas con destino habitacional además de reducir la periodicidad del reavalúo de los bienes raíces de las distintas series. Como lógica consecuencia de lo anterior, adicionalmente a modificar el plazo de legal para efectuar los procesos de reavalúo de bienes raíces, fijándolo en 4 años, también se separaron los procesos de reavalúo de los bienes raíces no agrícolas con destino habitacional y los que no.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





En este sentido, según el artículo 1° transitorio prorrogó, hasta el 31 de diciembre de 2013, la vigencia de los avalúos que regían a diciembre del año 2012, respecto de los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, manteniendo la vigencia de los avalúos de los bienes raíces no agrícolas con destino no habitacional, hasta el 31 de diciembre de 2012.

3. Así las cosas, y en virtud de las leyes señaladas precedentemente, es que a fin de efectuar el reavalúo o tasación general de los bienes raíces no agrícolas con destino no habitacional, con vigencia a partir del 1° de enero de 2013, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, con fecha 31 de diciembre de 2012, el **SERVICIO** emitió y publicó, en el Diario Oficial, las instrucciones técnicas y administrativas necesarias, mediante la Resolución Ex. SII N°132, 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 no habitacional”*.

Luego, y para efectos del proceso de reavalúo o tasación general de los bienes raíces no agrícolas con destino habitacional, con vigencia a partir del 1° de enero de 2014, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, con fecha 27 de diciembre de 2013, el **SERVICIO** emitió las instrucciones técnicas y administrativas necesarias, mediante la Resolución Ex. SII N°108, que *“Fija valores de terrenos y construcciones y definiciones técnicas para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no*

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





agrícola con destino habitacional”, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 4 de enero de 2014.

4. No podemos dejar de indicar que los avisos de que trata el artículo 6°, inciso 2°, de la Ley N°17.235, y que informaban al público el hecho de encontrarse los roles de avalúo a disposición de los interesados para su examen y el plazo que duraría dicha exhibición, respecto de los procesos del año 2012 y 2013, ya explicados, en su oportunidad fueron publicados en el Diario **LA ESTRELLA** de Iquique. El aviso correspondiente al proceso de reavalúo de bienes raíces no agrícolas con destino no habitacional, se publicó el día 14.03.2013⁸ y el aviso correspondiente al proceso de reavalúo de los bienes raíces no agrícolas con destino habitacional se publicó el día 17.03.2014⁹.

5. Posteriormente, a los procesos de reavalúos señalados precedentemente conforme a las modificaciones legales realizadas por la Ley 20.455 y 20.650, le correspondió a este **SERVICIO** realizar en el año 2018 un nuevo proceso general de tasación de los bienes raíces de la segunda serie -predios no agrícolas-, el cual comprendió ambos destinos, tanto el habitacional como no habitacional, con vigencia a partir del 01.01.2018 hasta el año 31.12.2021, siguiendo el turno al proceso de reavalúo del año 2022, para lo cual ese **SERVICIO** con fecha 30.12.2021, emitió y publicó en el Diario Oficial, las instrucciones técnicas y administrativas necesarias, mediante la Resolución Ex. SII N°143, que “*Fija*

⁸ Nota del sentenciador: Corre a fs. 183

⁹ Nota del sentenciador: Corre a fs. 184.





valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola”.

En este sentido, y tal como lo reconoce implícitamente la propia actora, desde que no hace cuestión alguna a su respecto más allá de la pretendida nulidad extensiva que invoca, los avisos de que trata al mentado artículo 6°, inciso II, respecto del proceso del año 2018 fueron practicado oportunamente.

B. IMPROCEDENCIA DE LA NULIDAD DE DERECHO PÚBLICO ALEGADA:

1. Tal como ya hemos explicado, el actor sustenta su pretensión de nulidad exclusivamente en que ese **SERVICIO**, conjuntamente con la **I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE**, no habrían dado íntegro cumplimiento a la todas las formalidades esencial del proceso de reavalúo de bienes raíces no agrícolas no habitaciones verificado, según ella, en el año 2014, lo cual trae aparejado un efecto extensivo de dicha nulidad a todos los actos posteriores y vinculados indefectiblemente a ella, como sería, el proceso de reavalúo de los años 2018 y, particularmente, del año 2022 y que es materia del presente juicio.

En este mismo sentido, el actor refiere que el único -pero no menos esencial- requisito, supuesto o trámite que se habría omitido respecto del proceso verificado en el año 2014, es el aviso de que trata el artículo 6°, inciso II, de la Ley N°17.235, esto es, la publicación en un “...*un periódico de la localidad o, a falta de éste, en uno de circulación general en la comuna, (de) un aviso en que informará al público del hecho de*





encontrarse los roles de avalúos a disposición de los interesados para su examen y el plazo que durará dicha exhibición”.

Pues bien, tal como se explicará a continuación, dicha alegación resulta ser improcedente conforme:

- i. El procedimiento de reavalúo al que alude el actor no era aplicable al inmueble materia de autos;
- ii. No existe vicio o defecto alguno;
- iii. El actor ha obrado con infracción de su conducta previa (teoría de los actos propios);
- iv. Improcedencia del efecto extensivo de la nulidad que el actor invoca; y
- v. No existe perjuicio alguno a este respecto.

2. Respecto de la primera contrargumentación, cabe recordar que el actor refiere en su presentación que, a partir de la información entregada por la **I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE** -respecto de un requerimiento de Información practicado a la luz de la Ley N°20.285 sobre acceso a la Información Pública, cuyo texto, objeto y alcance se ignora- se concluye que *“...no existe fecha de publicación en las dependencias de la Municipalidad (sic) ni tampoco informa que se haya dado cumplimiento a la obligación legal de publicar en diarios de circulación local la información relativa a las fechas de inicio y término de la exhibición del resultado del proceso de reavalúo del año 2014”.*

Ahora bien, como ya se explicó en el literal A precedente, el proceso de reavalúo o tasación general con vigencia a partir del año 2014,





dice relación única y exclusivamente con los *“bienes raíces no agrícolas con destino habitacional”*, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de la ley 17.235, sobre Impuesto Territorial, y Resolución Ex. SII N°108. Luego, y tal como el Tribunal podrá advertir sin dificultad, ese proceso de reavalúo con vigencia a partir del año 2014, no dice relación alguna con los inmuebles que el actor refiere en su libelo, pues ellos tienen claramente un destino *“no habitacional”*.

Lógica conclusión de lo que se viene comentando es que, sin perjuicio de lo que se dirá a continuación, los supuestos vicios o defectos verificados con ocasión del proceso de reavalúo del año 2014 no pueden de manera alguna afectar el proceso de reavalúo de los bienes materia de autos, pues ellos fueron objeto de un proceso de reavalúo verificado el año inmediatamente anterior.

En definitiva, la peregrina alegación de nulidad de derecho público formulada por el actor claramente tiene por única finalidad tergiversar lo sucedido y -con ello-, confundir al Tribunal para efectos de obtener una sentencia favorable que, de otro modo, y atendido los argumentos de fondos invocados, resulta improcedente.

3. En segundo término, y sin perjuicio de que lo anterior resulta ser suficiente para descartar la alegación del actor, no podemos dejar de indicar que el supuesto vicio de nulidad que se invoca no es tal, conforme ese **SERVICIO** y la **I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE**, dieron fiel cumplimiento a todas las formalidades previstas por el legislador para llevar





a cabo no solo el proceso que erróneamente invoca el actor sino que también aquél que le fue aplicable a los bienes raíces materia del reclamo.

En efecto, para el proceso de reavalúo de los “*bienes raíces no agrícolas con destino no habitacional*”, con vigencia a partir del 01.01.2013 (proceso que era aplicable a los bienes que refiere el actor), con fecha 14.03.2013 se practicó la publicación del aviso de que trata el inciso segundo del artículo 6° de la Ley N°17.235, a través del periódico de circulación local **LA ESTRELLA DE IQUIQUE**¹⁰.

Por otro lado, para el proceso de reavalúo de los “*bienes raíces no agrícolas con destino habitacional*” (proceso que no era aplicable a los bienes que refiere el actor), con vigencia a partir del 01.01.2014 (proceso que no afectó los bienes que refiere el actor), con fecha 17.03.2014 se practicó la publicación del aviso ya comentado a través del periódico de circulación local **LA ESTRELLA DE IQUIQUE**¹¹.

En definitiva, cualquiera sea el proceso al que alude el actor, claramente no existe el vicio que se invoca desde que, muy por el contrario a lo que postula el actor, se dio cumplimiento al supuesto que regula el artículo 6°, inciso 2°, tantas veces citado.

4. El efecto extensivo que al actor pretende dar a su alegación de nulidad resulta ser improcedente y ello toda vez que, cada vez que se realiza un proceso de reavalúo de bienes raíces ese **SERVICIO**, para cumplir con esta obligación y definir una nueva estructura de avalúos

¹⁰ Ver fojas 183.

¹¹ Ver fojas 184.





fiscales de manera que los precios considerados reflejen las variaciones que han tenido los valores de terreno y las variaciones que han experimentado los valores de construcción de las distintas materialidades, realiza un estudio urbano lo cual le permite definir los valores de terreno en todas las comunas del país, realizando una zonificación de acuerdo a distintas variables tales como uso de suelo, nivel de densificación, categoría constructiva y nivel de equipamiento.

Lo mismo se realiza para la determinación de los valores unitarios de los distintos materiales estructurales, a través de un estudio estadístico en el cual se utilizan fuentes de información consistentes en tasaciones comerciales, transferencias de propiedades urbanas de todos los tipos, avisos de prensa, entre otras.

Lo anterior demuestra que cada proceso de reavalúo de bienes raíces se realiza con total autonomía e independencia del proceso de reavalúo que lo ha precedido, pudiendo variar según el resultado de los estudios realizados; por ejemplo: la determinación del número de **AH** en las cuales se dividirán las comunas del país, la determinación de coeficientes correctores y de coeficientes excepcionales.

Sostener lo contrario, como lo plantea el reclamante en su escrito, al señalar que el avalúo fiscal fijado en el proceso del año 2014 fijó, a su turno, la base de cálculo del proceso de reavalúo del año 2018 y éste, a su turno, del año 2022, haría absolutamente innecesario que el **SERVICIO** imparta instrucciones técnicas y administrativas para efectuar la





tasación de los bienes raíces, ya que bastaría con aplicar un sistema de reajustabilidad, lo que no ocurre en la práctica.

Así las cosas, en el evento de que un proceso de reavalúo adoleciera de algún vicio de nulidad este en ningún caso sería comunicable al proceso de reavalúo siguiente.

5. Finalmente, y sin perjuicio de todo lo ya expuesto y que demuestra la improcedencia de la alegación del actor, respecto de la nulidad de derecho público que intenta sostener, conviene recordar que, en el marco jurídico general de la actuación de los órganos del **ESTADO**, su principal exigencia es que éstos actúen subordinados al derecho; es decir, investidos regularmente dentro de su competencia, en la forma prescrita por la ley y bajo prohibición de asumir otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido. A través de esta exigencia, los principios de supremacía constitucional y de juridicidad toman cuerpo e impiden que los órganos estatales se atribuyan mayores potestades que las contempladas por la Constitución y las leyes y obren de una manera distinta de la regulada legalmente.

En este sentido, el Constituyente exige que los preceptos o actos de toda índole emanados o que emanen de cualquier autoridad, se atengan a las bases de organización, procedimiento y solemnidades que dispone la misma ley fundamental (supremacía constitucional formal) y, al mismo tiempo, en armonía con su sustancia normativa, en la que se incluye la invocación a los valores en que han de inspirarse las decisiones (supremacía constitucional material).





En este contexto, la nulidad derecho público aparece como una sanción de carácter excepcional para aquellas actuaciones del **ESTADO** que no se hayan realizado conforme a los criterios señalados en el párrafo anterior y que son, por lo demás, los señalados en el artículo 7° de la Carta Fundamental (actuación del órgano previa investidura regular, fuera de su competencia o de la forma prescrita por la ley).

Así, en materia doctrinaria existen ciertos frentes comunes que deben tenerse presente en el análisis de autos. El primero de ellos dice relación con las exigencias de procedencia de la nulidad de derecho público, las que derivan del texto del artículo 7° de la Constitución Política de la República; precepto que contempla la aplicación de la señalada sanción ante la ocurrencia de los siguientes vicios:

- Ausencia de investidura regular del órgano.
- Incompetencia del órgano que dictó el acto impugnado, sea por vicio de exceso de poder, de abuso de poder o de desviación del fin.
- Vicio de forma o procedimiento.

A su turno, en materia tributaria, la nulidad está circunscrita a ciertas materias y actos; así lo establece claramente el numeral 8 del artículo 1° de la Ley 20.322 que transcribe a fs. 74 vta.

Del tenor de lo referido, y particularmente del inciso 2° del artículo 1, N°8 de la Ley N°20.322, los vicios de procedimiento o de forma sólo afectarán la validez del acto administrativo, materia del reclamo tributario, cuando recaigan en algún requisito esencial del mismo, sea por





su naturaleza o por mandato del ordenamiento jurídico y generen perjuicio al interesado.

De este modo resulta inconcuso que, para que proceda la declaración de nulidad referida por el actor, es esencial la concurrencia de un vicio de procedimiento, que éste recaiga sobre un requisito esencial y que sea de tal magnitud que deje al contribuyente en indefensión de suerte que, si no concurre el vicio de forma o procedimiento o éste no conlleva la calidad de esencial y lesivo que exige el derecho positivo, tal pretensión anulatoria no puede prosperar.

Sobre esta materia, cabe hacer presente que las actuaciones del **SERVICIO** como órgano público, revisten el carácter de actos administrativos y participan de los principios y características que la ley ha atribuido a esta especie de actos jurídicos.

En el presente caso, posee particular importancia los principios de “*Trascendencia*” y “*conservación de los actos administrativos*”, reconocidos ampliamente por la doctrina y jurisprudencia, y que se encuentran en el artículo 13° de la Ley N°19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado y que transcribe a fs. 74 vlt.

Apreciamos que no se exige cualquier vicio, sino uno trascendente; es decir, esencial y perjudicial, cuestión que no ocurre en la especie toda vez que, adicionalmente a que no concurre vicio alguno, no existe agravio experimentado por el actor, más aun considerando que el presunto agraviado, mediante el primer otrosí de su presentación, dedujo





dentro del plazo legal reclamo tributario ante el Tribunal reclamación que denotan la perfecta comprensión del proceso de avalúo que impugna, lo cual excluye este supuesta indefensión.

Por ello pide rechazar en todas sus partes, con costas, la acción de nulidad impetrada por el actor en lo principal de su presentación de fs. 1.

11.- La actora sostiene que el presunto proceso de reevalúo de los *“bienes raíces no agrícolas no habitacionales”* del 2014¹² nunca fue publicado del modo que establece el citado artículo 6°, inciso II de la Ley N°17.235, afirmación que es -a lo menos-, un *“error”* pues:

a) El reevalúo para ese tipo de bienes raíces (*“no agrícolas no habitacionales”*) sí se realizó, pero a contar del 1 de enero del 2013 y fue publicado el 14 de marzo de ese año, según aparece de fs. 183.

b) Este cambio de periodo (2013) se originó por prórrogas de vigencias de los reavalúos anteriores a causa del *“mega sismo”* del 27 de febrero del 2010, iniciados por la citada Ley N°20.455, del 31 de julio de ese año 2010, que prorrogó la vigencia de los reavalúos de los *“bienes raíces no agrícolas”* que regían al 31 de diciembre del 2010 hasta el 31 de diciembre del 2012¹³.

c) Posteriormente, ese mismo 31 de diciembre del 2012, se publica la citada Ley N°20.650, que nuevamente posterga el proceso de reevalúo de los *“bienes raíces no agrícolas habitacionales”*, lo que separa

¹² Recuérdese que se reclama del proceso de reevalúo 2022.

¹³ Ver citado artículo 2° transitorio de dicha ley.





su proceso de reavalúo del proceso de reavalúo de los *“bienes raíces no agrícolas no habitacionales”*, al cual pertenece el rol reclamado que es *“no habitacional”*, cuyo avalúo vigente lo mantuvo solo hasta el 31 de diciembre de ese 2012.

d) En consecuencia se debió iniciar el nuevo proceso de reavalúo de los *“bienes raíces no agrícolas no habitacionales”*, con vigencia a contar del 1° de enero del 2013, para lo cual el **SII** emitió su Res. Ex. 132, de 31 de diciembre del 2012, con idéntica finalidad que la Res. Ex. N°143, que corresponde al reavalúo 2022 de estos autos.

e) Esta secuencia de leyes y prorrogas de reavalúos origina la *“confusión”* del actor de pretender la existencia de un proceso de reavalúo de *“bienes raíces no agrícolas no habitacionales”* en el 2014, cuando en realidad aconteció en el 2013.

f) En fin, aun aceptando la *“confusión”* del actor en orden a atribuir al rol reclamado el *“carácter habitacional”*¹⁴, el revaluó para esta serie también fue publicado el 17 de marzo del 2014, según aparece de fs. 184.

g) Esta *“confusión”* del actor se origina en su *“errado”* requerimiento hecho a la **I. MUNICIPALIDAD** de esta ciudad -transcrito a fs. 3 vlt. de su reclamo-, en donde señala: *“Toda la información precedente¹⁵ la requerimos respecto de los últimos tres procesos de*

¹⁴ *“Serie no agrícola habitacional”*, con reavalúo vigente para ese año.

¹⁵ Esto es: fecha de publicación de los reavalúos efectuados por el **SII**; dependencias en que se publicó; por cuánto tiempo; diarios de circulación nacional o local en que se hicieron, señalando el nombre del diario y fecha.





reavalúos de los años 2022, 2018 y **2014**”, a lo cual la **I. MUNICIPALIDAD** responde: “*Con respecto al proceso de reavalúo del año 2014 no hay información disponible en esta Dirección de Obras.*”, lo cual es efectivo pues ese 2014 al menos respecto de los “*bienes raíces no agrícolas no habitacionales*” no lo hubo, mientras que respecto de los “*habitacionales*” se publicó el 17 de marzo del 2014, según fs. 184.

h) Agregar lo *inédita*, que resulta la alegación del actor de invocar una suerte de nulidad “*sine die*”, supuestamente acontecida el 2014 y que inficionaría los reavalúos 2018 y 2022.

12.- Basten entonces estos antecedentes para desechar sin más la nulidad del actor deducida en lo principal de fs. 1.

VI.- APLICACIÓN ERRÓNEA DE LAS TABLAS DE CLASIFICACIÓN RESPECTO DEL ROL GRAVADO O DE UNA PARTE DEL MISMO, ASÍ COMO DE LA SUPERFICIE DE LAS DIFERENTES CALIDADES DEL TERRENO, CONFORME AL N°2 DEL ARTÍCULO 149° DEL CÓDIGO TRIBUTARIO.

A.- ERRADA APLICACIÓN DE LAS TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

13.- En el punto III de fs. 8 el actor refiere:

1. El resultado del proceso de reavalúo cuadrienal concluye con la determinación y fijación del valor del predio respectivo, siendo una de sus variables el valor de la construcción. Este proceso se concreta a través de decisiones o actos administrativos que únicamente indican el resultado, más no los fundamentos o razones que permitieron arribar al





ente público a aquella conclusión ni tampoco los procedimientos o mecanismos aplicados, cuya revisión permitan a los contribuyentes reproducirlos a fin de analizar si los resultados son o no acertados.

2. El legislador reguló el derecho del contribuyente para ejercer su defensa en el artículo 149° del Código Tributario, cuyo tenor refiere a fs. 8.

3. Cita doctrina del Tribunal Tributario y aduanero de la Región de la Araucanía.

4. En el caso de marras, interponemos la reclamación del artículo 149° N°2 del código Tributario, que transcribe a fs. 9. Fundo esta causal de reclamación en los siguientes antecedentes:

5. De acuerdo con el Certificado de Avalúo Fiscal con detalle emitido por el **SERVICIO** y que se acompaña en otrosí, el **SERVICIO** concluye que el edificio emplazado en el predio Rol N°01713-00055 de Iquique corresponde a una *“Construcción Tradicional”*, vale decir: *“Corresponden a construcciones con destino habitacional y no habitacional. Se incluyen en esta tipología, lo que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características”*. Esta definición está contenida en el Anexo N° 3 de la Resolución N°143 del año 2021 del **SERVICIO**.

6. No obstante la calificación que formula el **SERVICIO**, la realidad de las cosas es que la edificación que se construyó en el predio rol N°1713-055 de la comuna de Iquique, corresponde a un *“galpón”*, dedicado a bodega y almacenaje. Esto lo acreditamos con el Certificado de





Recepción Municipal, de 29 de septiembre del año 2014, cuyo texto reproduce a fs. 9.

7. No obstante lo anterior, al revisar el denominado “*Detalle Avalúo Líneas de Construcción*” del certificado de avalúo fiscal del predio de cuya reclamación trata esta causa, encontramos que el **SERVICIO** aplicó la tabla de valores unitarios N°4 del anexo N°5, que corresponde a las denominadas “*Construcciones Tradicionales*” cuando en realidad se debía aplicar la tabla N° 1 del anexo 5 correspondiente a construcciones tipo “*galpones*”.

8. En virtud de la aplicación errónea de la tabla N° 4 se determinó que la construcción tenía las siguientes calidades: 90 m² de “*Albañilería*” de calidad N°3 (90 m²), con un valor total de \$30.472.853; 270 m² de “*Albañilería*” de calidad N° 5 por un valor total de \$29.796.632 y 300 m² de “*Acero*”, calidad 5, por un valor de \$49.303.352.

9. Esta aplicación errada de las tablas de clasificación de la construcción -como bien gravado- lleva a que se incurra en una diferencia de la base imponible puesto que, si se aplica la tabla N°1, el valor de la edificación sería la suma de \$ (sic; no se indica en fs. 9 vta.):

Este producto resulta de la siguiente operación:

ROLES DE AVALÚO FISCAL	CLASE CALIDAD	FACTORES DE LA ECUACIÓN						PRODUCTO
		VUC	SC	CE	DP	FC	CC	
Rol N°1713-055	Albañilería/3	\$103.375	90	1.0	0. 712	0,9	1	\$5.961.843
	Albañilería/3	\$104.375	270	1.0	0.712	0,9	1	\$18.058.545
	Acerco/3	\$161.814	300	1.0	0.872	0,9	1	\$20.065.050

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





- **VUC:** Este valor corresponde al fijado por el Anexo N°5 denominado *“TABLAS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN”*, para un Galpón de clase Albañilería (GC) y Acero (GA); calidad 3. Atendido a que el valor fijado en el anexo referido es en pesos (\$) al 2° semestre de 2021, se aplica el factor de reajustabilidad del IPC del 2° semestre del año 2021 y del 1° semestre del año 2022; para calcular así la variación del IPC que será aplicable al avalúo del 2° semestre del año 2022.

- **SC:** Superficie construida en los predios según certificado de avalúo fiscal detallado.

- **CE:** Factor por Condición especial *“1.0”* ya que según el anexo N°3 *“en la aplicación de un coeficiente de ajuste al valor de construcción, si el predio no se ajusta a ninguna de las condiciones estipuladas, se debe considerar un coeficiente igual a 1,00.”*

- **DP:** Factor de depreciación por edad, siendo este factor el producto de *“0,8%”* anual por 12, ya que la edificación data del año 1986 y 2006, según certificado de avalúo fiscal con detalle.

- **FC:** Factor por localización comunal de *“0,9”* por ubicarse los predios en la comuna de Iquique, según página 9 del anexo N°3.

- **CC:** Se fija en factor *“1”*, por no corresponder a la tipología de la construcción.

- **Producto:** Es el resultado de aplicar las variantes de la ecuación en la multiplicación.

10. Ahora bien, en la siguiente tabla indicamos la diferencia entre el valor de la construcción si se hubiera aplicado correctamente la

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





clasificación “galpón” y no “*Construcciones Tradicionales*” -de acuerdo al valor unitario de construcción de la tabla N° 1 del Anexo N° 5 de la Resolución exenta 143 del año 2021 del **SERVICIO** - versus el valor que se indica en el respectivo certificado de avalúo fiscal con detalle; para indicar en la cuarta columna la diferencia injustificada que nos motiva para reclamar un error de cálculo:

ROL DE AVALÚO FISCAL	TASACIÓN FISCAL SEGÚN SII	TASACIÓN APLICANDO CORRECTA TABLA DE CLASIFICACIÓN	DIFERENCIA INJUSTIFICADA
1713-055	\$109.572.837	\$44.085.438	\$65.487.399

11. Así las cosas, en el caso de marras se cometió por parte del **SERVICIO** un error al aplicar la tabla de clasificación de la construcción que no correspondía, pues se catalogó la construcción como una “*Construcción Tradicional*” en circunstancias que debió catalogarse como “*Galpón*”, lo que repercutió en que se aplicará la tabla N° 4 en lugar de la tabla N° 1 del Anexo N°5 de la Resolución Exenta 143 del año 2021 del **SERVICIO**, situación que debe ser corregida por el Tribunal en la sentencia, y en definitiva, corregir el cálculo practicado por el **SERVICIO**, fijando correctamente el valor de las construcciones emplazadas en el predio individualizado y -consecuencialmente-, fijar el verdadero y correcto avalúo total.

Por tanto, pide declarar:

a. Que el **SERVICIO** incurrió en error en la aplicación de la tabla de clasificación de la edificación del citado rol y, en consecuencia, se





incurrió en un error de cálculo de la determinación del valor de las construcciones emplazada en el predio, y en consecuencia se declara:

b. Que la construcción del citado rol corresponde a un “galpón” de Hormigón armado, “Clase” (CG) de “calidad” 3 y (GA) calidad 3, según el anexo N° 3 y N° 5 de la Resolución Exenta N°143 del año 2021 del **SERVICIO**.

c. Que en consecuencia se declara que el avalúo de las construcciones emplazadas en el predio Rol N°1713-055 corresponden a las siguientes sumas:

ROLES DE AVALÚO FISCAL	CLASE CALIDAD	AVALÚO CONSTRUCCIONES
Rol N°1713-055	Albañilería/3	\$5.961.843 o en subsidio, la suma menor que \$30.472.853
	Albañilería/3	\$18.058.545 o en subsidio, la suma menor que \$29.796.632
	Acerco/3	\$20.065.050 o en subsidio, la suma menor que \$49.303.352

d. Que la suma que se señala como valor de la construcción debe ser adicionada al valor de la superficie del terreno para determinar el valor del avalúo fiscal del citado rol.

e. Que se condena en costas a la reclamada.

El **SII** responde en el punto IV.2, i) de fs. 77 vta. que estas alegaciones carecen de fundamento por cuanto la edificación emplazada en el Rol 1713-055, no cumple con las características que le permitan





ajustarse a la definición técnica del tipo constructivo “*Galpón*” que fue fijada por el **SERVICIO** para efecto del proceso de reavalúo del año 2022, a través de la Resolución Ex. N°143, de fecha 30 de diciembre de 2021.

El Anexo 3 de la citada Resolución Ex. N°143, en el punto 2.1.1 establece que el tipo constructivo “*Galpones*”, corresponde a construcciones no habitacionales de un piso, diseñadas para cubrir grandes luces. Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva. Sin embargo, la edificación emplazada en el rol de avalúo 1713-055, registra desde el año 2006 una construcción de una extensión de 300 Mtrs.² la cual, dada su extensión, constituye un segundo piso.

La existencia de un segundo piso, es la razón por la cual no puede ser calificada dentro del tipo constructivo “*galpones*”, correspondiendo que -por definición-, sea clasificada dentro de la categoría constructiva de “*Construcciones Tradicionales*”, las que corresponden a construcciones con destino habitacional y no habitacional, quedando incluida en esta tipología lo que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características; lo anterior según definición de este tipo constructivo establecido en el punto 2.1.4 del Anexo 3 de la Resolución Ex. N°143.

Lo señalado precedentemente descarta absolutamente el supuesto error en la aplicación de las tablas de clasificación por parte del **SERVICIO** respecto al Rol 1713-055, en cuanto al “*tipo constructivo*”, haciendo improcedente al respecto las alegaciones de la contraria.

14. Las pruebas aportadas son las siguientes:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





a) El CONTRATO DE USUARIO CON INSTALACIONES

PROPIAS de fs. 23, refiere en la cláusula 7° que el reclamante adquirió las instalaciones edificadas en el terreno para efectos de desarrollar sus operaciones a **IMPORTADORA CHIBOL LIMITADA**; dicha instalaciones cuentan con la Recepción definitiva de la Dirección de Obras:

b) ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: Conforme a las especificaciones técnicas corrientes a fs. 39 vta. y siguientes, se señala que *“las presentes especificaciones técnicas corresponden a la regularización de la modificación interior de una construcción de 660 Mtrs.² y la habilitación de 60 Mtrs.² (altillo interior)”*. Refiere que *“la construcción está compuesta por dos pisos destinados a salas de ventas y oficinas”*. Agrega en el apartado *“estructura de entepiso”*, que este *“cuenta con revestimiento de placa terciada contraplacada de 19 mm de espesor, en dimensiones estructurales de 2,44x1,22 cms. de espesor”*. En el apartado *“Terminaciones” punto C,3.1 refiere: “Cielos falsos de yeso cartón: irán cielos falsos en primer y segundo piso consistentes en planchas de yeso cartón de 15 mm de espesor. Se afianzarán a estructura de techumbre a través de encintado de perfiles de Metalcon tipo omega y nivelador del mismo material. Este elemento será contemplado en cielos de segundo piso y cenefas de primer piso”*.

c) PERMISO DE EDIFICACIÓN: El permiso de obra menor N° 053 de fs. 36, refiere que se otorga para Ampliación y Habilitación interiores de dos niveles con una superficie total a ampliar de 60,00 mtrs.², clasificación A3. de uso de suelo actividades productivas destinado a





oficinas. El certificado de Recepción definitiva de obra menor respectivo corre a fs. 37.

d) CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE INSTALACIÓN

ELECTRICA INTERIOR: de fs. 38 refiere que se trata de una casa individual de uso comercial.

e) PERITAJE TÉCNICO PRIVADO: El peritaje técnico

(privado) y tasación de bien inmueble del perito privado y testigo

CUADROS MEDINA, rolante a fs. 196, refiere que el bien corresponde a

una construcción de tipo industrial de galpón, con planta libre y altillo,

también con distribución de planta libre, con fundaciones perimetrales y

fundaciones en ejes centrales de fundación corrida hormigón; base

pavimento radier de hormigón h-20e=10 cm; la estructura de muros

exteriores de albañilería reforzada con elementos de hormigón armado; que

corresponde a una construcción de tipo industrial de galpón con planta libre

a la calle y altillo también con distribución de planta libre para almacenaje;

contempla bases de pavimento de hormigón con radier de cemento, muros

y parámetros perimetrales de albañilería con bloque de cemento reforzado

con elementos de hormigón armado; envigado de entrepisos con estructura

de piezas de acero estructural; estructura de techumbre de piezas de acero

estructural con cubierta de planchas acanaladas de acero galvanizado. La

planta de nivel calle contempla terminaciones de pintura de muros

estucados, cielo americano y la bodega en altillo carece de terminaciones.

Señala una superficie de 360 Mtrs.² para la planta principal

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





f) El Ord. N°467/2023 de fs. 163, evacuado por la **DOM** de la **I MUNICIPALIDAD** de esta ciudad, señala, respecto del rol 1713-055 que, de acuerdo a los antecedentes técnicos declarados, *“contrastados con la Tabla de Costos Unitarios elaborada por el MINVU, -que fija los valores unitarios de construcción para aplicar en el cálculo de derechos municipales-, de conformidad con los artículos 126° y 127° del DFL N°458/1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, la edificación de uso de suelo “actividades productivas” con destinación general “almacenamiento y bodegaje” fue clasificada como AA-2 que, para la época de aprobación, correspondía a clasificación “estructura Vertical de Acero y estructura Techumbre de acero” con categoría “2, Corriente o Media.*

Ahora bien, producto del permiso de obra menor y posterior recepción de obra menor, el primer piso fue sometido a ampliación y habilitaciones, con el fin de destinarlos a oficinas y showroom; para efectos de muestra y venta de productos. Quedando el segundo piso, como almacenaje y bodegaje.

Teniendo presente aquello, se presenta un destino mixto; es decir de “OFICINA Y Showroom” en primer piso; y “Almacenamiento y Bodegaje” en segundo piso. Asimismo por las habilitaciones efectuadas, la ampliación quedo clasificada como “A-3”, lo que significa, de acuerdo a la tabla de costos unitarios del Minvu, “Construcciones con estructura soportante de Acero”, con categoría 3 Media”

g) INSPECCIÓN PERSONAL DEL TRIBUNAL: La inspección personal de fs. 159 da cuenta de una construcción de 2 pisos





cuya estructura soportante es “albañilería” (**C**) en las líneas 1 y 2 y **A** (acero) en la línea 3, si el tipo fuese “construcción tradicional” y clase **GC** y **GA** para el evento que se determine que corresponde a un galpón; el segundo local comparte características del primer local.

15.- Como ya hemos visto a propósito de la transcripción de los textos legales y reglamentarios referidos en el apartado IV, considerando 6°, letra C:

a) El artículo 3° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial “*facultó legalmente*” al **SII** para “*reavaluar*” cada 4 años los bienes raíces no agrícolas, mientras que el artículo 4° siguiente le facultó -también legalmente-, para “*impartir[á] las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación*”, ajustándose, para el caso de autos (que corresponde a inmuebles de la 2° serie “*no agrícola no habitacional*”) a lo referido en el N°2 del citado artículo 4°¹⁶ ya transcrito.

b) Esto es, para efectuar dicha tasación el **SII** estaba “*legalmente facultado*” para confeccionar “*tablas de clasificación*” de acuerdo con el “*tipo*”, “*clase*” y “*calidad*” de la construcción.

c) Conforme a esta atribución legal, el **DIRECTOR** del **SII** emitió su Res. Ex N°143, de 30 de diciembre del 2021, publicada conforme

¹⁶ “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.”





a lo dispuesto en el artículo 6°, letra A, N°4 del Código del ramo, en el Diario Oficial del 5 de enero del 2022 y cuya copia corre en la custodia de fs. 145.

d) En lo que nos interesa, el anexo N° 3 de la aludida Res. Ex., que se refiere a la tasación de las construcciones, recoge los 3 parámetros señalados en el citado N° 2 del artículo 4° de la Ley N°17.235: clasifica las construcciones de los inmuebles afectos al impuesto Territorial de acuerdo con su “**tipo**”, “**clase**” y “**calidad**”, confeccionado las “**tablas de clasificación**” respectivas.

e) En lo tocante al “*tipo constructivo*” el punto 2 del anexo refiere:

“2 CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

*Las **construcciones** se clasifican de acuerdo con su **Tipo, Clase y Calidad**”.*

f) El punto 2.1 agrega:

“2.1 TIPO CONSTRUCTIVO:

Corresponde a las distintas categorías constructivas de las edificaciones, diferenciándolas según su método constructivo, usos y escalas. Se clasifican en:

2.1.1 GALPONES:

*Construcciones no habitacionales **de un piso**, diseñadas para cubrir grandes luces¹⁷.*

¹⁷ “En arquitectura, ingeniería y construcción suele utilizarse la palabra **luz** para designar la distancia, en proyección horizontal, existente entre los apoyos de una viga o un arco. A veces suele emplearse como sinónimo de “vano”.”





Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva. Los elementos estructurales son sus apoyos verticales y elementos de transmisión de cargas horizontales. Adicionalmente, pueden tener subterráneos y/o zócalos y/o contener construcciones interiores, bases estructurales de maquinaria o atillos, independientes de la estructura del galpón o formando parte de ésta.

La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), a excepción de los galpones abiertos, en cuyo caso la superficie se determina de acuerdo con la proyección de la(s) cubierta(s) en su planta.

.

2.1.4 CONSTRUCCIONES TRADICIONALES:

Corresponden a construcciones con destino habitacional y no habitacional. Se incluyen en esta tipología, lo que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características.

La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo con lo establecido en el D.S. N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)."

g) Para el "tipo" constructivo "galpón" el N°1 del anexo N°5 de la Res. Ex. 143 señala la siguiente tabla de "valores unitarios de construcción":





CLASE	CALIDAD (\$/m²)		
	1	2	3
GA	649.798	341.717	146.748
GB	712.902	399.463	223.247
GC	534.305	306.593	94.657
GE	492.334	297.365	86.918
GF	369.102	184.551	58.640
GL	801.011	533.412	301.235

Para el “*tipo constructivo*” “*construcciones tradicionales*” el N°4 del mismo anexo señala la siguiente tabla de “*valores unitarios de construcción*”:

CLASE	CALIDAD (\$/m²)				
	1	2	3	4	5
A	1.142.430	785.234	492.037	355.409	186.039
B	1.151.360	814.405	603.660	358.088	263.432
C	1.050.750	699.805	469.414	259.264	152.999
E	881.082	620.627	428.932	205.983	91.680
F	443.815	294.389	196.457	106.266	54.770
G	898.049	630.747	461.675	222.949	104.480
K	898.049	630.747	461.675	222.949	104.480
L	1.143.918	798.629	585.205	-	-

h) El actor y su informe pericial privado sostienen que el “*tipo constructivo*” es “*galpón*”, clase **GC**¹⁸ y **GA**; el **SII** -por el contrario-, refiere que aplica la figura residual de “*construcciones tradicionales*”, clase **C**¹⁹ y **A**. La nomenclatura anterior se refleja claramente en el cuadro del punto 2.2 del anexo N°3 (tasación de las construcciones), página 3 de la Res. Ex. N°143; a saber:

¹⁸ . Ver cuadro del punto 2.2 del anexo N°3 de la Res. Ex. 143 que se copia más adelante.

¹⁹ Albañilería y acero.





CLASE	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN*				UNIDAD
	GALPONES	OBRAS CIVILES	OBRAS COMPLEMENTARIAS	CONSTRUCCIONES TRADICIONALES	
GA	ACERO				m ²
GB	HORMIGÓN ARMADO				
GC	ALBAÑILERÍA ²				
GE	MADERA				
GL	MADERA LAMINADA				
GF	ADOBE				
OA		ACERO			m ³
OB		HORMIGÓN ARMADO			
OE		MADERA			m ²
OP		PAVIMENTO			
SA			SILO DE ACERO		m ³
SB			SILO DE HORMIGÓN ARMADO		
EA			ESTANQUE DE ACERO		
EB			ESTANQUE DE HORMIGÓN ARMADO		
M			MARQUESINA		m ²
P			PAVIMENTO		
W			PISCINA		m ³
TA			TECHUMBRE DE ACERO		m ²
TE			TECHUMBRE DE MADERA		
TL			TECHUMBRE DE MADERA LAMINADA		
A				ACERO ³	
B				HORMIGÓN ARMADO	
C				ALBAÑILERÍA ⁴	
E				MADERA ⁵	
F				ADOBE ⁶	
G				PERFILES METÁLICOS ⁷	
K				PANELES PREFABRICADOS ⁸	m ²
L				MADERA LAMINADA	

i) Todos los antecedentes allegados a los autos -tanto del actor como del **SII**-, corroborado por la inspección personal del Tribunal de fs. 159 y fotografías allí adjuntas, acreditan que se trata de una construcción de “2 pisos” y no de uno (1), lo que -de entrada-, excluye la posibilidad de aplicar el tipo constructivo “galpón” que requiere que la construcción sea de un solo piso acorde al Anexo N°3 la Res. Ex 143/2021.

Es más, la propia definición de “galpones”, bodegas, hangares y edificios similares utilizada en el punto II,1 página 7 de la Res.





del **SERVIU** corriente a fs. 210, también los define como “*construcciones de un solo piso diseñadas para cubrir grandes dimensiones*”, de modo tal que la definición de “*galpón*” empleada por el **SII** es casi similar y ambas insisten en la cuestión de “*un solo piso*”, lo que nuevamente excluye la pretensión del actor y hacen que su exclusión respecto del tipo constructivo invocado por el contribuyente no sea arbitraria ni caprichosa.

j) Decir que el Tribunal “*no*” puede “*alterar*” dicha “*tabla de clasificación*” creando o amoldando tipos constructivos que no reúnen las calidades o especificaciones allí señaladas porque este Tribunal no puede atribuirse funciones normativas y/o reglamentarias que el legislador confirió -de forma exclusiva-, al **SII** según se desprende de las normas legales antes mencionadas; solo puede, acorde a lo señalado en el referido artículo 149°, N° 2 del Código del ramo, verificar si dichas tablas de clasificación están o no correctamente aplicadas por el **SII**, pero jamás podrá, modificando *motu proprio* dichas tablas en alguno de sus 3 componentes (*tipo, clase y calidad*), determinar un valor de tasación fiscal distinto.

Los mismos artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República que el actor invoca para efectos de la nulidad administrativa ya antes analizada, son los que cierran herméticamente dicha posibilidad; el

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





artículo 7°²⁰ es enfático en tal sentido²¹. Aún más, de hacerlo así, este sentenciador incurriría en el tipo penal sancionado en el artículo 222°²² del Código Penal, cuando no el sancionado en el N°1, del artículo 223°²³ siguiente, sino incurrir en una “falta o abuso grave” sancionado administrativamente en el Título XVI del C.O.T. y artículo 324° del mismo Código, siendo del caso reiterar aquí la “ficción legal” de conocimiento “perfecto” de la Ley establecido en el artículo 7° y 8°, ratificado en el inciso final del artículo 706°, todos del Código Civil; presunción legal dirigida primera y obviamente al sentenciador, quien así jamás alegar error, ignorancia o incomprensión de la Ley -por más obscura y obtusa que esta sea-, para auto atribuirse funciones normativas que el legislador nunca le encomendó.

k) Consciente de la imposibilidad anterior el actor sugiere entonces una suerte de identidad o sinonimia entre “galpón” y “bodega”, pero lo cierto es que ello no es así; ya **RAE** define el primero como “Casa grande de **una** planta”, que es la acepción que recoge el Anexo N°3 del **SII** y el **SERVIU**, mientras que al segundo lo delimita en su acepción 8° -que

²⁰ “Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley.

Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas puede[n] atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes.

Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale.”

²¹ GUSTAVO LABATUT GLENA, “Derecho Penal, tomo II”, página 72, delitos cometidos por empleados públicos en el desempeño de sus cargos, III abuso de funciones y usurpación de atribuciones y IV, prevaricación.

²² “El empleado del orden judicial que se arrogare atribuciones propias de las autoridades administrativas o impidiere a éstas el ejercicio legítimo de las suyas, sufrirá la pena de suspensión del empleo en su grado medio.”

²³ “Los miembros de los tribunales de justicia colegiados o unipersonales y los fiscales judiciales, sufrirán las penas de inhabilitación absoluta perpetua para cargos y oficios públicos, derechos políticos y profesiones titulares y la de presidio o reclusión menores en cualesquiera de sus grados:

1° Cuando a sabiendas fallaren contra ley expresa y vigente en causa criminal o civil.





es la más atingente-, como: *“En los puertos de mar, pieza o piezas bajas que sirven de almacén a los comerciantes”*, con lo cual queda claro que un galpón puede ser una bodega, pero una bodega no siempre será un galpón, especialmente cuando cuenta con más de un piso.

I) Agreguemos que el piso construido por sobre la planta baja tampoco pueden ser considerado un *“altillo”*²⁴ como lo pretende el actor y su informe pericial privado pues el Tribunal constató en la aludida inspección personal, ratificado por las especificaciones técnicas de fs. 39 vlt. y el peritaje técnico y tasación de bien inmueble (instrumento privado) de fs. 196, que el supuesto *“altillo”* del segundo piso, dado que tiene una superficie de **350,80 Mtrs.²** según el propio peritaje técnico y tasación ya antes referido, constituye una superficie superior al **75%** de la superficie de la construcción mayor (primer piso), que es de **360 Mtrs.²**; esto es, se trataría de un *“altillo”* con una superficie del **97%** de la superficie de la construcción mayor.

Recordemos que el señalado Anexo N°3 de la mencionada Res. Ex. 143/2021 señala en su punto N°3, *“factores de ajuste a la construcción”* lo siguiente:

“Se aplicarán factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación, por edad, por localización comunal y por localización en sectores comerciales.

²⁴ El mismo Anexo N° 3 en su punto 3 *“Factores de ajustes a la construcción”* define *“altillo”*: *“Consiste en una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de esta con el objeto de aumentar la capacidad u optimizar el espacio interior. En caso de galpones se aplica este factor solo cuando el altillo no exceda el 75% de la superficie de la construcción mayor. El altillo asumirá la clase/calidad de la edificación mayor.”*





Por regla general, en la aplicación de un coeficiente de ajuste al valor de construcción, si el predio no se ajusta a ninguna de las condiciones estipuladas, se debe considerar un coeficiente igual a 1,00.

3.1 CONDICIONES ESPECIALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	CI	Construcción Tradicional secundaria u Obra Complementaria edificada al interior de un Galpón. Puede ser independiente de los elementos estructurales de éste y debe ser tasado en una línea de construcción independiente.	0,8
ALTILLO	AL	Consiste en una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de ésta con el objeto de aumentar la capacidad u optimizar el espacio interior. En caso de galpones, se aplica este factor sólo cuando el altillo no exceda el 75% de la superficie de la construcción mayor. El altillo asumirá la clase/calidad de la edificación mayor.	0,6
CONSTRUCCIÓN ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados	1,0
MANSARDA	MS	Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios cuyos muros son inclinados, como consecuencia de la aplicación de	0,8
PISO ZÓCALO	PZ	Piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas quede al descubierto parcial o totalmente. Cuenta con iluminación natural al menos por una de sus fachadas. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los pisos zócalos que estén destinados a estacionamientos y bodegas.	0,8
SUBTERRÁNEO	SB	Recinto cuyo cielo está bajo el nivel del terreno que lo rodea, en el 100% de todos sus lados. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los subterráneos que estén destinados a estacionamientos o bodegas en su totalidad.	0,7

Además, tal como se puede verificar de las fotografías de la inspección personal rolantes a fs. 160 a 162, más fotografías del peritaje





técnico privado de fs. 197 y 200, dicho segundo piso no corresponde a “*una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor*”, sino derechamente a un segundo piso, cuyo cielo respecto del piso inferior está conformado por luminarias y cielo americano falso; de hecho las especificaciones técnicas de fs. 40, en el punto B “*Obra gruesa*” se refiere a una estructura de “*entrepiso*”, mientras que en el apartado “*generalidades*” de fs. 39 vta. alude a la habilitación de solo 60 Mtrs.² (*altillo*) que es la sección del segundo piso que correspondiente a oficinas y baños que aparecen en las mismas fotografías antes referidas. Es más, el Ord. Respuesta de la **DOM** de fs. 163 alude a un *primer piso* destinado a oficina y *showroom* y un *segundo piso* destinado a bodega y almacenaje, que es lo mismo que corroboró el Tribunal en la inspección personal aludida.

16.- Por todas estas consideraciones es que este sentenciador resolverá que el tipo constructivo del rol reclamado es el de “*construcción tradicional*” definido en la forma que lo determina el anexo N°3 de la citada Res. Ex. 143 del 2021 y no “*galpón*” como lo pretende el actor y -por lo mismo-, está correctamente aplicada la tabla de valores unitarios N°4, del anexo N°5 de la Res. Ex. 143, relativa a las “*construcciones tradicionales*” y no la tabla N°1, del mismo anexo, relativa a “*galpones*.”

B.- ERRADA CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES (CALIDAD):

17.- En el punto IV de fs. 11. el actor refiere:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





1. Interpone subsidiariamente de lo anterior, la reclamación del artículo 149° N° 2 del código Tributario que cita a fs. 11. Funda esta causal de reclamación en los siguientes antecedentes:

2. De acuerdo al Certificado de Avalúo Fiscal con detalle emitido por el **SERVICIO** y que se acompaña en otrosí, el **SERVICIO** concluyó que el edificio emplazado en el predio Rol N°1713-055 de Iquique corresponde a una “*Construcción Tradicional*” del modo ya antes definido en el Anexo N°3 de la Resolución N°143 del año 2021 del **SERVICIO**.

3. El **SERVICIO** concluyó que la edificación de su representada corresponde a:

- Línea 1: Construcción de Albañilería calidad 3, año de construcción 1986.
- Línea 2: Construcción de Albañilería calidad 5, año de construcción 1986.
- Línea 3: Construcción de Acero calidad 5, año de construcción 2006.

Tal clasificación es equivocada según diremos.

4. En este punto se hace necesario el proceso que sigue el **SERVICIO** para determinar el valor fiscal de las construcciones. Cita a fs. 11 vta. el artículo 4° número 2) de la Ley N°17.235. Refiere que el legislador entrega criterios técnicos que deben ser considerados a la hora de fijar el tributo.

5. Ahora bien, revisada la Resolución Exenta N°143 del **SERVICIO** del año 2021, que regula los criterios considerados para

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





determinar el reavalúo, se puede advertir que la misma señala lo que transcribe a fs.12.

6. La calidad de la construcción es importante para determinar la base imponible del Impuesto Territorial. Desarrollando este criterio, el Anexo N° 3 señala lo que refiere a fs. 12.

Pues bien, el **SERVICIO** concluyó -erradamente a nuestro parecer- que la construcción de su representada presenta, en el caso de la línea 1 una calidad *Media*, esto es, calidad 3 en situación tal que la verdadera calidad del predio de su representada es *inferior* (5), o a lo menos calidad *media inferior* (4).

7. Este error en la determinación de la calidad de la construcción incide -a su turno-, en la fijación de la base imponible del Impuesto Territorial. Lo anterior es así ya que se parte de una base de cálculo superior -y con creces- de aquella que debió ser empleada. Lo graficamos en la siguiente tabla:

ROL DE AVALÚO FISCAL	TASACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN APLICANDO CALIDAD MEDIA (3)	TASACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN APLICANDO CALIDAD MEDIA INFERIOR (4)	TASACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN APLICANDO CALIDAD INFERIOR (5)
01713-00055 (Línea 1) Albañilería (C)	\$30.472.853	\$16.487.329	\$9.729.670

8. Así las cosas, se podrá advertir la diferencia notable entre considerar la calidad de la construcción como una categoría *media* -que no corresponde- con aquella que realmente es, *media inferior*. Los cálculos de la tabla anterior se realizaron considerando los factores de la Resolución





Exenta N°143 del **SII**, sin reajustar. La mantención de esta situación errada conllevará a que su representado pague impuestos que exceden aquel que debe pagar si se corrigiera la clasificación de la calidad de la construcción.

9. La calidad de la construcción es una cuestión técnica y sobre aquella se deberá oír informe pericial, sin perjuicio de las probanzas que durante el curso del procedimiento hagamos llegar.

Por tanto, pide se declare, en definitiva:

1. Que el **SERVICIO** efectuó una errada determinación de la calidad de la línea 1 de la construcción del rol reclamado.

2. Que, en consecuencia, se declara que la calidad de la construcción de la línea 1 del rol reclamado es “*inferior (5)*”, o en subsidio, “*media inferior (4)*”, según la definición del anexo N° 3 de la Resolución N°143 del año 2021 del **SERVICIO**.

3. Que, en consecuencia, se determina como avalúo de la construcción la suma de \$88.829.654, o en subsidio la suma de \$95.587.313; y en subsidio de ambas, la suma menor que \$109.572.837 que el Tribunal determine con el mérito del proceso.

4. Que, en consecuencia, la suma determinada precedentemente, debidamente reajustada según variación del IPC , se adicionará al valor de la superficie de terreno del rol reclamado para determinar el valor del Avalúo Fiscal de la propiedad.

5. Que se condena en costas al **SERVICIO**.

El **SII** responde en el punto ii) de fs. 78 que, en cuanto a la calidad de las edificaciones, el reclamante alega que el **SERVICIO**

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





erradamente ha clasificado las construcciones de su representada en un calidad *media*; esto es, calidad 3, en situación tal que la verdadera calidad de dicha edificación es *inferior*; esto es, calidad 5 o a lo menos calidad *media inferior*, esto es, calidad 4, sin argumentar cómo o por qué le corresponde dicha calidad a la edificación en cuestión, o por qué no le es aplicable la calidad que ha determinado este **SERVICIO**, para luego finalizar el desarrollo de esta alegación, limitándose a indicar que el error en esta determinación incide en la fijación de la base imponible del Impuesto Territorial, al partir de una base de cálculo superior a la que debió ser empleada, lo que conlleva a su representada a pagar un impuesto que excede al que debería pagar si se corrigiera esta clasificación.

De lo expresado por el reclamante en su escrito para fundar la presente alegación, no es posible establecer la aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto a la calidad de la construcción emplazada en el Rol N°1713-055, ya que no basta con señalar la calidad constructiva que, a su juicio, se debiera aplicar a una edificación determinada, sino que debe señalar las características y/o razones que hacen aplicable la calidad manifestada; ello conforme a la aplicación de las instrucciones técnicas dadas para el **SERVICIO** para dicha determinación.

Cabe destacar que la Resolución Ex. N°143/2021 señala en su Anexo 3, en el punto 2.3, que la “*Calidad de la Construcción*” permite diferenciar, en el marco de una tasación fiscal masiva, las construcciones de una misma clase, de acuerdo con sus especificaciones técnicas y sus costos de edificación.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





Agrega dicha resolución que la calidad de las edificaciones correspondientes a “Galpones” y “Construcciones Tradicionales” se determina por ese **SERVICIO** sobre la base de la aplicación de “Guías Técnicas”, las que se encuentran en el Anexo N°6 de la mencionada Resolución o empleando para ello información, antecedentes o análisis que disponga ese **SERVICIO** que permitan definir de manera fundada sus características. Los conceptos contenidos en las Guías Técnicas corresponden a características de la construcción consideradas por el **SII** para determinar su calidad, aunque algunas de ellas sean exigidas por la normativa.

Por otra parte, se establece que en el caso de disparidad entre lo definido en la Resolución Ex.143/2021 y los antecedentes provenientes de otros organismos públicos, prevalecerá lo definido por ese **SERVICIO**.

De acuerdo con lo establecido por la citada Resolución Ex. N°143, la calidad *Media* o Calidad 3 se aplica respecto de construcciones Tradicionales, de hasta 4 pisos, cuando se encuentran presente de 0 a 5 de las características de la Guía Técnica, que es el caso de la edificación del Rol N°1713-055.

Por lo tanto, en atención a las características que mantiene esa edificación está correctamente aplicada la calidad *media-3*, y por consiguiente bien aplicada la tabla de valores de construcción.

18.- precisar que el actor solo reclama la calidad asignada a la línea de construcción N°1 “C”, a la cual el **SII** le atribuye calidad *media* o





3; no impugna las calidades atribuidas a las líneas de construcción Nros. 2 y 3 que tiene calidad 5, según las líneas de predio de fs. 206.

19.- En cuanto a las pruebas rendidas por ambas partes son las mismas ya referidas en el considerando 14° precedente y al cual también nos damos por remitidos.

20.- Aparece del anexo certificado de avalúo detallado corriente a fs. 49, que el rol *sub lite* presenta la siguiente clasificación en lo tocante a su construcción, relativa a la línea N° 1, clase “C”, que es la única línea impugnada (pues las otras tienen calidad 5):

DETALLE AVALUO LÍNEAS DE CONSTRUCCIÓN					
LÍNEA	CLASE	CALIDAD	CANTIDAD (Mtrs. ² o mtrs. ³)	AÑO CONSTRUCCIÓN	AVALUO LÍNEA
1	albañilería	3	90	1986	30.472.853
2	albañilería	5	270	1986	29.796.632
3	Acero	5	300	2006	49.303.352

La actora no controvierte la “*clase constructiva*” (albañilería y acero), sea en sus versiones “C” o “A” de la construcción sino su “*tipo*”²⁵ y “*calidad*”; esta última solo respecto de la línea de construcción N°1 que es “3”. Refiere que ella debe ser “4” o “5”. El **SII** responde que dicha calidad “3” está correctamente determinada.

21.- La “*calidad*” de la construcción se determina en el punto 2.3 del anexo N°3 de la Res. Ex. 143/2021 donde se señala que ella “*Permite diferenciar, en el marco de una tasación fiscal masiva, las construcciones de una misma clase, de acuerdo con sus especificaciones técnicas y sus costos de edificación.*”

²⁵ Ya analizada y desechada en el apartado precedente.





*La calidad de las edificaciones correspondientes a Galpones y Construcciones Tradicionales se determina por este Servicio sobre la base de la aplicación de **Guías Técnicas**, o empleando para ello la información, antecedentes o análisis que disponga este Servicio que permitan definir de manera fundada sus **características**, tales como la información proporcionada por otros organismos públicos.*

*Los conceptos contenidos en las **Guías Técnicas** corresponden a **características** de la construcción consideradas por el SII para determinar su calidad, aunque algunas de ellas sean exigidas por la normativa vigente.*

Para determinar la calidad de una construcción, para efectos de su tasación fiscal, se debe entender por unidad constructiva al conjunto de elementos estructurales, instalaciones, de diseño y terminaciones, que, correspondiendo a un mismo tipo constructivo, conforman una unidad funcional. Una unidad constructiva puede estar conformada por varias unidades vendibles, como es el caso de edificaciones en altura acogidas a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

En caso de disparidad entre lo definido en la presente Resolución y los antecedentes provenientes de otros organismos públicos, prevalecerá lo definido por este Servicio.”

Como ya hemos establecido que el “tipo constructivo” corresponde a una “construcción tradicional”, el punto 2.3.4 del mismo anexo refiere al respecto lo siguiente:

“2.3.4 CONSTRUCCIONES TRADICIONALES:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





Se clasifican en calidad Superior (1), Media Superior (2), Media (3), Media Inferior (4) o Inferior (5), de acuerdo con la definición que posea o la suma de características que presente al aplicar la Guía Técnica.

Para la determinación de las calidades 1, 2 y 3 y la aplicación de la Guía Técnica, se debe considerar toda la unidad constructiva.

CALIDAD 3: Edificaciones de diversos destinos, principalmente habitacional, cuya superficie no exceda los 140 m². Edificaciones en condiciones de ser habitadas con sus terminaciones completas, contando con todas sus redes básicas (alcantarillado o fosa séptica, agua potable, electricidad). Estas edificaciones, de ser viviendas, su planificación técnica puede ser repetitiva y de aplicación masiva en conjuntos habitacionales. Para edificaciones acogidas a la Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, esta calidad se vinculará a las características de las áreas comunes por recinto por lo que se deberá aplicar Guía Técnica.

Se determina la presente definición para clasificar viviendas de hasta 140 m² sin la aplicación de guía técnica, sin embargo, si la edificación evidencia atributos que ameriten su revisión, el tasador podrá definir la aplicación de dicha guía.

CALIDAD 4: Edificaciones de diseño y programa arquitectónico elemental, cuyas instalaciones sanitarias básicas son completas (alcantarillado o fosa séptica, agua potable, electricidad). Sus terminaciones pueden encontrarse incompletas tales como las que respectan a pavimentos, cielos o muros; de manera similar podrían existir redes y canalizaciones a la vista, siempre y cuando éstas no obedezcan a





un carácter estético o de diseño. Algunos recintos pueden presentar deficiencias de diseño, asoleamiento, ventilación o funcionalidad. Se clasifican además en esta calidad, los recintos y sus respectivas áreas de uso común que correspondan a estacionamientos y/o bodegas, ubicados en piso zócalo y/o subterráneos. En el caso de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se clasifican en calidad 4 todos los estacionamientos y bodegas que formen parte de la unidad constructiva principal, siempre y cuando no posean terminaciones o estas sean mínimas. Los edificios destinados a estacionamientos asumirán la calidad que les corresponda, de acuerdo con la aplicación de la guía técnica.

* No es posible clasificar construcciones que superen los cinco pisos en esta calidad, con destino principal distinto de estacionamientos y/o bodegas.

CALIDAD 5: Edificaciones de carácter singular que pueden corresponder a autoconstrucción, casetas sanitarias, o soluciones habitacionales de emergencia producto de catástrofes*. Sus terminaciones son mínimas, o en algunos casos inexistentes. Pueden carecer de una o más instalaciones sanitarias básicas.

* Para las soluciones de estas características, dentro de los límites urbanos, se deberá acreditar la causal que amerita la aplicación de esta calidad.

CALIDAD		N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUIA TÉCNICA	
CODIGO	NOMBRE	CONSTRUCCIONES DE HASTA 4 PISOS	CONSTRUCCIONES DE MÁS DE 4 PISOS
1	SUPERIOR	14 o MÁS	19 o MÁS
2	MEDIA SUPERIOR	6 a 13	10 a 18
3	MEDIA	0 a 5 (*)	0 a 9 (*)
VER DEFINICIONES			

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





4	MEDIA INFERIOR	
5	INFERIOR	

Para la aplicación de la Guía Técnica se debe consultar el Anexo N°6 de la presente Resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez que se ha determinado la calidad de la construcción mediante la aplicación de la Guía Técnica respectiva, este resultado tiene prevalencia por sobre las definiciones de calidad 3, 4 y 5 antes señaladas.

Si al aplicar las Guías Técnicas se obtiene cero características, se debe aplicar las definiciones para las calidades 3, 4 y 5.”

Seguidamente contiene el mismo cuadro precedente y posteriormente se contiene la “guía técnica” para definir la calidad de las construcciones “no habitacionales”, que es la que corresponde al caso de autos:

GUIA PARA DEFINIR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIONES NO HABITACIONALES	
I) PROPIEDADES NO ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA TIPO B Y TIPO A EN EXTENSIÓN.	
1	Nº DE PISOS DE LA EDIFICACIÓN: Se consideran los pisos zócalos y se exceptúan subterráneos cuya totalidad de muros perimetrales se encuentran en un 100% en contacto con el terreno circundante. • 10 a 19 pisos. • 20 a 40 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación. 41 pisos o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación. • SUBTERRÁNEOS: Se consideran aquellos en que la totalidad de sus muros perimetrales se encuentran 100% en contacto con el terreno circundante.
2	• 2 pisos. • 3 a 6 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación. • 7 o más pisos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.
3	SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS: • Al menos una de las siguientes. Se consideran pisos zócalos y subterráneos: - 200 m² o más en oficinas o locales comerciales de hasta 4 pisos, se exceptúan plantas libres. - 5.000 m² o más.
4	SUPERFICIES DE RECINTOS: La medición es entre muros. • Al menos una planta libre de 500 m² o más. En edificaciones de hasta 4 pisos:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





	- Al menos 1 recinto de 100 m² o más, se exceptúan plantas libres. En edificaciones de más de 4 pisos: - Al menos 1 recinto de 200 m² o más, se exceptúan plantas libres. FACHADAS:
5	- Al menos una de las siguientes en una fachada: - Curva, en ángulo o inclinada, en planta o elevación (no se aplica si coincide con línea de edificación, no se consideran ochavos). 3 o más planos de fachada de 1 m. o más entre ellos (no obligado por rasante). - Fachada ventilada o doble fachada en 40 m² o más, se excluye muro verde. Al menos uno de los siguientes elementos arquitectónicos: - Parasoles y/o quiebravistas, en 40 m² o más. - Foso de 2 m. o más de profundidad, de 3 m. lineales o más de largo. - Espejo de agua adosado a la edificación cuya superficie sea de 20 m² o más. - Muro con cascada de al menos 20 m². Al menos uno de los siguientes elementos de fachada: - Portal de 3 m. o más de altura. - Corredor con arcadas o columnas a lo largo de una fachada, de 3 m. lineales o más de recorrido y 3 m. o más de altura. - Balaustradas en antetecho y/o balcones y/o antepechos. - Marquesina de 20 m² o más, que tenga una sección de 2 m. al menos en un punto. REVESTIMIENTOS EXTERIORES:
6	- Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: 40 m² para edificaciones de hasta 4 pisos. 200 m² o más para centros comerciales. 60 m² para edificaciones de más de 4 pisos. - Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Enchapes de arcilla. - Hormigones - Otros recubrimientos - Estucos con granos - Microcemento alisado, revestimiento en base a terminados a la vista. pétreos. pétreos, cuarzo, cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor micas o resinas. (como Tecnocemento). - Terracota Cerámica. - Cristales y/o vidrios (se - Madera (se - Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado; se exceptúan termopaneles y exceptúan las no exceptúan muros cortina). muros cortina). durables Art 5.6.8 Muro verde. La condición debe estar presente en al menos 40 m² de la superficie de una fachada. MURO CORTINA:
7	- En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m² o más en total. En construcciones de más de 4 pisos: 60 m² o más en total. TERMOPANEL: Se consideran sólo aquellos cristales y/o vidrios que no forman parte de muros cortina.
8	En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m² o más en total. En construcciones de más de 4 pisos: 60 m² o más en total.
9	REVESTIMIENTOS INTERIORES: - Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: 10 m² para edificaciones de hasta 4 pisos. 100 m² o más para centros comerciales. 20 m² para edificaciones de más de 4 pisos. 4 Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Enchapes de arcilla. 5 Estucos con granos - Hormigones terminados a - exceptúan las no - Metálico (se excluye - Otros pétreos, cuarzo, la vista. durables Art 5.6.8 plancha de acero recubrimientos micas o resinas. O.G.U.C.). galvanizado). pétreos. 6 Telas. - Corcho. - De absorción acústica - Cristales. 7 Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento). PAVIMENTOS INTERIORES:
10	

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





	• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: 20 m² para edificaciones de hasta 4 pisos. 200 m² o más para centros comerciales. 40 m² para edificaciones de más de 4 pisos. - Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Otros pétreos. - Vidriado. - Madera (se exceptúan las - Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 no durables Art 5.6.8 mm. de espesor (como Tecnocemento). O.G.U.C.). TERMINACIONES DE CIELO:
11	Al menos uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 50 m² o más: • - Cielo falso o raso (modular o total) y/o de absorción - Ornamentación en yeso. - Telas. acústica. • - Vidrios o cristales. - Hormigones texturados. - Placas metálicas, de madera o enchape de mader ALTURA DE RECINTO: La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).
12	Para edificaciones de hasta 4 pisos: 2.5 m. o más en una superficie de 10 m² o más. Para edificaciones de más de 4 pisos: 3.5 m. o más en una superficie de 40 m² o más.
13	ASCENSORES: Para contabilizar el número de ascensores, se excluyen ascensores especiales (ítem 14). Para contabilizar el número de pisos se consideran pisos zócalos y se excluyen subterráneos. • 1 o más en construcciones de hasta 5 pisos, se excluyen centros comerciales, clínicas y hospitales. • 6 o más en construcciones de más de 5 pisos, se excluyen centros comerciales, clínicas y hospitales. 3 o más en centros comerciales, clínicas y hospitales. ASCENSORES ESPECIALES:
14	1 o más: ascensor para vehículos, de uso restringido, salvaescaleras, de servicio, montacargas.
15	ESCALERAS Y OTROS: Al menos una de las siguientes: • - Escalera mecánica. - Rampa mecánica. - Escaleras con peldaños de largo irregular o en - Cinta transportadora. volado. HALL DE ACCESO: Se excluyen pasillos.
16	Para edificaciones de hasta 4 pisos: 10 m² o más. Para edificaciones de más de 4 pisos: 40 m² o más. • RECINTOS DE LA EDIFICACIÓN: Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.
17	• - Zona o patio de luz interior cubierto o descubierto de - Zona, patio o recinto de expendio y/o consumo de - Museo o sala de 500 m² o más. alimentos. exhibición. • - Canchas deportivas. Por ej.: de patinaje en hielo o - Recinto destinado a gimnasio, hidromasajes, - Sala de teatro, cine o pavimento sólido, Squash. sauna, vapor, masaje. conciertos. • - 2 o más salas multiusos: reuniones y/o eventos, - Área con juegos infantiles y/o de adultos. - Patio interior. capacitación, exposiciones. • - Laboratorio. - Camarines. - Piscina Temperada. - Biblioteca. - Auditorio. • - Bóveda. - Discotheque y/o pub. - Capilla u oratorio. - Galería de arte. - Taller. • - Sala multimedia. - Comedor de servicio. - Boulevard. 3 a 5 recintos. 6 a 8 recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación. 9 o más recintos (x3).Esta materia tiene triple ponderación. • TERRAZA: Se consideran aquellas integradas o adosadas a la edificación, incluyendo terrazas en cubiertas y excluyendo terrazas de evacuación. • La superficie debe ser medida en planta.
18	• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 25 m² o más en total. Para edificaciones de más de 4 pisos: 100 m² o más en total.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





19

CONTROL Y SEGURIDAD:

Sala exclusiva de central de monitoreo para vigilancia y/o control de instalaciones.

20

CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:

Al menos tres de los siguientes:

8 Videocámaras de vigilancia.

- Alarmas antirobo.

- Detectores de humo.

9 Sensor de aparcamiento.

- Detectores de gases.

- Videopuerto.

10 Aspiración centralizada.

- Control computacional de admisión a recintos.

- Detectores de llama.

11 Sistema de altavoces y música ambiental.

- Automatización de persianas y/o cortinas.

- Sensor de presencia.

12 Repetidores de señal para comunicadores móviles.

- Sensor de inundaciones.

- Sensor de luz.

13 Sensor de temperatura.

- Sensor de humedad.

Si tres de los anteriores se encuentran controlados de manera inmótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.

Aspersores contra incendios.

21

SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:

Al menos uno de los siguientes:

- Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.

- Sistema centralizado de inyección y/o extracción de aire y/o gases (se exceptúan en cajas de escaleras).

22

ENERGÍA:

Existencia de equipo generador estacionario de emergencia, que proporcione energía eléctrica independiente de la red pública, en forma total o parcial a la construcción. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.

Subestación eléctrica.

23

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA: La medición de los elementos estructurales debe efectuarse a eje.

Al menos una de las siguientes:

- Estereométrica de 40 m² o más.

- Que soporta helipuerto.

- Que soporta piscina sobre losa.

Con aisladores y/o disipadores de energía antisísmicos (x2). Esta materia tiene doble ponderación. Al menos una de las siguientes, se exceptúan en subterráneos:

- Losa en volado de 20 m² o más, con lado mínimo de 3 m.

- Losa de 30 m² o más entre apoyos, con lado mínimo de 5 m.

- Losa nervada.

- Losa inclinada (se exceptúan rampas en estacionamientos y obligadas por rasante).

Para edificaciones de hasta 4 pisos, al menos una de las siguientes vigas, se exceptúan en subterráneos:

Para edificaciones de más de 4 pisos, al menos tres de las siguientes vigas, del mismo tipo o diferentes, se exceptúan en subterráneos:

- Hormigón armado de 7 metros.

- Metálica de 7 metros.

- Madera de 6 metros.

24

CUBIERTA:

De 10 m² o más, o que existiendo más de una, sumen entre ellas 30 m² o más:

- Cúpula.

- Pirámide.

- Bóveda.

- Lucernario.

- Lucarna.

Curva (en elevación, se excluyen cúpulas y bóvedas).

6 faldones (aguas) o más, se exceptúan faldones menores destinados a cubrir ventanas ubicadas en mansardas.

25

MATERIAL DE CUBIERTA:

Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en 25 m² o más:

- Arcilla.

- Pétreos.

- Tejas metálicas.

- Emballados de cobre.

- Madera (se exceptúan las no durables Art. 5.6.8

- Vidrio o cristal.

O.G.U.C).

- Losa impermeabilizada en construcciones de hasta 4 pisos.

Cubierta verde. La condición debe estar presente en 25 m² o más de la superficie de cubierta.

26

RECINTOS EN BIEN COMÚN DE PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY 19.537 TIPO B Y TIPO A EN EXTENSIÓN: Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





- Sala múltiple de al menos 9 m ² .	- Sala de estar o living de al menos 9 m ² .	- Sauna.
- Sala de juegos de al menos 9 m ² .	- Sala para personal de servicio.	- Sala de reuniones.
- Sala de control de seguridad.	- Sala de cine/TV.	- Piscina.
- Sala de computación.	- Cocina.	- Hidromasaje.
- Cancha deportiva.	- Quincho.	- Gimnasio.
- Lavandería.	- Laguna artificial.	- Cancha de Golf 2 a 5 recintos.
6 o más recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.		
.		

El **SII** refiere que la calidad media o “3” de la línea de construcción 1 se aplica, respecto de las “*construcciones tradicionales*” de hasta 4 pisos cuando se encuentren presentes de “0” a “5” de las características contempladas en las guías técnicas respectivas; esto es, si presenta “0” características, igualmente puede ser de calidad “3”.

El referido anexo N°3 señala que, si al aplicar a las “*construcciones tradicionales*” las Guías Técnicas se obtiene “0” características, se debe aplicar las definiciones para las calidades “3”, “4” o “5”; esto es, aplica la calidad “4” o “5” solo cuando las construcciones cumplen las descripciones señaladas en las propias definiciones de tales calidades (4 o 5).

Como el actor solo impugna la línea 1 (albañilería) de 90 m², a la cual se le atribuye calidad “3”, lo cierto es que, de los dos locales contruidos en el rol reclamado, ambos presentan piso de cerámica y cielo falso americano en su primer piso; el segundo piso de oficinas tiene piso flotante, divisiones de oficinas con buenas terminaciones, puertas de buena calidad, ventanas de aluminio, etc. todo lo cual configura a lo menos las siguientes “*guías técnicas*”:

N°6: revestimientos exteriores:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





- Cristales, tal como aparece de las fotografías del peritaje técnico de fs. 197, complementado por las especificaciones técnicas de fs. 40 vta. que refieren una fachada vidriada con perfilería de aluminio de 80x40x3 mm.

N°11: Terminaciones de cielo:

Cielo falso o raso (modular o total) y/o de absorción, refrendado por las fotografías y especificaciones técnicas antes referidas.

N°12: Altura del recinto:

Para edificaciones de hasta 4 pisos: 2,5 m. o más en una superficie de 210 m² o más.

Conforme al mismo peritaje técnico privado, cada local en su primer piso presenta una altura de 3,20 m. mientras que en el segundo es de 2.60 m.

22.- Ahora bien, acorde a la referida *“tabla de calidad”* para las *“construcciones tradicionales de hasta 4 pisos”*, si presentan de 0 a 5 características su calidad es *“media 3”*; como la línea de construcción N°1 presenta 3 características de la *“guía técnica”*, la calidad está bien determinada siendo procedente así declararlo.

Reiteramos en esta ocasión lo ya antes mencionado en el apartado VI, letra A, considerando 15°, letra j) precedente, en el sentido que este sentenciador tiene prohibición legal de modificar dichas tablas de clasificación pues -de así hacerlo- asumiría atribuciones que la ley solo entrega al **SII**-, pudiendo solo verificar su correcta aplicación.





C.- ERRADA DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION:

23.- El actor refiere en el punto V de fs. 13 que:

1. Para el evento de que el Tribunal rechace las anteriores causales de reclamación, opone la causal del número 2, del mismo artículo 149°. A diferencia de las anteriores, funda la alegación en las siguientes consideraciones de hecho y derecho:

2. El legislador determinó la forma en que debe proceder el **SERVICIO** para determinar la base imponible del Impuesto Territorial. En tal sentido, la Ley N°17.235, en su artículo 4°, inciso final, señala lo que transcribe a fs. 13. Desarrollando estos criterios, el **SERVICIO** emitió la citada Resolución Exenta N°143 del año 2021.

3. Como se puede ir adelantando, uno de los criterios que debe considerar el **SERVICIO** para fijar la base imponible del impuesto son los valores de las construcciones y éste se determina sobre la base -entre otros criterios- de los denominados “costos de edificación”.

4. No obstante, en la Resolución Exenta ya referida sólo encontramos que en el Anexo N°5, se indicaron los resultados de los “valores unitarios de construcción”, que referidos a la categoría “galpones”²⁶, se fijaron en las sumas de la siguiente tabla:

CLASE	CALIDAD (\$/m²)
-------	--------------------

²⁶ Recordemos que en el apartado VI, letra A, considerando 16° ya hemos establecido que el “tipo constructivo” es el de “otras construcciones”.





	1	2	3
GA	649.798	341.717	146.748
GB	712.902	399.463	223.247
GC	534.305	306.593	94.657
GE	492.334	297.365	86.918
GF	369.102	184.551	58.640
GL	801.011	533.412	301.235

5. Por otro lado, respecto al valor de las “*Construcciones tradicionales*”, el **SERVICIO** aplicó la tabla de valores unitarios que refiere a fs. 13.

CLASE	CALIDAD (\$/m²)				
	1	2	3	4	5
A	1.142.430	785.234	492.037	355.409	186.039
B	1.151.360	814.405	603.660	358.088	263.432
C	1.050.750	699.805	469.414	259.264	152.999
E	881.082	620.627	428.932	205.983	91.680
F	443.815	294.389	196.457	106.266	54.770
G	898.049	630.747	461.675	222.949	104.480
K	898.049	630.747	461.675	222.949	104.480
L	1.143.918	798.629	585.205	-	-

6. Como se puede constatar, en la Resolución Exenta citada no se explica cómo es que el **SERVICIO** arribó a la conclusión de los valores del metro² de un galpón de albañilería y acero. Aquella falta de fundamentación o explicación es importante ya que en la determinación de los elementos del tributo no cabe la discrecionalidad de la **AUTORIDAD ADMINISTRATIVA** -mucho menos por la vía reglamentaria-. Esta omisión





de explicación por el **SERVICIO**, trae como consecuencia la necesidad de que se revise la conclusión arribada y que tiñe de injusto la determinación de la base imponible -y por ende- el tributo que se cobra a mi representada.

7. Dentro del criterio de la *“clasificación de la construcción”*, en el Anexo N°3, página 4, podemos leer lo que transcribe a fs. 14.

8. No obstante la enunciación del **SERVICIO** de los elementos que habría considerado para determinar el valor unitario de las construcciones, omitió considerar un criterio trascendente -desde el punto de vista legal y sobre todo constitucional- esto es *“el real valor de las construcciones”*, omisión que produce una distorsión en la fijación del avalúo fiscal de las construcciones. La referencia al valor real de la construcción se contiene, a nuestro modo de ver las cosas, en el artículo 4º de la Ley N°17.235, cuando en su inciso final se refiere a los *“Costos de edificación”*, como criterio a considerar para fijar la base imponible.

9. Para determinar el valor real de la construcción -*“costo de edificación”*-, conviene tener a la vista el costo de construcción o de reposición del galpón o bodega de su representada. Este valor es inferior al avalúo fiscal determinado por el **SERVICIO** en el proceso de reavalúo que venimos impugnando. Esto queda demostrado en la siguiente tabla:

ROL DE AVALÚO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	AVALÚO FISCAL SEGUNDO SEMESTRE AÑO 2022	EQUIVALENCIA PORCENTUAL ENTRE AVALÚOS
N°1713-55	\$71.591.460	\$109.572.837	153,06%





10. El valor de la construcción es -por mucho-, inferior al avalúo fiscal. A este resultado llegamos incluso si aplicamos la tabla de costos unitarios que determina el **MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO** y que fuera fijada por Resolución exenta N° 18, de fecha 07 de enero del año 2022, según se acreditará en la etapa procesal que corresponde. Empleando los criterios de la resolución administrativa sectorial, el Tribunal podrá comprobar que el cálculo del valor de las construcciones realizado por el **SERVICIO** es erróneo, y por ende, meritorio de ser corregido por sentencia firme del Tribunal.

11. Si bien la ley faculta al **SERVICIO** para “*fijar el avalúo de los bienes raíces*”, dicha labor no escapa ni puede escapar al control o revisión; tanto por los contribuyentes como por el tribunal, órgano jurisdiccional llamado a revisar que el “*valor de tasación fiscal*” necesariamente deba “*coincidir*” con el “*valor comercial*” o de “*costo unitario de la obra*”; mismo criterio que, como indicamos y probaremos, no se consideró en el caso de marras.

12. Así las cosas, debe dejarse sin efecto el reavalúo del predio de su representada, y abrirse un término de prueba que permita a esa parte demostrar cómo, en los hechos, se produce una distorsión entre los factores fijados por el **SERVICIO** en la Resolución Exenta N°143 del año 2021 y sus anexos, y lo que corresponde a la realidad de las cosas, al verdadero valor de la construcción.

13. En el caso concreto, sostenemos que el valor unitario de la construcción del edificio de su representada es la suma de \$184.410.-





por metro² de “Acero” y de \$122.028 por metro² de “Albañilería”. Es este factor el que se debe aplicar en la ecuación indicada por la Resolución Exenta N° 143 del año 2021 del **SERVICIO**, resultando como avalúo de la construcción la suma de \$71.591.460, sin perjuicio de la suma que se concluya según el mérito del proceso.

14. INCIDENCIA DE LA TASACIÓN FISCAL EN LA TASACIÓN COMERCIAL.

Un elemento que grafica la distorsión que acusamos en este capítulo viene dado por la desproporcionalidad de la tasación fiscal en relación a la comercial. Para comprender esta idea es importante efectuar un análisis de la correspondencia que existe normalmente entre el avalúo fiscal y la tasación comercial de los bienes raíces. Así las cosas, en la quinta columna de la tabla siguiente indicamos el avalúo fiscal de diversos predios, ubicados en distintas comunas del país -tercera columna-. En la cuarta columna anotamos la tasación comercial de los predios, pudiendo el Tribunal advertir el porcentaje de incidencia del avalúo fiscal en el avalúo comercial -sexta columna- de los predios de referencia:

REGIÓN	ROL PREDIOS	COMUNA	AVALÚO COMERCIAL	AVALÚO FISCAL	PORCENTAJE DE INCIDENCIA DEL AVALÚO FISCAL EN EL AVALÚO COMERCIAL.	FECHA DE LA TRANSACCIÓN
ARICA Y PARINACOTA	43-83	Arica	\$165.500.000	\$46.831.295	28,29%	29/8/2019
	87-13	Arica	\$161.400.213	\$64.788.639	40,14%	9/4/2020
	89-8	Arica	\$210.000.000	\$62.333.753	29,68%	11/9/2018
TARAPACÁ	44-29	Iquique	\$3.038.070.000	\$2.079.635.985	68,45%	25/3/2021
	10-17	Iquique	\$700.000.000	\$465.044.748	66,43%	10/10/2018
ANTOFAGASTA	190-1	Antofagasta	\$375.000.000	\$124.695.405	33,25%	18/6/2018

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





	303-4	Antofagasta	\$299.999.049	\$161.529.762	53,84%	3/10/2019
REGIÓN METROPOLITANA	2-7	Santiago	\$803.500.000	\$465.881.698	57,98%	28/7/2017
	8-116	Santiago	\$2.445.484.000	\$292.785.703	11,97%	28/9/2017
	640-2	Estación Central	\$365.000.000	\$78.874.580	21,60%	28/5/2019
	1323-22	Estación Central	\$165.000.000	\$24.295.095	14,72%	16/6/2020
DEL MAULE	61-1	Curicó	\$350.000.000	\$173.868.419	49,67%	28/8/2019
ÑUBLE	5-21	Chillán	\$200.000.000	\$60.538.747	30,26%	21/6/2019
	7-21	Chillán	\$250.000.000	\$18.082.906	7,23%	10/10/2017
DEL BÍO BÍO	398-297	Concepción	\$77.596.219	\$ 24.957.026	32,16%	11/03/2022
	2156-9	Talcahuano	\$101.758.191	\$14.989.021	14,73%	10/01/2022
	1803-110	Talcahuano	\$ 94.779.000	\$28.829.902	30,41%	04/03/2022
	12659-169	San Pedro de la Paz	\$193.600.287	\$98.290.823	50,76%	07/03/2022
	19020-97	San Pedro de la Paz	\$49.783.914	\$29.697.915	59,65%	12/01/2022
DE LA ARAUCANÍA	7-9	Temuco	\$280.000.000	\$165.843.019	59,22%	25/2/2021
	14-17	Temuco	\$250.000.000	\$88.618.936	35,44%	16/12/2019
LOS LAGOS	40-23	Osorno	\$85.000.000	\$57.099.529	67,17%	28/7/2017
	46-27	Osorno	\$90.000.000	\$44.800.258	49,77%	4/10/2019
MEDIA					39,68%	

15. Así las cosas, no obstante que la media de incidencia del avalúo fiscal en el avalúo comercial es de un 39,68%, en el caso del predio de su representada este valor aparece excedido con creces, lo que redundará en un perjuicio que debe ser reparado por el Tribunal; de ahí que se haga indispensable la revisión del avalúo y su fijación en una cantidad que considere el porcentaje de incidencia del avalúo fiscal en el comercial. De lo contrario, el impuesto se configura como injusto o desproporcionado, lo que es repudiado por el ordenamiento jurídico.

16. FALTA DE ANTECEDENTES DE CONTRASTE.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





Es útil referir en este punto que en el proceso de reavalúo, el **SERVICIO** señaló haber tenido a la vista antecedentes suministrados por organismos públicos además de los que el propio **SERVICIO** posee, como lo es el listado de formularios N° 2890 -que dan cuenta de las transferencias de bienes raíces. No obstante, la verdad de las cosas es que durante el período de tiempo que va desde el año 2017 hasta el año 2021 no se registraron transacciones sobre predios ubicados en la manzana 85 (sic²⁷) de la comuna de Iquique, inserto en el **HM IMB003** en la cual se encuentra además situado el inmueble de su representada.

17. Lo anterior nos permite concluir que no es efectivo que el **SERVICIO** haya podido tener a la vista información verídica o fidedigna para aplicar una media de valor de construcción -o ventas- a la tasación del inmueble de su representada.

18. La situación de carecer de antecedentes, no puede ser solucionada por el **SERVICIO** mediante la aplicación de una mediana o promedio comunal. Al carecer de explicación o justificación sobre este factor, estimamos que el **SERVICIO** incurrió en otro exceso, lo que afecta la validez del proceso de determinación del valor de los factores que determinan la base imponible y, por ende, el Impuesto Territorial. Esta situación debe ser subsanada mediante la corrección que realice el Tribunal a través de sentencia firme, y entretanto, el giro del impuesto debe ser dejado sin efecto, como pediremos.

²⁷ Nota del sentenciador: La manzana correcta es la N° 1713.





19. CONSECUENCIAS DE MANTENER ESTA SITUACIÓN.

Todo lo anteriormente dicho queda graficado si efectuamos una proyección del avalúo fiscal, debidamente reajustado semestralmente según el IPC, calculado en un 7,1% -que corresponde al IPC del primer semestre del año 2022-, y aplicamos las correspondientes tasas determinadas por el artículo 7° y demás pertinentes de la Ley N°17.235. La operación aritmética descrita permite determinar -a priori- lo que deberá pagar mi representada en lo sucesivo y por lo que resta del cuadrienio sólo por concepto de Impuesto Territorial. El alza del valor fijado por el **SERVICIO** vendría a significar -en abstracto- el pago de las sumas que indicaremos en la columna cuarta de la tabla siguiente:

ROL DE AVALÚO FISCAL.	SEMESTRE AVALÚO	AVALÚO FISCAL REAJUSTADO SEGÚN IPC	PROYECCIÓN DEL IMPUESTO A PAGAR
N°1713-055	1° sem. 2022	\$150.800.923	\$2.111.212
	2° sem. 2022	\$214.752.745	\$3.006.538
	1° sem. 2023	\$230.000.190	
	2° sem. 2023	\$246.330.203	\$3.448.622
	1° sem. 2024	\$263.819.647	
	2° sem. 2024	\$282.550.842	\$3.955.711
	1° sem. 2025	\$302.611.952	
	2° sem. 2025	\$324.097.401	\$4.537.363
	1° sem. 2026	\$347.108.316	
TOTAL A PAGAR			\$22.263.988

20. Como se puede advertir, al cabo de cuatro años, se proyecta que su representada termine pagando la suma de \$22.263.988.-, sólo por ser usuaria del terreno y propietaria de la construcción a que corresponde el Rol N°1713-55, en circunstancias que debería pagar mucho





menos si el **SERVICIO** hubiera tenido en cuenta el verdadero valor de la construcción.

21. Así las cosas la desatención de los aspectos referidos en los párrafos precedentes han tenido como corolario la configuración de una situación de desproporcionalidad e injusticia del tributo, del Impuesto Territorial. Lo anterior vino a dar como resultado una base imponible superior a la que corresponde lo que, de mantenerse, llevará a que el impuesto final que deberá pagar su representada -proyectado al cabo de cuatro años- es y seguirá siendo evidentemente superior al que correspondía si se hubiera ceñido el **SERVICIO** a las normas de la Ley especial. Tal situación debe ser corregida.

Por ello pide tener por reclamado el avalúo, acoger la reclamación y en consecuencia declarar que:

1. La determinación del **SERVICIO** del valor unitario de la construcción del edificio emplazado en el inmueble del rol reclamado es arbitrario e injusto.

2. Que en consecuencia se declara que el valor unitario de las construcciones emplazadas en el predio Rol N°01713-00055 de la comuna de Iquique es la suma de \$184.410 por metro² de “Acero” y de \$122.028 por metro² de “Albañilería” y, por ende, se declara que el valor del avalúo fiscal de las construcciones emplazadas en el predio Rol N°01713-00055 de la comuna de Iquique es la suma de \$71.591.460, o en subsidio, se declara que el valor unitario de la construcción es la suma que se determine con el mérito de autos, debiendo aplicarse el factor que se determine a la





ecuación indicada por la Resolución Exenta N°143 del año 2021 del **SERVICIO** para el cálculo del avalúo de la construcción.

3. Que se condena en costas a la reclamada.

El **SII** responde en el punto iii) de fs. 79 lo siguiente:

El argumento invocado por el contribuyente en su reclamo evidencia que lo que se impugna es el valor de los materiales de construcción, fijado en las tablas de valores de la Resolución Ex. N°143 de 2021, del Director del **SERVICIO**.

Sin embargo, el artículo 149° del Código Tributario no contempla dentro de sus causales la posibilidad de impugnar los valores unitarios por metro² de predios y construcciones según calidad constructiva, que se establecen en la referida resolución.

Esto obedece a que la naturaleza jurídica de la Resolución Ex. N°143 no constituye un acto administrativo decisorio, terminal o resolutorio dado que, directamente no tienen mérito para incidir en el pago de impuesto o en los elementos que sirvan de base para determinarlo, sino que se enmarcan en la facultad entregada por la ley al **SERVICIO** de dictar las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar el reavalúo, constituyendo, en consecuencia, actos jurídicos de carácter general, de instrucción y preparatorios del acto terminal -en este caso-, del nuevo avalúo de cada bien raíz en particular, tasado en el proceso de reavalúo 2022 de modo que, al no dar cuenta de una determinación o decisión de la autoridad administrativa relativa a bienes raíces específicos de propiedad del reclamante y en que posea el interés que exige la ley, no

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





es posible que sea objeto de reclamo conforme al procedimiento general de reclamaciones.

A mayor abundamiento, cabe recordar que los actos reclamables a través del presente procedimiento obedecen a actos administrativos cuya naturaleza es terminal, por regla general, independientes, en cuanto se valen por sí mismos, y afectan la situación patrimonial concreta de un contribuyente particular, existente al momento en que se presenta el reclamo, resultando esencial a toda controversia de orden tributario, su vinculación con un interés actual comprometido el que, según la doctrina, debe ser de carácter pecuniario, vinculado con la determinación de un tributo.

Por su parte el numeral 2° del artículo 149° del Código Tributario es procedente cuando se ha cometido un error o deficiencia en la aplicación de tales tablas generales en relación con las particularidades específicas de sus predios, cuestión que, en los hechos, no ha acontecido y en ese orden de ideas, este argumento del reclamo debe ser desechado de plano.

24.- Las pruebas rendidas a este respecto son las mismas ya referidas en el considerando 14° precedente: el referido peritaje técnico privado de **CUADROS MEDINA** de fs. 196 y siguientes, etc.

La reclamante solicitó al **SII** exhibir, a fs. 136, -entre otros innumerables antecedentes-, los formularios 2890 recibidos por el **SII** que se consideraron para la determinación del valor unitario de las construcciones respecto del rol reclamado. Al respecto, el **SII** señala que





de los documentos solicitados en los N° 2 y 3 (tasaciones comerciales, escrituras públicas tenidas a la vista por el **SII** para la determinación del avalúo del rol reclamado) no se cuenta con ellos pues forman parte del estudio de precios de construcción del proceso de reavalúo de bienes raíces no agrícolas del 2022 que se menciona en el N°4; que respecto del N°1 se señala por el **SII** que esa información se encuentra disponible en el sitio web www.sii.cl servicios *on line*, que remitirá a la actora.

Decir al respecto que el formulario 2890 (F-2890) lo deben emitir los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces respecto de la declaración de enajenación e inscripción de bienes raíces y procedimiento de traspaso de información al **SERVICIO**, formulario que fue actualizado por la Circular N°7 de fecha 17 de enero de 2020 y Res. Ex. N°7, de la misma fecha.

Al abrir dicha aplicación (informática de la página web del **SII**) efectivamente se obtiene: *“El listado indicado a continuación corresponde a los F-2890 recibidos por este **SERVICIO** desde el segundo semestre del año 2017 y hasta mayo del año 2021, y a muestras manuales tenidas a la vista, que pueden haber sido capturadas desde tasaciones comerciales, escrituras, valores de ofertas, reuniones, entre otros, obtenidas entre 2016 y 2021. Todos estos datos fueron analizados, complementados y depurados metodológicamente con el propósito de definir los valores del Reavalúo 2022”*. El referido listado consta de 619 páginas de F-2890 de la Comuna de Iquique y corre en la custodia de fs. 151 vta.

25.- El anexo N°3 de la citada Res. Ex N°143/2021 refiere:

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





“Los valores unitarios de construcción (VUC) serán determinados en el marco de un procedimiento de tasación masiva, de acuerdo con lo establecido en el N°2 del artículo 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, el cual indica que para la clasificación de las construcciones se debe considerar su clase y calidad y los valores unitarios se fijan, tomando en cuenta, además, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial, lo cual se verá reflejado en el avalúo de construcción resultante.

El avalúo de construcción se determina de la siguiente forma:

$$\text{Avalúo Construcción (\$)} = \text{VUC} \cdot \text{SC} \cdot \text{CE} \cdot \text{DP} \cdot \text{FC} \cdot \text{CC}$$

Donde:

VUC: Valor unitario de la construcción de acuerdo con su Tipo, Clase y Calidad.

Los valores unitarios se encuentran detallados en Anexo N°5 de la presente Resolución.

SC: Superficie construida.

CE: Factor por Condición especial de la edificación.

DP: Depreciación por Edad de la Construcción.

FC: Factor de Localización Comunal.

CC: Coeficiente Comercial de la Construcción.”





Ya hemos visto (y desechado) la impugnación del “tipo constructivo” deducida por el actor; en cuanto a la “clase constructiva”²⁸ “albañilería” “C” y “acero” “A” para construcción tradicional (o **GA** o **GB** para galpones) lo cierto es que el actor no lo controvierte y es evidente de las pruebas antes referidas y de lo que pudo verificar el Tribunal en la inspección personal antes mencionada.

Tampoco cuestiona la superficie construida, no invoca una condición especial de la construcción²⁹, depreciación por edad, factor de localización comunal o coeficiente comercial de construcción.

Nos queda entonces solo la cuestión del **VUC** o “valor unitario de la construcción”. Ellos se contienen en el anexo N°5 “**TABLAS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN**”, que en lo relativo al N°4 “**Construcciones tradicionales**”, arroja la siguiente tabla:

CLASE	CALIDAD (\$/m²)				
	1	2	3	4	5
A	1.142.430	785.234	492.037	355.409	186.039
B	1.151.360	814.405	603.660	358.088	263.432
C	1.050.750	699.805	469.414	259.264	152.999
E	881.082	620.627	428.932	205.983	91.680
F	443.815	294.389	196.457	106.266	54.770
G	898.049	630.747	461.675	222.949	104.480
K	898.049	630.747	461.675	222.949	104.480
L	1.143.918	798.629	585.205	-	-

Como el actor no discute que la “clase” es “acero” y “albañilería”, esto es clase “C” y “A” y que su “calidad” respecto de la línea 1 es “3”, según hemos determinado (en el apartado B precedente,

²⁸ “Corresponde al material predominante de la estructura vertical de las construcciones. Se aplican los siguientes códigos y definiciones:” (se contienen en la página 3 del referido anexo N°3).
²⁹ Elípticamente el actor alude que los 4 pisos de la edificación no serían “pisos” u “losas” sino “altillos”, para así configurar el tipo constructivo “galpón” que -por definición-, se constituye de un solo piso, pudiendo existir “altillos”, según antes se razonó y desechó.





considerandos 17° y siguientes), entonces el valor del Mtr.² construido es precisamente de **\$492.037.-** (“A”) para la línea de construcción 3 y de **\$469.414** (“C”) para las líneas 2 y 3, a diciembre del 2021.

Como se puede ver, en esta mecánica *“no hay error alguno”* y -por lo mismo-, no existe la pretendida *“aplicación errónea de las tablas de clasificación”*, que es la causal invocada por el litigante conforme al citado artículo 149°, N°2 del Código del ramo.

Por el contrario, lo que el actor pretende es que este sentenciador nuevamente *“cambie”* o modifique *motu proprio* la tabla anterior fundado en el hecho que el **SII** no explicaría cómo arribaría a dichos valores, supuesta omisión en la cual ve una arbitrariedad y si bien en el artículo 4°, inciso final de la Ley N°17.235 y el punto 2.3 del Anexo N°3, de la Res. Ex N°143/2021 se alude a los *“costos de edificación”*, se habría omitido en dicha mecánica el *“real valor de las construcciones”*.

El *“valor real”* de la construcción lo determina el actor en su cuadro de fs. 14 vta. en **\$71.591.460.-**, con un valor de construcción de **\$184.410.-** por Mtr.² de acero y de **\$122.028.-** Mtr.² de albañilería, según refiere en el punto N°13 de fs. 15, pero lo cierto es que no da explicación, fundamento o razón alguna de dicha cifra *inédita*. De hecho, su informe pericial privado de fs. 196 tampoco se aproxima a dicho valor pues llega a un valor de **UF20,5** para la planta principal y **UF18,30** para el *“altillo”* por m², según aparece a fs. 199 del mismo; como la **UF** a dicha fecha era de **\$35.669.06.-**, tenemos un valor de construcción por m², según ese mismo informe de **\$731.216.-** para la planta principal y de **\$652.744.-** para lo que





dicho informe denomina “*altillo*” (denominación que ya hemos desechado), cifras superiores a los \$/Mtrs.² construidos que refiere el actor en su cuadro e incluso superiores a los de tabla 4 del anexo N°5 de la Res. Ex 143 (\$469.414.- para la línea de construcción N°1, calidad 3; de \$152.999.- para la línea de construcción N°2, clase C, calidad 5 y de \$186.039.- para la línea de construcción N°3, clase C, calidad también 5, siendo del caso reiterar que dicho informe privado tampoco justifica la forma en que determina dicho valor.

El **SII** señala que tal determinación se basó, entre otros antecedentes, en el “*Estudio de Precios de Construcción Proceso de Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas, Año 2022, ENTREGA FINAL, DIRECCIÓN DE EXTENSIÓN Y SERVICIOS EXTERNOS, DESE UC, JUNIO 2021*” ya antes mencionado a propósito del N° 3 de la exhibición de documentos referida³⁰, estudio de 90 páginas y que corre en la custodia, donde se contiene una introducción, una metodología de fabricación de edificios tipos³¹, modelo, actualización de valores, revisión de factores de ajustes, recomendaciones, referencias y anexos. Este informe fue elaborado por el **DESE**³² de la **PUC**.

³⁰ Corre en custodia según certificado de fs. 151 vta.
³¹ Dentro de este apartado es relevante el punto 2.6.1: “2.6 PRECIOS UNITARIOS OBTENIDOS Y COMPARACIÓN DE TABLAS DE VALORES.....37
2.6.1 Construcciones tradicionales37
2.6.2 Galpones38
2.6.3 Obras Complementarias.....38”
³² “La DIRECCIÓN DE EXTENSIÓN Y SERVICIOS EXTERNOS (DESE) de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos es el resultado de la integración de la Dirección de Extensión y la Dirección de Servicios Externos que hasta el año 2003 funcionaban separadamente, y que busca, junto con aunar esfuerzos y experiencias, imprimir un carácter transversal y de integración institucional a esta nueva dirección.
OBJETIVO
El objeto principal ofrecer servicios de profesionales de la FADEU como consultoría y estudios en las áreas de Arquitectura, Diseño, Estudios Urbanos, Territoriales y otros afines, tanto a entidades del sector público como al sector privado, donde las estrategias de gestión realizadas por Servicios Externos han sido casi siempre basadas en una estructura docente y red académica con capacidad de captar trabajos profesionales. Contribuyendo por





Como se puede ver el estudio del **DESE** corresponde a un análisis de costo de construcción que emana de un organismo de la **PUC** y sustentado en un análisis de precios de un **MINISTERIO** del Estado, lo que dista mucho de constituir un método caprichoso e infundado. No obstante, el actor insiste en vincular el valor del m² construido a una pretendida “*tasación comercial*” que intenta sostener con su cuadro de fs. 15, de la cual desprende una media nacional de incidencia fiscal sobre el avalúo comercial del **39,68%**, mientras que, respecto de la comuna de Iquique, dicha media ascendería -según el mismo cuadro-, al **68,45%** y/o **66,43%**.

Al respecto, decir de entrada que los roles de manzanas de nuestra comuna, que se contienen en dicho cuadro (44-29; 10-17), no corresponden a la manzana, ni al **AH** tasada, (1713, **CMM004**), lo cual le quita toda sustentación; razonamiento que resulta aplicable a la documentación relacionada con otras comunas como Talcahuano, San Pedro de la Paz, Concepción u Osorno.

A defecto de lo anterior, en el punto 16 de fs. 16 el actor alude a una “*falta de antecedentes de contraste*” dado que, respecto de las manzanas pertenecientes a **ZOFRI** (como es el caso del Recinto Amurallado I), la ley prohíbe enajenar inmuebles. Si bien ello es cierto, no lo es menos que es una verdad “*a medias*”, pues se da la anómala paradoja en que confabulados todos -sociedad administradora, bancos, usuarios, etc.- se permite al usuario enajenar las construcciones independientemente

esta vía a los objetivos de la “tercera misión” de la UC, aportando en la transferencia aplicada de los conocimientos que cultiva la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos (FADEU) al estudio y solución de los problemas sociales, económicos y bienestar de nuestro país.” En sitio web PUC DESE.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





del suelo o inmueble mismo, que siempre permanece en propiedad de la **SOCIEDAD ADMINISTRADORA**; audaz creación solo local que la expresa muy bien la cláusula 7° del “*contrato de usuario con instalaciones propias*”, acompañado por el propio actor, la que corre a fs. 26 vta., en donde se indica que las instalaciones construidas en el terreno N°9-54-G lo adquirió por compraventa “*de galpón*” que hizo a **IMPORTADORA CHIBOL LIMITADA**.

Lo cierto es que enajenaciones de las “*solas construcciones*” sí ocurren, son de ordinaria frecuencia dentro del sistema de **ZONA FRANCA**, de elevado monto e incluso se constituyen a su respecto anómalas prendas o hipotecas bancarias, etc., solo que -obviamente-, su traspaso no queda registrado en el Registro de Propiedad respectivo por razones de esa misma anomalía.

26.- En síntesis, lo que el actor nuevamente pretende es que este sentenciador, pasando sobre todo el procesamiento informático que hace el **SII** de los F-2890³³, que son los mismos antecedentes que, junto a otros, analiza y procesa el informe del **DESE** y que también, en alguna medida se vinculan a la Res. Ex. N°18 del **MINVU** de fs. 210, que fija valores unitarios para aplicar el cálculo de derechos de permisos municipales, prescinda rampantemente de todos ellos y, -a pretexto de que debiese existir una coincidencia entre la tasación fiscal y el valor comercial o de costo unitario de la obra pues -de lo contrario-, el Impuesto Territorial se

³³ Acompañados a la diligencia de exhibición de documentos de fs. 149 y acompañados a la custodia de fs. 151 vta.





tornaría injusto o desproporcionado, exhorta al Tribunal a que prescinda de todos los dichos antecedentes y construya -por sí y ante sí-, esa coincidencia restaurando así la justicia y proporción del tributo.

Vistas así las cosas la argumentación ya deriva derechamente hacia un tema de constitucionalidad, al modo como lo expuso en su nulidad introductoria, pero si se analiza con claridad la cuestión se constata que no es más que un nuevo requerimiento a este Tribunal, esta vez desde otra esquina, a que asuma funciones regulatorias que la Ley jamás le ha entregado y -prescindiendo de las regulaciones que la Ley ha entregado al único órgano legítimamente habilitado para ello- el **SII**-, construya nuevas tablas de clasificación (tabla de valores de construcción) autodeterminándose a sí mismo este propio sentenciador la correcta aplicación de las propias tablas que él mismo ha creado.

Reiteramos nuevamente que conforme al citado N° 2 del artículo 149° del Código del ramo este Tribunal solo debe revisar la correcta aplicación de las tablas de clasificación; jamás crearlas.

Para no insistir más ante este imposible reiteramos nuevamente lo ya referido respecto de la usurpación de funciones administrativas, prevaricación, falta o abuso grave etc. que ya desarrollamos extensamente en nuestro apartado VI, letra A, considerando 15°, letra j) precedente.

27.- Por todas estas consideraciones es que este sentenciador desechará esta nueva alegación de una errada determinación





del valor unitario de la construcción, conforme al N° 2 del artículo 149°, del Código del ramo.

D.- DEL IMPUESTO MANIFIESTAMENTE DESPROPORCIONADO O INJUSTO, COMPARACIÓN DE AH:

28.- Refiere el actor en el punto VI de fs. 17 que opone la reclamación en virtud de lo dispuesto en el mismo N°2 del artículo 149° del Código Tributario que nuevamente transcribe a fs. 17. Funda la reclamación en las siguientes razones:

En el artículo 19° numeral 20° de la Constitución Política de la República se consagró un derecho y garantía a los contribuyentes, en los términos que transcribe a fs. 16.

Esta garantía impregna a los distintos pasos que deben seguirse para fijar un impuesto, siendo en el caso concreto, aplicables al proceso de determinación del Impuesto Territorial en aquella fase que le corresponde al **SERVICIO**.

A juicio nuestro, se quebrantó esta garantía fundamental pues constatamos una actuación arbitraria del **SERVICIO**, consistente en aplicar valores diversos respecto a **AH** de idéntica conformación -o destino-, sin haber dado ninguna explicación al respecto.

Para comprender lo anterior, conviene indicar las **AH** que en la ciudad de Iquique son relacionadas con la **ZONA FRANCA** de dicha comuna:

COMUNA	CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA	DETALLE	OBSERVACIONES Y CARACTERÍSTICAS
--------	-----------------------	---------	---------------------------------

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





IQUIQUE	CMB400	EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO CMB400, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE IQUIQUE, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A COMERCIO, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.	MALL ZOFRI Y ADMINISTRACIÓN.
IQUIQUE	CMM004	EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO CMM004, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE IQUIQUE, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A COMERCIO, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES MEDIO	RECINTO AMURALLADO I ZOFRI.
IQUIQUE	IMB001	EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO IMB001, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE IQUIQUE, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A INDUSTRIA, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.	SECTOR INDUSTRIAL ZOFRI.
IQUIQUE	IMB003	EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO IMB003, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE IQUIQUE, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A INDUSTRIA, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.	SECTOR INDUSTRIAL ZOFRI (CERCANO AL CERRO)

Ahora, sabiendo que existe una **ZONA FRANCA** en la comuna de Punta Arenas, el **SERVICIO** identificó la siguiente **AH**:

COMUNA	CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA	DETALLE	OBSERVACIONES Y CARACTERÍSTICAS
PUNTA ARENAS	CMB86	EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO CMB086, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE PUNTA ARENAS, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A COMERCIO, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.	ZONA FRANCA.

La situación de injusticia y desproporción se constata cuando revisamos y comparamos el valor de metro² asignado a las respectivas **AH** y -más aún-, cuando comparamos los valores entre comunas. No podemos olvidar que todas las **AH** tienen el mismo fin e idéntica descripción o detalle.

La diferencia queda demostrada en la siguiente tabla:

CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA	COMUNA	RANGO SUPERFICIE PREDIAL (M²)	VALOR M² DE TERRENO.
CMB400	IQUIQUE	1.300 - 13.630 m²	\$475.963
CMM004	IQUIQUE	340 - 710 m²	\$297.187
IMB001	IQUIQUE	500 - 3.000 m²	\$232.534
IMB003	IQUIQUE	500 - 1.000 m²	\$232.534
CMB86	PUNTA ARENAS	200 - 500.000 m	\$83.584

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





Como se podrá advertir, el **SERVICIO** no explica por qué asignó un valor del terreno diverso para cada **AH** -de idénticas conformaciones, de idénticos destinos-. Y esto es grave ya que el valor del metro² del **AH CMM004** de la comuna de Iquique, corresponde al 355,6% al avalúo del **AH CMB86** de Punta Arenas. Este dato es importante, ya que si aplicamos el factor del **AH** de Punta Arenas, a la avaluación del bien raíz en que está emplazada la construcción de su representada, el avalúo del terreno sería el que pasamos a indicar en la siguiente tabla:

ROL DE AVALÚO	SUPERFICIE DEL TERRENO	TASACIÓN FISCAL	TASACIÓN DE CONTRASTE	DIFERENCIA ENTRE PRODUCTOS
Nº1713-55	360 m ²	\$120.427.353	\$30.090.240	\$90.337.113

- Tasación Fiscal, aplicando el factor “*valor terreno*” fijado para el **AH CMM004** de Iquique, correspondiente a \$297.187 por metro².
- Tasación de Contraste, aplicando el factor “*valor terreno*” fijado para el **AH CMB86** de Punta Arenas, correspondiente a \$83.584 por metro².

Por medio de la tabla del párrafo anterior se demuestra la diferencia del valor del terreno de **AH** que, si bien son similares, el **SERVICIO** determinó como merecedoras de diferentes valores, diferente trato. Esta decisión del **SERVICIO** trae como consecuencia una notable diferencia en el valor fiscal del predio de casi el triple. Esto debe ser corregido por sentencia firme debiendo, en el intertanto de la tramitación de





la causa, suspenderse el giro del impuesto con la base determinada equivocadamente -a nuestro juicio-, por el **SERVICIO**.

Es útil referir que los cálculos se realizaron con el factor del valor del terreno al segundo semestre del año 2021, debiendo aplicarse el correspondiente reajuste según variación positiva del IPC.

Así las cosas, pedimos corregir el vicio en que se incurrió en el proceso de reavalúo y aplicar como valor del metro² al **AH CMM004** de la comuna de Iquique, el valor del **AH CMB86** de la comuna de Punta Arenas; esto es la suma de \$83.584, actualizado según variación del IPC del segundo semestre del año 2021 y primer semestre del año 2022; y en subsidio, aplicar como valor de metro² de la **AH CMM004** de la comuna de Iquique la suma de \$190.386; esto es, el cociente entre la suma del valor de metro² de la **AH CMM004** de Iquique, más el valor del **AH CMB86** de la comuna de Punta Arenas, dividido entre dos; en subsidio de lo anterior, lo que determine el valor del **AH** de la zona **CMM004** de la comuna de Iquique. Para esto último se hace imprescindible oír dictamen de peritos, sin perjuicio de las probanzas que allegaremos para determinar el avalúo fiscal de la respectiva **AH**.

Por tanto pide tener por opuesta la reclamación, acogerla y resolver que se deja sin efecto la tasación fiscal de la superficie del predio del rol reclamado, por haber sido determinada mediante un procedimiento arbitrario; y en consecuencia se declara que la tasación del valor de metro² de terreno del **AH CMM004** de la comuna de Iquique, o en subsidio, únicamente del predio del rol reclamado es la suma de \$83.584, actualizada





según variación positiva del IPC entre los meses Julio 2021 y Julio 2022; y en subsidio de lo anterior, se determina que el valor de metro² de la **AH CMM004** de la comuna de Iquique la suma de \$190.386.- correspondiente al promedio entre el valor del **AH IMB003** de Iquique y **CMB86** de la comuna de Punta Arenas, o en subsidio de todo lo anterior, el valor del metro² es el que el Tribunal determine, siempre inferior a \$297.187, con costas.

El **SII** responde en el punto iv) de fs. 79 vlt.a. que el argumento del actor se sustenta sobre la base del cuestionamiento al valor del **AH** en la cual se encuentra emplazado el rol de avalúo reclamado, valor que -a su juicio-, sería desproporcionado en comparación con el valor de otras **AH** que tienen el mismo fin e idéntica descripción o detalle.

Coincidirá el Tribunal con esa parte que lo que se trata de impugnar con ese argumento es el valor asignado al **AH**, el cual fue fijado en las tablas de valores de la Resolución Ex. N°143 de 2021, del Director del **SERVICIO**.

Aun cuando el reclamante se esfuerce en señalar en su escrito de reclamo que esta situación de hecho configuraría la causal de reclamación del numeral 2 del artículo 149° del Código Tributario lo cierto es que, al igual como lo sostuvimos respecto de su otro argumento, lo que se trata de impugnar son las tablas de valores que se indican en los planos fijados por el **SERVICIO** para el reavalúo general que forma parte integrante de la Resolución Ex. N°143 de 2021, desarrollado en el Anexo





Nº1, lo que no es impugnabile por ninguna causal del artículo 149º del citado cuerpo legal, como se ha señalado en el punto anterior.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior cabe hacer presente que en cumplimiento de lo ordenado por el numeral 2 del artículo 4º de la Ley Nº17.235, el **SERVICIO** ha sectorizado cada comuna del país en **AH**, las cuales corresponden a polígonos conformados por predios con características comunes tales como ubicación, uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento y densificación, las que se encuentran disponibles para su consulta en la página web de ese **SERVICIO** (www.sii.cl) a través de SII Mapas – Cartografía Digital.

Los sectores de ubicación pueden capturar distintos valores al interior de áreas que comparten similares equipamientos y niveles de urbanización. Es por esta razón que, por ejemplo, los valores no serán los mismos a un lado u otro de una avenida, como tampoco entre una ciudad y otra, ya que lo que a simple vista pudiese entenderse como sectores similares, es en definitiva un conglomerado de normativas urbanas definidas por distintas zonificaciones en los planes reguladores.

Conforme a lo señalado precedentemente, la supuesta desproporcionalidad cometida por el **SERVICIO** al aplicar valores de terreno diversos para **AH** que -a su juicio-, comparten idéntica conformación o destino, carece absolutamente de asidero técnico: Primero, porque no se explica ni fundamenta cómo es posible que dos **AH** que se encuentra ubicadas en ambos extremos del país puedan tener idéntica





conformación. En segundo lugar, porque el destino del suelo de un **AH** no es la única consideración a la cual se atiende para establecer su valor, lo que por lo demás como ya hemos señalado no es objeto de reclamación por ninguna de las causales establecidas en el artículo 149° del Código Tributario.

29.- En cuanto las pruebas, el actor anuncia una pericia, la cual pide a fs. 136, se accede a fs. 139, pero de la cual prontamente se desistirá a fs. 188. En lo restante, son las mismas ya referidas en el apartado VI, letra A, considerando 14°.

30.- En fin, la causal sustentada nuevamente en una errónea aplicación de las tablas de clasificación es improcedente porque - insistimos-, este sentenciador solo debe verificar su adecuada aplicación; no prescindir de ellas y crear nuevas tablas a gusto del actor. Además, aunque ello pudiese ser legalmente pertinente, lo cierto es que los parámetros comparativos que refiere el contribuyente son muy generales, vagos e inasibles pues, como bien lo dice el **SII**: ¿cómo comparar valores de **AH** de dos regiones que están en las antípodas? ¿Dos zonas francas cuyo volumen de ventas, equipamiento, disponibilidad de ampliación geográficas, número de usuarios, equipamiento urbano, son a todas luces radicalmente diferentes, etc.³⁴?

³⁴ En la página 16 del documento "COMPENDIO ESTADÍSTICO DECOMERCIO EXTERIOR SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS ENERO – JUNIO 2018" se lee: "En términos de participación, la Zona Franca de Iquique concentró el **93,3%** del total de los documentos tramitados y el **93,0%** del valor total de las transacciones del período. Cabe destacar que el valor de las operaciones en esta Zona Franca durante el 2018 aumentó un **9%** respecto del período enero-junio 2017. Por su parte, la Zona Franca de Punta Arenas, segunda en importancia a nivel país, en cuanto a la cantidad de documentos cursados la cifra representó el **5%** del sistema franco nacional y registró durante el primer semestre del año 2018, un **6,3%** en la participación del valor total de las transacciones aduaneras registradas en las Zonas Francas chilenas." Obviamente esta rotunda diferencia en el volumen de





Reiteramos -en fin-, lo ya antes dicho en el apartado VI, letra A, considerando 15°, letra j) anterior en orden a la imposibilidad legal de prescindir de las tablas de clasificación y valores determinados legalmente por el **SII** sino solo velar por su correcta aplicación.

31.- Por todas estas razones es que este sentenciador desechará esta nueva alegación de ser el impuesto determinado desproporcionado o injusto al comparar las **AH** de las Zonas Francas de Iquique y Punta Arenas, por no constituir un caso de aplicación errónea de tablas de clasificación según lo exige el invocado N°2 del artículo 149°, del Código del ramo sino una mera exhortación a prescindir de las mismas de un modo que la Ley no contempla.

VII.- EN SUBSIDIO DE LA CAUSAL ANTERIOR, INTERPONE LA CAUSAL DEL ARTÍCULO 149° N°3 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO.

32.- *In extremis*, el actor señala en el punto VI de fs. 19 vta. que, en subsidio de todo lo anterior, y para el evento de que el Tribunal estime que la determinación de los factores que fijan el valor del terreno y el valor de las construcciones son correctos, reclama del reevalúo en virtud de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 149° del Código Tributario, que nuevamente transcribe a fs. 19 vta.

Así las cosas, en la Resolución Exenta N°143 el **SERVICIO** indicó la ecuación que permitiría determinar el valor de las construcciones

comercio exterior entre una y otra zona franca, también se explicita en los valores del terreno. Ver en sitio web de **ADUANAS**: Aduanas, documentos.

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





de los predios no agrícolas. En el anexo N°3, cuyo título es “*tasación de construcciones*”, señaló el **SERVICIO** lo que transcribe a fs. 19 vta. y 20.

4. En el resto de la resolución y anexo, explica el **SERVICIO** qué factores aplican respecto a las construcciones. En este sentido, y despejando la ecuación, corresponderían a la edificación de su representada los siguientes valores:

ROL DE AVALÚO FISCAL N°01713-00055	FACTORES DE LA ECUACIÓN					
	VUC	SC	CE	DP	FC	CC
Línea 1	\$469.414	90 m²	1,0	0,712	0,9	1
Línea 2	\$152.999	270 m²	1,0	0,712	0,9	1
Líneas 3	\$186.039	300 m²	1,0	0,872	0,9	1

Si bien el valor unitario de construcción es el que se indica en el Anexo N°5 denominado “*tablas valores unitarios de construcción*” dicho valor está fijado en pesos (\$) al 2° semestre de 2021, por lo que corresponde aplicar el factor de reajustabilidad del IPC según lo determina el legislador. Así las cosas, el artículo 9° de la Ley N°17.235 ordena lo que refiere a fs. 20.

La tabla de valores unitarios de la construcción fijada en el Anexo N°5 de la Resolución Exenta N°143 y que determina los valores vigentes al segundo semestre del año 2021, debe reajustarse según la variación positiva de los últimos seis meses -julio a diciembre del año 2021- para fijar el valor de la tasación de la construcción vigente a partir del primer semestre del año 2022. A su turno, aquel producto determinado en la





ecuación precedente, debe reajustarse según la variación positiva del IPC de los meses Enero a Junio del año 2022 para fijar el valor de tasación del Segundo semestre del año 2022.

Así las cosas; si a las sumas de:

- Línea 1: \$469.414 (que corresponde valor unitario de la construcción del año 1986, para la categoría “*Construcciones Tradicionales*”, clase C, calidad 3) aplicamos el reajuste según variación positiva del IPC del segundo semestre del año 2021 (julio-diciembre), esto es un factor de 4,2%, el producto es \$489.246. A su turno, si a esta suma le aplicamos el reajuste según variación positiva del IPC del primer semestre del año 2022 (enero-junio), esto es un factor de 5,8%, el producto es de \$517.608.

- Línea 2: \$152.999 (que corresponde valor unitario de la construcción del año 1986, para la categoría “*Construcciones Tradicionales*”, clase C, calidad 5) aplicamos el reajuste según variación positiva del IPC del segundo semestre del año 2021 (julio-diciembre), esto es un factor de 4,2%, el producto es \$159.463. A su turno, si a esta suma le aplicamos el reajuste según variación positiva del IPC del primer semestre del año 2022 (enero-junio), esto es un factor de 5,8%, el producto es de \$168.707.

- Línea 3: \$186.039 (que corresponde valor unitario de la construcción del año 2006, para la categoría “*Construcciones Tradicionales*”, clase A, calidad 5) aplicamos el reajuste según variación positiva del IPC del segundo semestre del año 2021 (julio-diciembre), esto

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





es un factor de 4,2%, el producto es \$193.899. A su turno, si a esta suma le aplicamos el reajuste según variación positiva del IPC del primer semestre del año 2022 (enero-junio), esto es un factor de 5,8%, el producto es de \$205.139.

Ahora bien, tomado estos últimos valores y aplicada la ecuación contenida en el Anexo N°3 de la Resolución Exenta N°143 del año 2021 del **SERVICIO** para determinar el valor de la construcción (Avalúo Construcción (\$) = VUC • SC • CE • DP • FC • CC), se podrá advertir que el producto es la siguiente suma \$107.338.425.-, según el cálculo que desarrollamos en la siguiente tabla:

ROL DE AVALÚO FISCAL N° 01713-00055	FACTORES DE LA ECUACIÓN						PRODUCTO
	VUC	SC	CE	DP	FC	CC	
Línea 1	\$517.608	90 m²	1,0	0,712	0,9	1	\$29.851.489
Línea 2	\$168.707	270 m²	1,0	0,712	0,9	1	\$29.189.010
Líneas 3	\$205.139	300 m²	1,0	0,872	0,9	1	\$48.297.926
TOTAL							\$107.338.425

No obstante, los cálculos anteriores, revisado el certificado de avalúo fiscal del segundo semestre del año 2022, se podrá advertir que el total del avalúo de la construcción es \$109.572.837. Esto es así porque el **SERVICIO** habría aplicado como valor de reajuste -para determinar el valor del primer semestre del año 2022- la variación del IPC del segundo semestre del año 2021, pero calculados desde el mes de agosto del año 2021 hasta el mes de enero del año 2022; y lo mismo habría sucedido para determinar el reajuste aplicable a la tasación del primer semestre del año





2022, considerando los meses febrero a julio del mismo año. Esta distorsión implica un aumento del avalúo fiscal de al menos \$2.234.412.- lo que, a su turno, implicará un aumento de lo que por concepto de contribuciones a los bienes raíces deberá pagar su representado.

Como se podrá constatar, queda en evidencia un error de cálculo en que ha incurrido el **SERVICIO** puesto que, en todo caso, al valor unitario de construcciones definido en el Anexo N° 5 de la Resolución Exenta N°143 se debe aplicar un reajuste del 4,2% -determinado según variación positiva del IPC calculado entre los meses julio 2021 y diciembre 2021- para determinar el valor aplicable al primer semestre del año 2022; y a su vez, a ese producto se debe aplicar un factor de 5,8% -calculado sobre la variación positiva del IPC de los meses enero y junio de 2022-; y no aplicar el cálculo realizado por el **SERVICIO**, el cual es errado.

Por ello pide tener por interpuesta reclamación en contra del avalúo fiscal practicado al rol reclamado, con vigencia a partir de 1° de Enero del año 2022, declararlo admisible, y en definitiva, hacer lugar a la reclamación, declarando:

- a. Que el **SERVICIO** incurrió en errores de cálculo al momento de determinar el valor de la construcción emplazada en el rol reclamado, aplicando un factor de reajuste según variación positiva del IPC equivocado.
- b. Que en consecuencia se declara que para determinar el valor de la construcción para el primer semestre del año 2022 se aplica un reajuste de 4,2% sobre la base del valor unitario de construcción fijado en





Anexo N° 5 de la resolución exenta N°143 y sobre el producto de este, y para determinar el valor de la construcción para el segundo semestre del año 2022 se aplica un reajuste de 5,8%.

c. Que en consecuencia de lo anterior el valor de la construcción emplazada en el predio N° 1713-55 de la comuna de Iquique es la suma de \$107.338.425.-

d. Que se condena en costas a la reclamada.

El **SII** responde en el punto V de fs. 80 que el error que denuncia el reclamante es inexistente toda vez que el porcentaje de variación del IPC aplicado para reajustar los valores de avalúo de los predio objeto del proceso de reavalúo, para el primer y segundo semestre del 2022, se ajustó a lo calculado por el **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS**, de acuerdo a las instrucciones impartidas por dicha **INSTITUCIÓN** para el uso de su calculadora que se encuentran disponibles en su página web www.ine.gob.cl.-

33.- Sobre este punto el actor no rinde prueba alguna salvo sus dichos. Su informe pericial privado de fs. 196 tampoco se refiere a este punto. El **SII** pide el oficio al que nos referimos más adelante.

34.- Dado que el Impuesto Territorial no es un impuesto de “autodeclaración” o “autodeterminación”, sino que su determinación (base imponible y tasa) la establece y aplica el **SII** conforme a los parámetros técnicos que el propio legislador le facultó establecer, la cuestión probatoria amerita un poco más análisis y profundidad, al igual como se hizo en todos los puntos de fondo anteriores.





Al respecto, en el primer otrosí de fs. 144, el **SII** pide se oficie al Depto. De Avalúos de la Dirección Regional Iquique de dicho **SERVICIO** a fin de que informe cómo se calculó el referido reajuste semestral aplicable al reavalúo del 2022, conforme al citado artículo 9° de la Ley N°17.235, el que se despachó conforme consta de fs. 167.

La respuesta corre en el oficio de fs. 179 en donde se señala que *“dicho reajuste se realizó conforme a la variación experimentada por el **IPC**, correspondiente al semestre inmediatamente anterior al que debían regir los avalúos reajustados, utilizando para ello el porcentaje de variación del **IPC**, calculado por el **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS** conforme a las instrucciones de uso de la calculadora dispuesta por dicha **INSTITUCIÓN** para tales fines.*

*De acuerdo a lo anterior, el reajuste utilizado para actualizar desde el 2° semestre del año 2021 al 1° semestre del año 2022 es de un **5.1%** o un factor del **1,051**, calculado de acuerdo al instructivo actual en la página web del **INE** que indica que, en este aplicativo, se registra como mes inicial el mes-anterior al semestre que se quiera medir y como mes-final, el último mes de semestre a medir. Por tanto, para saber el **IPC** acumulado del 2021-2 al 2022-1, se registra junio–2021 y como mes final diciembre – 2021.*

*De igual manera se calcula el reajuste correspondiente desde el primer semestre del año 2022 al segundo semestre del año 2022 que es de **7.1%** o un factor de **1,071**, registrando diciembre del 2021 como mes inicial y junio del 2022 como mes final. Y así sucesivamente, para el*





reajuste del 2° semestre del 2022 al 1° semestre del 2023 que es de **5,3%** o un factor de 1,053 registrando diciembre del 2021 y junio del 2022; y para el reajuste del 1° semestre del 2023 al 2° semestre del 2023, que es **2,1%** o factor de 1,021 se utiliza como mes inicial diciembre del 2022 y como mes final junio del 2023.

Los factores indicados fueron utilizados por el **SII** para actualizar los avalúos fiscales “de forma centralizada” a nivel nacional en lo que se refiere al artículo 9° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial para los periodos señalados.”

Dicha metodología es la misma que aparece en el sitio web: <https://calculadoraipc.ine.cl/> y usa la misma metodología referida por el **SII** y el oficio citado; especialmente en lo relativo al cómputo del mes anterior a julio del 2021 y final diciembre del mismo año, arrojando el **5.1%** referido y lo mismo para el 2022 donde el mes inicial es *diciembre* del 2021 y el final *junio* del 2022, arrojando así el **7,1%** mencionado.

Los errados guarismos usados por el actor de **4,2%** y **5,8%**, obedecen a una aplicación errónea de las cifras utilizadas por su parte en la calculadora y de los periodos que dice debiesen ser considerados o comprendidos, los que -en su opinión-, van desde el mes de agosto del año 2021 hasta el mes de *enero* del año 2022; misma mecánica que utiliza para determinar el reajuste aplicable a la tasación del primer semestre del año 2022, considerando los meses *febrero* a *julio* del mismo año, lo cual es un error metodológico pues -como se dijo- los periodos son *junio* *diciembre* del 2021 y *diciembre* del 2021 a *junio* del 2022.





El error del actor respecto de los periodos se acredita o manifiesta más si leemos la página 118 del *“Manual Metodológico Índice de Precios al Consumidor (IPC) Base anual 2023”* en donde se ratifica la mecánica del **SII**³⁵, que no es más que la aplicación centralizada a todo el proceso de reevalúo de la herramienta informática del **INE**, lo que excluye toda posibilidad de error.

35.- Por todas estas consideraciones es que este sentenciador finalmente desechará esta causal del N°3 del artículo 149° del Código del ramo, fundado esta vez en un supuesto error de cálculo del IPC.

VIII RESUMEN:

36.- Todo lo anterior puede resumirse en lo siguiente:

a) El actor deduce -como introducción- la nulidad administrativa de derecho público de rigor, del proceso reevalúo de los bienes raíces de la 2da. serie *“no agrícolas” “no habitacionales”*, pero del 2014 la cual -según sus dichos- no habría sido publicada legalmente, originando su inexistencia y contaminando -de modo subsecuente y en cascada -, todos los procesos de reavalúos posteriores hasta llegar al reevalúo actual impugnado del 2022.

Tal como se determinó en el apartado V, considerandos 10° al 12°, la nulidad del actor se sostiene en un *“error”*: El reevalúo de los

³⁵ *“Si una persona quisiera calcular la variación del IPC de junio de 2023, en la calculadora se debe señalar como mes inicial mayo de 2023, ya que se está midiendo la variación de precios entre el 1° y el 30 de junio de 2023, tal como se observa en la figura siguiente.*

*...
Si por error no se tiene en cuenta que en el mes inicial es el anterior al del mes de cálculo, la calculadora IPC nos indicará que no existe variación alguna (aparece “Sin variación”), puesto que se está solicitando la variación dentro del mismo mes”.*





bienes raíces no agrícolas no habitacionales (2013, no 2014) se publicó debidamente conforme consta del oficio respuesta de fs. 183 e ítem de custodia de fs. 145, numeral 14, originándose la respuesta de falta de antecedentes de la **I MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE** que refiere a fs. 3 vta.³⁶, seguramente por el errado periodo requerido (2014).

b) El actor tiene legitimidad activa para litigar conforme a lo desarrollado en el apartado IV, considerandos 6° al 9°.

c) En cuanto al fondo, el tipo constructivo esta correctamente determinado pues corresponde a *“construcciones tradicionales”* y no *“galpón”*, conforme se determinó en el apartado VI, letra A, considerandos 13° al 16°, de manera tal que no existe una errada aplicación de las tablas de clasificación conforme al N°2 del artículo 149° del Código del ramo, pretendiendo el litigante más bien que este Tribunal, pasando por sobre todas las imposibilidades legales referidas en el mismo apartado, considerando 15°, letra j), prescinda ilegalmente y sin atribución legal alguna de ellas y -en su lugar-, construya unas nuevas conforme a los requerimientos del litigante.

d) Igual análisis debe extenderse respecto a la impugnación de la *“calidad 3”* de la construcción, del *“valor unitario de la construcción”* y de ser un *“impuesto manifiestamente desproporcionado e injusto”*, según lo desarrollado en las letras B, C y D, del mismo apartado VI pues, como tantas veces se ha dicho, el actor no alega una errada aplicación de las

³⁶ “Con respecto al proceso de reavalúo 2014 no hay información disponible en esta Dirección de Obras”.





tablas de clasificación por parte del **SII**, conforme al citado N°2 del artículo 149° sino derechamente demanda de este Tribunal la prescindencia de ellas, sustituyéndolas por otras de creación *ad hoc* conforme al mérito del proceso, lo que es legalmente improcedente, reiterando al respecto lo ya sostenido en la letra j) de nuestro considerando 15°.

e) En fin, en cuanto a un supuesto error de cálculo del IPC, conforme al N°3 del mismo artículo 149°, se ha demostrado en el apartado VII, considerandos 32° y siguientes que solo hay un *error* en la aplicación que hizo el actor de la aplicación del **INE**.

Y VISTO lo dispuesto en el artículo 149° y siguientes del Código Tributario;

SE RESUELVE: NO HA LUGAR AL RECLAMO:

I. SE RECHAZA la nulidad de derecho público deducida en lo principal de fs. 1.

II. SE RECHAZA el reclamo de fondo deducido en el 1° otrosí de la misma fs. 1.

III. SE CONFIRMA el valor de tasación del rol N°1713-55 de la Comuna de Iquique.

IV. Todo ello **SIN COSTAS**.

NOTIFÍQUESE al reclamante por carta certificada y a la reclamada del modo ordinario. **REGÍSTRESE** y en su oportunidad **ARCHÍVESE**.

RUC : 22-9-0000971-2

RIT : AB-02-00028-2022

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02





CUANTÍA BRUTA: NO APLICA

DETALLE CUANTÍA BRUTA EN UTM	
NETO	NO APLICA
REAJUSTE	NO APLICA
MULTA	NO APLICA
INTERESES	NO APLICA

DICTADA POR EL JUEZ TITULAR DEL TRIBUNAL
TRIBUTARIO Y ADUANERO DON **MARIO GUZMÁN CORTÉS**.

DISTRIBUCIÓN:
-Expediente Original.
-Interesado.
-Registro de Fallos.
Versión al 25 de septiembre del 2024 a las 11:41 Hrs. AM

Documento firmado electrónicamente por don/ña Mario Segundo Guzman Cortes, el 25-09-2024.
Verifique este documento en www.tta.cl, con el siguiente código de verificación
be1776ae465643deadfaacf98e9f7d02



Mario Segundo Guzman Cortes
Juez Tribunal Tarapacá
Incorpora Firma Electrónica Avanzada