

**PARQUE ARAUCO S.A.**  
**RUT N°94.627.000-8**  
**CUANTIA: INDETERMINADA**

**EN SANTIAGO, A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.**

Atendida la contingencia sanitaria y la modalidad de teletrabajo en que se encuentra funcionando el Tribunal, la presente resolución contiene las fojas del expediente electrónico del sistema SACTA.

**VISTOS:**

El escrito de fecha 17 de diciembre de 2018, rolante a fojas 1 de autos, presentado por don **EUGENIO BENÍTEZ KUFFERATH, RUT N°9.899.328-2**, en representación de **PARQUE ARAUCO S.A., RUT N°94.627.000-8**, con domicilio para estos efectos en Avenida La Dehesa N°1844, oficina 416, comuna de Lo Barnechea, mediante el cual interpone reclamo de conformidad al Procedimiento de Reclamo de los Avalúos de Bienes Raíces fijados en Tasación General, establecido en el artículo 149 del Código Tributario, en contra de la modificación del avalúo del inmueble Rol N°913-1, ubicado en Avenida Kennedy 5225-5465, Comuna de Las Condes, efectuado por la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del Servicio de Impuestos Internos (en adelante SII).

En su escrito la parte reclamante sostiene, en resumen, que el avalúo fiscal del inmueble en el segundo semestre del año 2017 era de \$164.629.365.713.-, y que con el proceso de reavalúo general el año 2018 pasó a tener un avalúo fiscal de \$264.154.071.682.-, el que, actualizado al segundo semestre asciende a \$267.852.228.686.-

Indica que el terreno del inmueble se encuentra en la Área Homogénea (en adelante AH) CAA049 cuyo valor del metro cuadrado se determinó por la suma de \$2.196.743.- lo que equivale a 82,37 UF el m<sup>2</sup> al día 1° de julio del año 2017.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Agrega que el terreno en que se encuentra ubicado el inmueble tiene una superficie de 81.247 m<sup>2</sup>, y que es un bien común (Rol 913-90001) respecto del cual tiene un 87,4614% de prorratio del mismo.

Explica que de acuerdo al Certificado de Avalúo Fiscal Detallado del segundo semestre del año 2018 el avalúo se descompone en: Avalúo Construcciones: \$101.509.348.324.- y Avalúo Prorratio Bien Común: \$166.342.880.362.- Añadiendo que revisada la Ficha del AH CAA049 en que se encuentra el inmueble no se percibe ninguna condición especial, por lo que el terreno se encuentra con factor corrector de 1.

Afirma que el SII no determinó el avalúo conforme a lo previsto en la Ley N°17.235 contraviniendo los métodos dispuestos en las normas legales para ello, sin fundamentación alguna, utilizando probablemente un criterio de rentabilidad e ignorando normas legales expresas en su determinación. Así como también afectando garantías constitucionales elementales al fijar un avalúo fiscal del terreno sin tener antecedentes que lo acrediten.

Hace presente lo ocurrido en el proceso de reavalúo del año 2013, respecto del mismo inmueble, toda vez que, a su juicio, el Servicio ha insistido en el mismo actuar que provocó un procedimiento ante los Tribunales Tributarios en que se le ordenó, por sentencia firme y ejecutoriada, dejar sin efecto el reavalúo por apartarse de las normas legales y constitucionales al cual debe someter su actuar, por lo que en aquel año el avalúo fiscal del inmueble pasó de \$155.460.665.920.- a la suma de \$263.062.611.333.-, similar al avalúo efectuado en el año 2018, ubicado en el Área Homogénea CAA049 asignándosele un valor de \$2.614.619.- el m<sup>2</sup> (115,55 UF).

Que, al respecto, el Tribunal Especial de Alzada, por sentencia de fecha 10 de diciembre del año 2015 resolvió dejar sin efecto el reavalúo del inmueble que había sido fijado, toda vez que no se consideró el valor del sector en que se encontraba el inmueble, con las mismas obras de urbanización y equipamiento, ordenando a la Autoridad Tributaria determinar el avalúo, fijando el avalúo del terreno en la cantidad de 32,34 UF el m<sup>2</sup>.

Luego, cita los artículos primero y tercero de la Ley N°17.235 e indica que para el reavalúo del año 2018 el Servicio dictó la Resolución N°28 del 9 de marzo de ese año, fijando a través de ella los valores de los terrenos, construcciones y

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



estableciendo las definiciones para dicho proceso. Asimismo, se refiere a los Anexos N°1 y N°2.

Hace presente que, si bien el Servicio procede a fijar las tablas de precios, éste distinguió 11 Áreas Homogéneas para un mismo sector, con las mismas obras de urbanización y equipamiento. Califica lo anterior como un error que debe ser corregido por el propio ente fiscal, toda vez que clasificó en distintitas AH, con valores diferentes a inmuebles que deben agruparse en un mismo sector y tener el mismo avalúo fiscal, desde el punto de vista del terreno, conforme a la Ley N°17.235.

Sostiene que es labor exclusiva del ente fiscal determinar los avalúos fiscales, gozando de la debida autonomía para ello, pero que éste debe ceñirse a los parámetros que fije la propia ley, en virtud del Principio de Legalidad, no pudiendo actuar de manera arbitraria o discrecional.

Posteriormente, indica que es relevante determinar qué se entiende por reavaluar, dado que la Ley N°17.235 no se refiere en específico a que se entiende por ello, más aún cuando el avalúo constituye la base imponible para el Impuesto Territorial.

Expresa que avaluar según la Real Academia de la Lengua es "*señalar el precio de algo*" y que precio es "*el valor pecuniario que se estima de algo*". Así las cosas, la ley en comento no indica qué precio o valor debe tomarse en cuenta para determinar el avalúo. Haciendo presente que el avalúo fiscal no representa el valor comercial.

Señala que el Servicio para determinar el avalúo creó la figura de las Áreas Homogéneas, las que se deben equiparar a lo que denomina la Ley N°17.235 como Tablas, las que fijan el valor para todas las propiedades que se encuentren en un mismo sector y con las mismas obras de urbanización y equipamiento de que disponen.

Afirma que es importante determinar cómo el Servicio conformó las Áreas Homogéneas, para ello cita en la página 10 la respuesta contenida en el Menú de Preguntas Frecuentes de la página del SII, de lo cual concluye que uno de los elementos importantes para determinar su conformación sería el uso de suelo, parámetro no previsto por el legislador en la ley.

Por otro lado, en cuanto a la forma de determinar el valor de cada Área Homogénea, expone que, en el Menú de Preguntas Frecuentes del SII, se

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



establece que se utilizan como referencia el valor de escrituras públicas entre otras fuentes de información, muestras que son analizadas y validadas por funcionarios altamente calificados. De lo anterior concluye que el SII carece de un procedimiento claro y objetivo para la determinación de la base imponible del Impuesto Territorial, no teniendo muestras de valores para determinar el valor del Área Homogénea en que se encuentra y lo fija en función de la rentabilidad, utilizándose parámetros no contemplados en la Ley N°17.235 para fijar los valores de terreno, como lo es el uso de suelo ,y además se determinan valores para un mismo sector con las mismas obras de urbanización y equipamiento diametralmente distinto entre unos y otros, sin que exista un fundamento ni razonabilidad alguna, contraviniéndose garantías constitucionales.

Prosigue refiriéndose al valor del AH en que se encuentra el inmueble y sus alrededores, concluyendo que ésta indebidamente clasificada, toda vez que el valor que se fijó es muy superior al que se determinó para el resto de las propiedades que se encuentran en el mismo sector, con un valor de 82,37 UF y tiene un rango de superficie que fluctúa entre 81.200 y 81.300 m<sup>2</sup>.

En su opinión, es evidente que el Área Homogénea se efectuó para el único bien que se encuentra en ella, correspondiente a un bien común de una superficie de 81.247 metros cuadrados, respecto de la cual se desconoce cómo determinó el valor, considerando que no hay muestras de valores.

Hace presente que, en relación al AH CAA189 que se encuentra en el deslinde sur poniente del inmueble que también tiene un "uso predominante corresponde a comercio, su categoría constructiva es alta y su nivel de densificación es alto", es un 69% superior al valor asignado a ésta, sin que exista justificación al respecto. Corriendo la misma suerte el AH CAA047 y el AH CAA049, además de las AH HMA048 y HMM187 siendo bastante más bajo, asumiendo que obedece a predios destinados a la habitación, no obstante, ninguna disposición de la Ley N°17.235 permite hacer una diferenciación del valor del terreno en cuanto al destino, estableciendo los únicos parámetros, a saber: (i) sector de ubicación, (ii) obras de urbanización y (iii) equipamiento de que dispone.

Por su parte, advierte que sobre las fluctuaciones de los valores del sector en que se encuentra el inmueble, incomprensible es que en el mismo, el resto de las Áreas Homogéneas tuvieron alzas importantes, con un promedio de 57%,

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



pero muy inferiores a las que afectó el Área Homogénea CAA049, lo que demuestra mediante recuadro adjuntado en página 14.

Señala que el valor del Área Homogénea CAA049 en que se encuentra el inmueble no puede ser superior a 50,71 UF el valor del metro cuadrado, lo contrario, implica una vulneración a las garantías constitucionales, en particular, la igualdad en materia tributaria en relación a que los impuestos no pueden ser manifiestamente injustos y desproporcionados, los que a su juicio se habrían vulnerado con ocasión del reavalúo efectuado el 2018.

En este sentido, indica que funda su reclamo en las causales de "Error de Clasificación" y "Error de Cálculo". Citando los numerales segundo y tercero del artículo 149 del Código Tributario. De igual modo cita el artículo 10 de la Ley N°17.235, la Circular N°7 de 1997 y las instrucciones del proceso de reavalúo del año 2006, las que señala son aplicables al del 2018. En relación al error de clasificación concluye que, cuando existe una situación en que el valor del Área Homogénea en que se encuentra el inmueble es completamente distinto a los inmuebles del mismo sector de ubicación y con las mismas obras de urbanización y equipamiento de que disponen, se debe corregir mediante la aplicación de un coeficiente corrector u ordenándose al Servicio que fije el valor del Área Homogénea conforme a las muestras de valores del sector. En cuanto a la causal de error de clasificación estima que éste se configura al determinarse un valor muy superior al fijado para el resto de los inmuebles del sector.

Finalmente, alega una falta de fundamentación en el acto a través del cual se determinó el reavalúo de la propiedad en cuestión. Basa lo anterior haciendo presente que no hay forma de saber cómo el SII llegó a determinar el valor del metro cuadrado del Área Homogénea en donde se emplaza el inmueble, habida consideración que en la Resolución N°28 no existe antecedente alguno que permita saber cuál fue el procedimiento y las muestras empleadas para arribar al valor fijado.

En igual sentido afirma que no se puede conocer cuál fue el criterio utilizado para determinar el rango de superficie mínimo o máximo del AH en que se encuentra el inmueble.

Entiende que el actuar de la reclamada es completamente arbitrario e ilegal, contraviniendo los artículos 6° y 7° de la Constitución en relación a los artículos 11 y 41 de la Ley N°19.880.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Concluye solicitando se deje sin efecto el reavalúo por falta de fundamentación, o en su defecto, se modifique el AH a la suma de \$1.300.367.-, o bien aplicar un factor de ajuste al terreno de 0,6 o aplicar bien asimilarlo al Área Homogénea CAA189 por un valor de 48 UF por m2. Lo anterior, sin perjuicio de lo que determine este Tribunal, con expresa condena en costas.

A fojas 65 y siguientes comparece doña **PAOLA GONZÁLEZ QUEZADA, RUT N°10.996.212-0** en representación de la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, domiciliada para estos efectos en calle General del Canto N°281, 5°Piso, Providencia, quien debidamente facultada para ello, evacuó el traslado conferido mediante resolución rolante a fojas 59 de autos, señalando que de conformidad a los artículos 3° y 4° N°2 de la Ley N°17.235, Ley N°20.650, Resolución N°28 de 9 de marzo de 2018 y sus Anexos, DFL N°458 que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, procedió a practicar el reavalúo de la propiedad Rol N°913-1 ubicada en Kennedy N°5225-5465, de la comuna de Las Condes, producto del cual arrojó un nuevo avalúo por la suma total de \$264.154.071.682.-, de la que, \$100.107.838.584.- corresponden al avalúo de las construcciones y \$164.046.233.098.- al avalúo por el prorrateo de bienes comunes.

Luego, se refiere a las características urbanas del inmueble en cuestión, señalando, en síntesis, que en cuanto al uso de suelo consta en el Certificado de Informaciones Previas N°349 de fecha 25 de enero de 2019, que el uso de suelo permitido al inmueble se encuentra en la Categoría U-Ee 1, lo que significa que constituye un "Área de Equipamiento Intercomunal y Comunal". Además, agrega que de la Ficha del Área Homogénea CAA049, esta Área se encuentra ubicada en zona de uso de suelo especial, de equipamiento especial intercomunal y Comunal, respecto de la cual se aplica como Instrumento de Planificación Territorial el Plan Regulador Metropolitano, instrumento que no se aplica a los inmuebles cercanos al de autos, y el Plan Regulador Comunal.

Considera que el inmueble presenta características propias respecto de su equipamiento que lo diferencian de los inmuebles aledaños, las que, por mandato del artículo 4° de la Ley N°17.235 deben ser tomadas en consideración por el Servicio para efectos de realizar la tasación del mismo, toda vez que la norma hace alusión expresamente al "Equipamiento" como uno de los factores a considerar para llevar a cabo el proceso.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Por su parte, sobre el título "Edificación y calidad de conjunto armónico", señala que del Certificado de Informaciones Previas N°349 de fecha 25 de enero de 2019 se puede apreciar que el Área de Edificación del inmueble se encuentra en la Categoría Ee 1, lo que significa que a diferencia del tipo de edificación permitida a los inmuebles ubicados en las cercanías del inmueble de autos, su área de edificación constituye un Área de Edificación Especial (N°1-Equipamientos), cuestión que se encuentra en directa relación con el Uso de Suelo "Equipamiento", ya referido.

Añade que en el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación se observa que el inmueble se acoge a disposiciones especiales, tal es la Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y Conjunto Armónico de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuestión que altera sus niveles de constructibilidad respecto de los demás inmuebles que se encuentran en las cercanías de éste.

Por otra parte, en relación a la tasación del inmueble, aclara que no existieron muestras comparables que reunieran exactamente las mismas características del inmueble de autos, (superficie, uso, importancia en la trama urbana a nivel intercomunal), por lo que los acercamientos al nuevo valor se realizaron mediante los Métodos de Tasación de Homologación y Comparación, en atención a sus condiciones excepcionales.

Advierte que, en el reclamo interpuesto por el contribuyente en el año 2013, la objeción del Tribunal Especial de Alzada se refirió a la aplicación del Método de Tasación de Rentabilidad sobre el inmueble de autos, olvidando el Tribunal que el referido método constituye una metodología internacionalmente considerada válida para tasar un inmueble, más aún en casos de inmuebles atípicos. Que, sin embargo, en atención a las directrices fijadas por el Tribunal Especial de Alzada, en el presente reavalúo no se tasó ningún inmueble utilizando el método de rentabilidad, como equivocadamente se afirma.

Hace presente que las consideraciones de los valores de arriendo como forma de homologar muestras que no son 100% comparables, y que bajo ningún concepto significan utilizar el método de rentabilidad, es un método que considera otras variables respecto del arriendo y su aplicación.

Expresa que teniendo como dato concreto la muestra correspondiente a la transferencia del predio Rol de Avalúo N°3971-13 de la comuna de Ñuñoa, se

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



obtuvo un valor de 82 UF/m<sup>2</sup>, para una superficie de 13.518 m<sup>2</sup>, muestra que fue homologada al Mall Plaza Egaña, ya que presentaba condiciones urbanas similares, siendo posible de esta forma obtener el valor de 82 UF/m<sup>2</sup> para el referido centro comercial. Así, tomando como referencia el valor obtenido para el Mall Plaza Egaña de 82 UF/m<sup>2</sup>, y estableciendo un ordenamiento y jerarquización de los centros comerciales del Sector Oriente de la Región Metropolitana, se ajustaron los valores en una proporción, la cual se obtuvo tomando como base el valor del Mall Plaza Egaña, asignándole un factor 1,00, dándole así a cada centro comercial un factor según el lugar que ocupa en el ordenamiento, usando el canon de arrendamiento exclusivamente como un factor que permitió ordenar y jerarquizar los centros comerciales para posteriormente proceder a su comparación respecto del inmueble tipo constituido por el Mall Plaza Egaña.

Sostiene que en los Centros Comerciales Parque Arauco y Alto las Condes se obtuvo un factor de 1,67 respecto del factor 1,00 asignado al Mall Plaza Egaña, arrojando como resultado un valor de suelo de 137 UF/m<sup>2</sup> para ambos inmuebles, toda vez que presentan características comunes en cuanto a ubicación urbana, tamaño de equipamiento según la Ordenanza, tamaño de terreno y construcciones, uso, vías estructurantes, entre otros, encontrándose ambos inmuebles condicionados por igual normativa en el Plan Regulador Comunal de Las Condes, teniendo para las condiciones de Edificación, la zona Ee1 y por Uso de Suelo la zona UEe1, enfrentando vías estructurantes de igual condición, urbanización comparable y niveles de equipamiento similares, superficies de terreno muy semejantes y superficies totales construidas de parecida magnitud presentando además un entorno inmediato con muchas similitudes en cuanto a alturas máximas, constructibilidad, entre otras.

Añade que, a fin de validar la metodología utilizada, igualmente se efectuó un análisis de las transferencias de inmuebles comparables que detentaban características lo más cercanas a las del inmueble de autos ubicados en la comuna de Las Condes, arribando a un valor comercial de UF/m<sup>2</sup> similar al determinado para las Áreas Homogéneas en que se encuentran el Mall Parque Arauco y Mall Alto Las Condes, y así determinado el valor comercial en UF para el metro cuadrado del Área Homogénea en que se encuentra el inmueble objeto de reclamo, ascendente a 137 UF/m<sup>2</sup>, se determinó el avalúo fiscal del mismo,

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



fijándose en un 60% de tal monto, estableciéndose el valor del m2 del AH en 82,37 UF.

Que, en relación al avalúo fiscal del inmueble en cuestión, éste forma parte del bien común Rol de Avalúo N°913-90002 de la comuna de Las Condes, detentando el 87,4614% del bien común ya individualizado, cuyo avalúo asciende al monto de \$192.282.140.516.-

Hace presente que el arbitrio sólo deberá discurrir respecto de la tasación del terreno del inmueble, y no sobre la tasación de las construcciones emplazadas en el inmueble reclamado, lo que deberá tenerse a firme y por no reclamada.

Acto seguido, en relación a las alegaciones efectuadas por el contribuyente, referidas a los parámetros bajo los cuales se debe determinar el avalúo fiscal del terreno, recuerda que éste presenta características propias en cuanto a uso de suelo y coeficiente de constructibilidad, esto último en relación a su naturaleza de conjunto armónico, regido por el Plan Regulador de la comuna de Las Condes y por el Plan Regulador Metropolitano. Adjuntando ilustraciones obtenidas de la página web del Servicio.

En este sentido, asegura que la condición urbana y de equipamiento del inmueble de autos dista mucho de parecerse a la de los inmuebles que lo circundan, así como tampoco se aplica respecto de ellos la condición de constituir un Área Intercomunal, que se rige en parte por el Plan Regulador Metropolitano, entre otras cosas.

Respecto de los Coeficientes de Corrección a que hace alusión el reclamante, explica que estos se aplican conforme a lo establecido en la Resolución Ex. N°28, cuando un determinado inmueble presenta características que le generan una variación respecto del valor unitario de terreno establecido para el AH en que se ubica, y éstas características no se encuentran señaladas en la Ficha Descriptiva del Área Homogénea y tampoco se encuentran consideradas en la determinación del valor unitario de terreno fijado para ésta en los planos de precios comunales, ni se ven reflejadas en el Coeficiente Guía aplicado al terreno, se aplicará al inmueble un Coeficiente Corrector para ajustar el valor del terreno según la situación particular que lo afecta.

Por su parte, en cuanto a la base imponible del Impuesto Territorial, sostiene que además de todo lo mencionado, por disposición expresa de los

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



artículos 3º y 4º de la Ley N°17.235, 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. Añade que en el proceso de tasación el Servicio no sólo debe ceñirse a las disposiciones de la Ley N°17.235, sino que, además, debe recurrir a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a su Ordenanza, esto por disposición expresa del artículo 29 de la mencionada Ley. De ello es que por tratarse el inmueble objeto de reavalúo de una propiedad ubicada en una zona en que el Plan Regulador de Las Condes la ha clasificado con un Uso de Suelo Especial de Equipamiento Especial Intercomunal y Comunal, además, debe regirse por las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano, existiendo por tanto una normativa específica que regula el proceso de avalúo en su parte técnica, citando el N°16 del artículo 38 del Plan Regulador de Las Condes en relación al Área E-e1: Edificación Especial N°1 denominada "Equipamientos", la que está constituida por los terrenos y las edificaciones destinadas a complementar las funciones urbanas básicas, según se establece en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, encontrándose entre ellas Centro Comercial Parque Arauco, razón por la cual se hace aplicable a su respecto la disposición contenida en el artículo 41 de la Ley, citando también el mismo.

Concluye que el ente fiscal al considerar el Uso de Suelo de un inmueble para efectos de realizar su tasación está actuando en armonía con las normas aplicables al proceso de reavalúo.

Acto seguido, niega lo alegado por el actor de tachar de "vaga" la Ley N°17.235, por cuanto esta ley establece normas de carácter general, y que, en particular, el artículo 4º le otorga expresamente al Servicio la facultad de impartir las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación de los inmuebles, lo que realizó mediante la Resolución Ex. N°28. Lo que ha sido validado por el Tribunal Constitucional.

Que, en lo que se refiere al valor del área homogénea en que se encuentra el inmueble y sus alrededores, vuelve a afirmar que el AH CAA047 con la que el contribuyente compara el Área Homogénea en la que se encuentra su inmueble, distan de detentar características similares, lo que se observa de la Cartografía Digital de Mapas de Áreas Homogéneas disponible en la página web del Servicio, plasmada en las páginas 31 y 32 del traslado, no constituyendo las AH cercanas

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



un Área Intercomunal, que se rige en parte por el Plan Regulador Metropolitano.

Respecto a las fluctuaciones de los valores del sector en que se encuentra el inmueble, aclara que a lo largo de su presentación ya ha explicado los motivos por los cuales los m2 del inmueble cuestionado presentan un valor distinto a otros ubicados en sectores cercanos, haciendo hincapié en la limitación del alza porcentual del artículo 3° de la ley del ramo que se relaciona con el giro del Impuesto Territorial, estimando que es perfectamente posible que la nueva tasación de un inmueble presente un alza porcentual mayor al 10%.

Ahora bien, en otro sentido, se refiere a las garantías constitucionales que el reclamante acusa vulneradas, indicando primeramente que esta no es la instancia para efectuar tales descargos, no obstante ello en lo que concierne a la igualdad en materia tributaria, como ya ha señalado, conforme a la normativa pertinente los inmuebles deben compartir valores de tasación por m2 similares, ubicándose en la misma Área Homogénea, lo que no vendría al caso, por cuanto éste no comparte las características de los inmuebles aledaños al mismo. Destacando el hecho que distintos centros comerciales ubicados en la Región Metropolitana fueron sectorizados en un Área Homogénea individual, aplicando el mismo criterio para situaciones idénticas, no vulnerándose el artículo 19 N°20 de la Carta Fundamental.

En cuanto a la vulneración del principio de legalidad, da por reproducido todo lo expuesto en cuanto a las normas aplicables al reavalúo del año 2018. Citando jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

A su turno, sobre que los tributos no pueden ser manifiestamente injustos o desproporcionados, señala que a causa de un procedimiento de tasación de inmuebles de características disímiles no puede concluirse un idéntico valor por m2 de terreno para todos ellos, no vulnerándose el mencionado derecho.

Respecto de las causales de reclamo en las que el contribuyente fundamenta su acción, y en lo que dice relación con la causal del artículo 149 N°2 del Código Tributario, explica que señalar que la normativa del reavalúo de bienes raíces de la Segunda Serie del año 2018 no contempla normas aplicables en avalúos anteriores, como afirma el reclamante, así, de existir un error en las tablas de clasificación aplicadas al inmueble de autos debe ser el contribuyente quien deba acreditar la circunstancia que alega, no siendo procedente en todo caso aplicar algún Coeficiente Guía o Corrector al caso en virtud de la Resolución

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Ex. N°28.

En lo que atañe a la causal del artículo 149 N°3 del Código Tributario alegada por el actor, delimitando lo que se entiende por "cálculo" conforme al 20 del Código Civil que establece como norma de interpretación de la ley, debiéndose estar a su uso natural y obvio, remitiéndose a los conceptos definidos en el Diccionario de la Real Academia Española, lo que se refiere a realizar la operación matemática conducente a determinar el nuevo monto de la tasación de su inmueble, lo que el actor no ilustró en su reclamo.

Finalmente, en lo que dice relación con la supuesta falta de fundamentación de la Resolución Ex. N°28, hace presente errores en las referencias del reclamo. Además, advierte que la mencionada actuación no es reclamable por prohibición expresa del inciso 3° del artículo 126 del Código Tributario, lo que ha sido también señalado por la doctrina y los Tribunales Superiores de Justicia. Añadiendo que es un acto administrativo preparatorio de uno terminal.

Agrega que, en cuanto a la formación de los roles de avalúo, en virtud del artículo 5° de la Ley N°17.235, la normativa es clara y específica en establecer la información que deberán contener los roles, la que ha sido debidamente publicada.

En último lugar, afirma que la actuación administrativa se encuentra debidamente fundada, atendido que su fundamento legal es el artículo 3° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial entregando los distintos valores que conformar el avalúo de la propiedad, argumentos del acto administrativo atendido el carácter técnico, así como el número de rol de avalúo, nombre del propietario, dirección de la propiedad, destino, avalúo total, avalúo exento, si procediere, y el valor nominal de la cuota de Impuesto Territorial que corresponde pagar.

En este sentido, se refiere a la presunción de legalidad de los actos administrativos citando el artículo 3° de la Ley N°19.880.

Finaliza solicitando se rechace el reclamo interpuesto, con expresa condena en costas.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



## **DILIGENCIAS DEL PROCESO:**

A fojas 27, rola resolución de fecha 28 de diciembre de 2018, que resolvió previo a proveer.

A fojas 59, rola resolución de fecha 11 de enero de 2019, que tuvo por cumplido lo ordenado, por interpuesto el reclamo y confirió traslado al SII.

A fojas 63, rola resolución de fecha 5 de febrero de 2019, que tuvo presente el patrocinio y poder.

A fojas 101, rola resolución de fecha 8 de febrero de 2019, que tuvo por evacuado el traslado.

A fojas 103, rola resolución de fecha 13 de mayo de 2019, que citó a las partes a audiencia de conciliación.

A fojas 107, rola resolución de fecha 10 de julio de 2019, que ordenó recibir la causa a prueba, fijando los puntos controvertidos de la misma.

A fojas 114, rola resolución de fecha 24 de julio de 2019, que tuvo por interpuesto recurso de reposición, confiriendo traslado al SII.

A fojas 118, rola resolución de fecha 5 de agosto de 2019, resolvió no ha lugar al recurso de reposición.

A fojas 128, rola resolución de fecha 28 de agosto de 2019, que tuvo por acompañados los documentos.

A fojas 142, rola resolución de fecha 2 de septiembre de 2019, que tuvo por acompañados los documentos.

A fojas 160, rola resolución de fecha 4 de septiembre de 2019, que resolvió no ha lugar.

A fojas 162, rola resolución de fecha 4 de septiembre de 2019, que tuvo por acompañados los documentos y fijó audiencia de percepción documental.

A fojas 177, rola resolución de fecha 11 de septiembre de 2019, que resolvió no ha lugar y que tuvo presente las observaciones a la prueba.

A fojas 191, rola resolución de fecha 1 de octubre de 2019, que tuvo presente las observaciones a la prueba.

A fojas 194, rola resolución de fecha 11 de octubre de 2019, que confirió traslado al SII.

A fojas 210, rola resolución de fecha 28 de octubre de 2019, que tuvo por evacuado el traslado y resolvió no ha lugar.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



A fojas 212, rola resolución de fecha 29 de noviembre de 2021, que ordenó traer los autos para fallo.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que a fojas 1 de autos comparece don **EUGENIO BENÍTEZ KUFFERATH**, en representación de la empresa **PARQUE ARAUCO S.A.**, ambos debidamente individualizados, interponiendo reclamo tributario conforme al Procedimiento General de Reclamo de los Avalúos de Bienes Raíces establecido en el Código Tributario, respecto del aumento del avalúo fiscal del bien raíz de propiedad de su representada ubicado en Av. Kennedy 5225-5465, Comuna de Las Condes, correspondiente al Rol N°913-1, solicitando que este sea dejado sin efecto.

**SEGUNDO:** Que a fojas 65 comparece doña **PAOLA GONZÁLEZ QUEZADA**, en representación del SII, quien debidamente facultada para ello, evacuó el traslado conferido mediante resolución rolante a fojas 59 de autos, solicitando el rechazo del reclamo, con costas.

**TERCERO:** Que, atendido lo señalado en lo expositivo de esta sentencia, se concluye que la cuestión controvertida versa respecto a si se aplicaron de manera errónea las tablas de clasificación o se cometieron errores de transcripción, copia o de cálculo en la determinación del avalúo del inmueble Rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, por parte del Servicio de Impuestos Internos.

**CUARTO:** Que a fojas 107 se dictó la interlocutoria de prueba, fijándose los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

*"1. Hechos y circunstancias que darían cuenta de la aplicación errónea de las tablas de clasificación, en la determinación del avalúo del terreno del bien raíz rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, por parte del Servicio de Impuestos Internos. Antecedentes y circunstancias de hecho que lo justifiquen.*

*2. Hechos y circunstancias que darían cuenta de errores de transcripción, copia o de cálculo en la determinación del avalúo del terreno del bien raíz rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, por parte del Servicio de Impuestos Internos. Antecedentes y circunstancias de hecho que lo justifiquen".*



Que respecto de estos hechos rindieron prueba ambas partes y es la que se señalará, analizará y ponderará en los considerandos siguientes. Sin perjuicio de lo anterior, además, se acompañó como fundamento del reclamo y evacúa traslado documentación que será igualmente descrita.

**QUINTO: La reclamante** rindió prueba documental, lo que se describirá a continuación:

**I.- DOCUMENTAL:**

**i.- Documentos acompañados como fundamento de su reclamo:**

1.- A fojas 41, copia de sentencia del TEA de fecha 10 de diciembre de 2015.

2.- A fojas 45, copia de Resolución Ex. SII N°1143, de fecha 4 de mayo de 2017.

3.- A fojas 47, Fichas de las Áreas Homogéneas CAA047, CAA146, CAA049 y CAA189.

4.- A fojas 51, copias de certificados de avalúos fiscales del segundo semestre del año 2017 y segundo semestre del año 2018.

**ii.- Documentos acompañados dentro del término probatorio:**

1.- En Custodia N°1048 se encuentran los documentos en escrito rolante a fojas 122 de autos.

2.- A fojas 131, documento denominado "Estudio de Mercados de Terrenos".

**La reclamada** rindió prueba documental, la que se describirá a continuación:

**I.- DOCUMENTAL:**

**i.- Documentos acompañados al evacúa traslado:**

1.- A fojas 88, Certificado de Informaciones Previas.

2.- A fojas 93, Ficha de Área Homogénea 913-1.

3.- A fojas 94, Certificado de recepción definitiva de obras de edificación.

4.- A fojas 96, Reavalúo de Bienes Raíces no Agrícolas 2018.

5.- A fojas 98, Ficha Predial Rol 913-90002.

6.- A fojas 100, Ficha de Área Homogénea.

**ii.- Documentos acompañados dentro del término probatorio:**

1.- En custodia N°1050, se encuentra documentación individualizada en escrito de fojas 140.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



2.- A fojas 145, copias de inscripciones en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces.

3.- En custodia N°1052, cartografías digitales de AH y Planos de Edificación y Uso de Suelo.

**SEXTO:** Que como se ha venido señalando la prueba ha estado constituida sólo por documental aportada por ambas partes, la que ha sido debidamente incorporada al proceso.

**SEPTIMO:** Que, en un análisis más específico de la prueba documental producida, este Tribunal ha podido tener por acreditado lo siguiente:

1.- Que la empresa **PARQUE ARAUCO S.A** es dueña del inmueble ubicado en Avenida Kennedy N°5225-5465, Comuna de Las Condes, correspondiente al Rol N°913-1, referente al centro comercial Parque Arauco.

2.- Que, se encuentra obligada, respecto a este bien, al pago del Impuesto Territorial según lo establecido en la Ley N°17.235.

3.- Que, el SII reavaluó la propiedad Rol 913-1 en la suma de \$264.154.071.682.- para el primer semestre del año 2018.

**OCTAVO:** Que, a efectos de verificar la procedencia de lo solicitado, cabe analizar la normativa vigente relacionada a la controversia.

Que el Impuesto Territorial es aquel tributo que se aplica sobre el avalúo de las propiedades, según lo establecido en la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial, la cual clasifica los bienes raíces, determina cómo tasar, cómo modificar los avalúos, fija tasas, establece fechas de cobro y exenciones y, además, regula la confección de los roles de avalúo.

Que, el artículo 4° del cuerpo normativo indicado establece que el SII impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, lo cual, el ente fiscal lleva a cabo mediante la dictación de Resoluciones.

De esta manera, cabe señalar que en la especie se aplica la Resolución N°28 de 2018 emitida por el SII, que refunde y complementa resoluciones exentas SII N°128 de 29 de diciembre de 2017; N°7 de 18 de enero de 2018 y N°16 de 14 de febrero de 2018 que fijan valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola, y la Resolución Exenta N°11 de 30 de enero de 2018, que fija valores de montos de avalúo exento, de avalúo para cambio de tasa de impuesto territorial y exención

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



de pleno derecho, para predios no agrícolas reevaluados con vigencia 1º de enero de 2018.

Por otra parte, el artículo 149 del Código Tributario, señala que los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general, las que solo podrán fundarse en algunas de las siguientes causales:

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

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

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

4.- Inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por los 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.

**NOVENO:** Que, a su vez, a efectos de resolver la controversia, cabe examinar la normativa vigente relativa a las causales del artículo 149 del Código Tributario en que se funda el reclamo, a saber: *"2º 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; y "3º Errores de transcripción, copia o de cálculo".*

En relación al numeral 2 del inciso 2º del artículo 149 del citado cuerpo legal, el artículo 4 número 2 de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, ordena que: *"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".*

Por ello, para el procedimiento de reavalúo de bienes raíces no agrícolas del año 2018, el SII dictó la Resolución Exenta N°28 de fecha 9 de marzo de 2018.

Que en ella se diferencian las tablas de clasificación aplicables al terreno y las aplicables a las construcciones.

En cuanto al numeral 3 del inciso 2º del artículo 149 del Código Tributario, el artículo 10 de la Ley de Impuesto Territorial, establece que: Los avalúos o

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



contribuciones de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas serán modificados por el Servicio de Impuestos Internos, por las siguientes causales:

a) Errores de transcripción y copia, entendiéndose por tales los producidos al pasar los avalúos, de los registros o de los fallos de los reclamos de avalúos a los roles de avalúos o contribuciones;

b) Errores de cálculo, entendiéndose por tales los que pudieren cometerse en las operaciones aritméticas practicadas para determinar tanto la superficie del inmueble, como su avalúo, o su reajuste;(..."

**DECIMO:** Ahora bien, cabe pronunciarse respecto de la alegación del reclamante, en el sentido que el reavalúo debe ser dejado sin efecto puesto que el acto en virtud del cual se fijó la base imponible del Impuesto Territorial de la propiedad carece de fundamentación. Apoya su alegación en los artículos 6° y 7° de la Carta Fundamental, artículos 11 y 41 de la Ley N°19.880.

En lo relacionado, si bien el contribuyente pide que se deje sin efecto el reavalúo de la propiedad Rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, los argumentos entregados, específicamente en esta alegación, son dirigidos en contra de la Resolución N°28 de fecha 9 de marzo de 2018. En consecuencia, esta judicatura entiende que en esta parte se está reclamando de la Resolución recién mencionada, fundado en que no bastaría que en ella se indique genéricamente el precio del metro cuadrado de cada área homogénea, toda vez que ese es el resultado del procedimiento, debiendo contener claramente los motivos por los cuales se logra el resultado, siendo un acto arbitrario y discrecional del ente fiscal.

Así, cabe señalar que el Procedimiento General de Avalúos de Bienes Raíces no es el medio para reclamar la Resolución N°28, puesto que, de acuerdo al artículo 149 del Código Tributario, mediante este procedimiento únicamente se conocerán eventuales determinaciones erróneas de la superficie de los terrenos o construcciones, errores de las tablas de clasificación, de transcripción, de copia o de cálculo y la inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por los particulares.

Además, es importante señalar que, de acuerdo al artículo 126 del Código Tributario, la Resolución N°28 no es reclamable, puesto que tal disposición en su inciso tercero expresa lo siguiente: *"En ningún caso serán reclamables las circulares o instrucciones impartidas por el Director o por las Direcciones*

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



*Regionales al personal, ni las respuestas dadas por los mismos o por otros funcionarios del Servicio a las consultas generales o particulares que se les formulen sobre aplicación o interpretación de las leyes tributarias”.*

Al respecto, cabe indicar que se está en presencia de una Resolución que imparte instrucciones técnicas y administrativas para llevar a cabo la tasación de los bienes raíces, tarea que ha sido encomendada por el legislador al Servicio de Impuestos Internos, específicamente en el artículo 4° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial.

Por tanto, y como se ha venido razonando, procede desechar la presente alegación. Sin perjuicio, que igualmente este sentenciador se pronunciará sobre la efectividad de existir errores en las tablas de clasificación o si se cometieron errores de transcripción, copia o de cálculo en la determinación del avalúo del inmueble Rol N°913-1 de la comuna de Las Condes

**UNDECIMO:** Habiéndose establecido el marco legal atingente a lo debatido en autos y resuelta la alegación precedente, corresponde en lo sucesivo que este sentenciador se avoque al conocimiento del fondo del asunto discutido por las partes, para lo cual se dictaron dos puntos de prueba, a saber:

*"1. Hechos y circunstancias que darían cuenta de la aplicación errónea de las tablas de clasificación, en la determinación del avalúo del terreno del bien raíz rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, por parte del Servicio de Impuestos Internos. Antecedentes y circunstancias de hecho que lo justifiquen.*

*2. Hechos y circunstancias que darían cuenta de errores de transcripción, copia o de cálculo en la determinación del avalúo del terreno del bien raíz rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, por parte del Servicio de Impuestos Internos. Antecedentes y circunstancias de hecho que lo justifiquen”.*

Los cuáles serán analizados en su conjunto, en virtud del principio de economía procesal, toda vez que la prueba aportada en autos se relaciona con ambos puntos de prueba, la cual se detallará a continuación.

**DUODECIMO:** Que, el reclamante sostiene principalmente que el valor del área homogénea en donde se emplaza el inmueble en cuestión es distinto al de los inmuebles que se encuentran en el mismo sector de ubicación, con las mismas obras de urbanización y equipamiento de que disponen, debiendo ser corregida dicha situación. A su vez, alega que el ente fiscal cometió un error de cálculo al determinar un valor muy superior en comparación al resto de los

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



inmuebles del sector.

Indica que la Ley de Impuesto Territorial no permite hacer diferenciación en cuanto al destino del terreno. Advirtiéndole que fijar un valor distinto atenta contra el principio de legalidad en virtud de la Ley N°17.235, considerándose parámetros diferentes a los establecidos por la Ley como el uso de suelo, destino, categoría constructiva y densificación.

Por su parte, el SII, en resumen, aclara que, en relación a la tasación del inmueble, no existieron muestras comparables que reunieran exactamente las mismas características del inmueble de autos, por lo que los acercamientos al nuevo valor se realizaron mediante los Métodos de Tasación de Homologación y Comparación, en atención a las condiciones excepcionales de la propiedad, utilizando finalmente como muestra el Mall Plaza Egaña, ya que presentaba condiciones urbanas similares.

**DECIMO TERCERO:** Que, de los antecedentes presentados en autos, en particular del "Certificado de Avalúo Fiscal Detallado", rolante a fojas 51, Ficha Predial del Inmueble, custodiado bajo el N°1050, en relación con el Detalle Catastral de la propiedad, contenido en custodia N°1048, se pudo ver lo siguiente:

Que, el bien raíz Rol 913-1 se encuentra en la Ficha Área Homogénea CAA049, la cual será descrita más adelante. Asimismo, se trata de un inmueble ubicado en zona urbana, con destino comercial, parte de una copropiedad de bien común de rol 913-90002, por porcentaje de prorrato 87,461%, por lo que el avalúo total del bien común asciende a \$190.190.049.967.-, y al avalúo prorrato a \$166.342.880.362.-, correspondiente a la propiedad en cuestión, cuya superficie de terreno es 87.247 m<sup>2</sup>.

Que, en lo que se refiere al bien raíz en particular de Rol 913-1, la superficie de terreno es 0 m<sup>2</sup> y de construcción es 265.311 m<sup>2</sup>. Que el avalúo total asciende a \$264.154.071.682.-, sin exenciones, al 1° semestre del 2018 y cuya contribución a esa fecha era de \$1.334.567.730.-

Por su parte, del Detalle Catastral, contenido en custodia N°1048, consultado con fecha 9 de agosto de 2019, grupo comunal 1, factor 1,00, se observó que las construcciones se componen de 84 líneas.

**DECIMO CUARTO:** Del Certificado de Avalúo Fiscal de Periodos Anteriores, rolante a fojas 51, se verificó que al segundo semestre de 2017 el

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



avalúo fiscal objeto de la litis era de \$164.629.365.713.-, y luego el reavalúo, como ya se señaló, ascendió a \$264.154.071.682.-

Cabe hacer presente que en el año 2013 el SII determinó en principio un avalúo vigente al 1° de enero de 2013 del bien raíz 913-1 de \$263.062.611.333.-, al cual se le había asignado el valor de 115,55 la UF/M2.

Que, este reavalúo fue objeto de reclamo por el contribuyente, siendo resuelto con fecha 15 de agosto de 2014 por el Cuarto Tribunal Tributario y Aduanero, confirmando el monto determinado por el SII. No obstante, el Tribunal Especial de Alzada revisando la apelación interpuesta por el actor, mediante sentencia de fecha 10 de diciembre de 2015 dejó sin efecto el mencionado reavalúo, atendido principalmente a que el ente fiscal utilizó el factor "*uso o destino del suelo*" recurriendo al método de rentabilidad, parámetro que la Ley N°17.235 no contempla, revocando el dictamen de primera instancia, fallo tenido a la vista a fojas 41 de autos.

Así las cosas, es que mediante la Resolución Exenta N°1143, de fecha 4 de mayo de 2017, el Servicio cumple con lo resuelto por el TEA, fijando un nuevo valor unitario en 32,34 UF/m2 del predio en cuestión, desde el 1° de enero de 2013.

**DECIMO QUINTO:** Que, como se expuso, el reclamante sostiene que el valor del área homogénea en donde se emplaza el inmueble en cuestión es distinto al de los inmuebles que se encuentran en el mismo sector de ubicación, con las mismas obras de urbanización y equipamiento de que disponen, debiendo ser corregida dicha situación.

Para lo anterior es que a fojas 47 y siguientes, así como en custodia N°1048, el actor aportó la Ficha de Área Homogénea de la propiedad (AH CAA049) y de otras colindantes o comparables con aquella, lo que será examinado a continuación.

Que, de la Ficha **Área Homogénea CAA049**, AH donde se ubica el inmueble de autos, se pudo observar que está ubicado en un sector urbano de la comuna de Las Condes, su uso predominante correspondiente a comercio, su categoría constructiva es alta y su nivel de densificación es alto. Que, se caracteriza por estar ubicado en una zona de uso de suelo especial de equipamiento especial intercomunal y comunal, donde se encuentra el mall Parque Arauco.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador metropolitano y comunal. Que su forma y topografía es de tipo regular, sin observaciones. Y, que existe una restricción para el área descrita como *"Zona de Equipamiento (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)"*, sin observaciones.

De la Ficha **Área Homogénea CAA047**, también aportada por la entidad fiscal a fojas 100, se apreció que está ubicada en un sector urbano de la comuna de Las Condes, su uso predominante corresponde a comercio, su categoría constructiva es alta y su nivel de densificación es alto. Que, se caracteriza por estar ubicado en una zona de uso de suelo comercio y en zona de edificación aislada alta.

Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal. Que su forma es de tipo irregular y topografía es de tipo regular, sin observaciones. No existiendo restricciones para el área.

De la Ficha **Área Homogénea CAA146**, se pudo ver que está ubicado en un sector urbano de la comuna de Las Condes, su uso corresponde a comercio, su categoría constructiva y su nivel de densificación es alto, con la observación siguiente: *"Esta área está ubicada en zona de uso de suelo de comercio e instituciones metropolitanas y en zona de edificación aislada alta"*. Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal. Que su forma y topografía es predominantemente de tipo regular, sin observaciones. No existiendo restricciones para el área.

De la Ficha **Área Homogénea CAA189**, se observó que está ubicado en un sector urbano de la comuna de Las Condes, su uso corresponde a comercio, su categoría constructiva y su nivel de densificación es alto, con la observación siguiente: *"Esta área está ubicada en zona de uso de suelo de comercio e instituciones metropolitanas y en zona de edificación aislada alta"*. Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal. Que su forma y topografía es predominantemente de tipo regular, sin observaciones. No existiendo restricciones para el área.

De la Ficha del **Área Homogénea CAA113**, se verificó que se encuentra en un sector urbano de la comuna de Las Condes, su uso corresponde a comercio, su categoría constructiva y su nivel de densificación es alto, con la observación siguiente: *"Esta área está ubicada en zona de uso de suelo de*

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



comercio e instituciones metropolitanas y en zona de edificación aislada alta". Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal. Que su forma es predominantemente de tipo irregular y su topografía de tipo regular, sin observaciones. Existiendo una restricción para el Área de "Declarado de Utilidad Pública (Artículo 59 L.G.U.C.)" con observación: vías de ensanche simétrico proyectado a perfil vía existente.

Finalmente, se tuvo a la vista la **Ficha del Área Homogénea EMB013**, de la cual se observó que está ubicado en un sector urbano de la comuna de Las Condes, su uso corresponde a equipamiento, su categoría constructiva es media y su nivel de densificación es bajo, con la observación siguiente: "Se ubica en zona uso de suelo-áreas de parques intercomunales, se encuentra parque araucano, concesión Kidzania (centro de entretenimiento infantil), Municipalidad de Las Condes/Piscina, Centro Parque - Centro de Eventos". Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal. Que su forma y topografía es predominantemente de tipo irregular, con la observación "Topografía plano a casi plano". Existiendo las siguientes restricciones: Zona de Equipamiento y con limitación de uso: espacio público o área verde complementaria, con la observación: "Área Verde Bien Nacional de Uso Público, Parque Araucano".

Lo anterior, debe relacionarse con el plano de precios de terreno del año 2018, contenido en custodia N°1048, que da cuenta de las siguientes superficies prediales y valores unitarios de terrenos para las áreas homogéneas mencionadas:

<b>AH</b>	<b>RANGO SUPERFICIE PREDIAL (m2)</b>	<b>VALOR UNITARIO DE TERRENO (al 01.07.2017)</b>	<b>COMPARACIÓN EN PORCENTAJE</b>
<b>CAA049</b>	<b>81.200-81.300</b>	<b>\$2.196.743</b>	
CAA047	26.000-28.000	\$1.397.244	57,2%
CAA146	10.100-10.200	\$1.894.831	15,93%
CAA189	2.500-5.100	\$1.300.367	68,93%
CAA113	2.000-7.500	\$1.492.282	47,21%
EMB013	9.000-52.000	\$2.196.743	0%

Que de las fichas de AH descritas se observa que el valor del precio de terreno del AH CAA049 es superior en hasta un 69% aproximado a las otras áreas homogéneas, menos el AH donde se encuentra el Parque Araucano, concesión Kidzania; Municipalidad de Las Condes/Piscina y Centro Parque -

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021. Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación 4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Centro de Eventos. Sin embargo, se apreció que éstas según su ficha descriptiva son similares, variando en cuanto a su superficie y algunas restricciones, haciendo presente que el AH correspondiente a Parque Arauco no contiene ninguna restricción. Además, el uso de suelo en todas ellas es predominantemente comercial, y difiriendo, efectivamente, como lo señala la reclamada, en cuanto al instrumento de planificación territorial utilizado para su confección, el cual, en la propiedad cuestionada, además del plano regulador comunal, se utiliza el plano regulador metropolitano.

Cabe precisar que en virtud del artículo 34 de la Ley de Urbanismo y Construcción se establece respecto de la planificación urbana intercomunal o en este caso metropolitana lo siguiente: *"Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.*

*Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.*

*La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente [...].*

**DECIMO SEXTO:** Finalmente, Del Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección De Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, contenido en custodia 1050, aportado por el SII, se identifica principalmente el domicilio de la propiedad, el plano regulador metropolitano y comunal, el uso de suelo permitido U-Ee-1 "Uso Especial 1" y el área de edificación E-e1 "Edificación Especial N°1. Equipamientos". También, que no tiene área de riesgo, no es una zona de inmueble de conservación histórica como tampoco zona típica ni monumento nacional y que no se encuentra afecta a declaratorio de utilidad pública, únicamente teniendo área de protección. Adjuntándose el plano de catastro y anexo de normas urbanísticas.

**DECIMO SEPTIMO:** Ahora bien, en cuanto a los argumentos del SII, el órgano fiscal es claro en señalar en relación a la tasación del inmueble, que no existieron muestras comparables que reunieran exactamente las mismas



características de la propiedad de autos, por lo que los acercamientos al nuevo valor se realizaron mediante los Métodos de Tasación de Homologación y Comparación, en atención a las condiciones excepcionales del inmueble controvertido. Aplicando la muestra correspondiente a la transferencia del predio Rol de Avalúo N°3971-13 de la comuna de Ñuñoa, y obteniendo un valor de 82 UF/m<sup>2</sup>, para una superficie de 13.518 m<sup>2</sup>, muestra que fue homologada al Mall Plaza Egaña, ya que presentaba condiciones urbanas similares, asignándole un factor 1,00, usando el canon de arrendamiento exclusivamente como un factor que permitió ordenar y jerarquizar los centros comerciales, de los cuales Parque Arauco y Alto las Condes se obtuvo un factor de 1,67 respecto al mencionado factor, arrojando como resultado un valor de suelo de 137 UF/m<sup>2</sup> para ambos inmuebles.

Añade que igualmente se efectuó un análisis de las transferencias de inmuebles comparables que detentaban características lo más cercanas a las del inmueble de autos ubicados en la comuna de Las Condes, y así determinado el valor comercial en UF para el metro cuadrado del AH ascendente a 137 UF/m<sup>2</sup>, fijándose en un 60% de tal monto, estableciéndose el valor del m<sup>2</sup> del AH en 82,37 UF.

Continúa refiriéndose al uso de suelo y a las características urbanas del inmueble en cuestión, señalando, en síntesis, que en cuanto al uso de suelo consta en el Certificado de Informaciones Previas N°349 de fecha 25 de enero de 2019, que el uso de suelo permitido al inmueble se encuentra en la Categoría U-Ee 1, lo que significa que constituye un "Área de Equipamiento Intercomunal y Comunal". Agregando que de la Ficha del Área Homogénea CAA049 esta Área se encuentra ubicada en zona de uso de suelo especial, de equipamiento especial intercomunal y Comunal, respecto de la cual se aplica como Instrumento de Planificación Territorial el Plan Regulador Metropolitano, instrumento que no se aplica a los inmuebles cercanos al de autos, y el Plan Regulador Comunal.

Finalmente, considera que el inmueble presenta características propias respecto de su equipamiento que lo diferencian de los inmuebles aledaños, las que, por mandato del artículo 4° de la Ley N°17.235, deben ser tomadas en consideración por el Servicio para efectos de realizar la tasación del mismo, toda vez que la norma hace alusión expresamente al "Equipamiento" como uno de los factores a considerar para llevar a cabo el proceso.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



**DECIMO OCTAVO:** Dicho lo anterior, cabe analizar la documentación presentada en relación al inmueble Rol 3791-13 de la comuna de Ñuñoa y el Mall Plaza Egaña, ubicado en la comuna de La Reina, este último, único inmueble utilizado como muestra, según lo explica el mismo SII, lo que fue expresado en el considerando precedente.

Que, como se señaló, el ente fiscal sostiene que obtuvo como dato concreto de la muestra correspondiente a la transferencia del predio Rol de Avalúo N°3971-13 de la comuna de Ñuñoa, un valor de 82 UF/m<sup>2</sup>, para una superficie de 13.518 m<sup>2</sup>.

De la ficha predial del inmueble Rol 3971-13 de la comuna de Ñuñoa, custodiada bajo el numeral 1050, se pudo apreciar que el terreno es de 13.513 m<sup>2</sup>, construcciones 615 m<sup>2</sup>, inscrito el 12 de diciembre de 2016.

Que, en custodia 1048 se tuvo a la vista impresión de la página del SII "Cartografía Digital SII Mapas", corroborándose que la dirección del predio es Irarrázaval N°5631-5651, ubicación urbana, destino "otros no considerados" y que su Área Homogénea es XMB025, señalando además que el avalúo al 1° semestre de 2019 asciende a un total de \$10.936.720.792.- Cartografía que fue aportada por la reclamada en pendrive custodiado bajo el N°1052.

Que, de la Ficha de Área Homogénea XMB025 obtenida por este mismo Tribunal, toda vez que no fue aportada en autos, se apreció que el inmueble Rol 3971-13 está ubicado en un sector urbano de la comuna de Ñuñoa, su uso predominante corresponde a mixto, su categoría constructiva es media y su nivel de densificación es bajo, con la observación de "*sector preferentemente destinado a equipamiento, conformada por los frentes de predios que dan a la Av. Irarrázaval, entre Avda. Ossa en su límite oriente y calle Heriberto Covarrubias en su límite poniente*". Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal, metropolitano e intercomunal. Que su forma es irregular y su topografía es de tipo regular, con la siguiente observación: "*Presenta una trama predial heterogénea y diversa, con una tipología constructiva antigua y desarrollada, principalmente en 1 o 2 pisos en forma continua o pareada, constituida en el extremo de la Av. Irarrázaval y el entorno de la Plaza Egaña, según el PRC, forma parte de la zona Z-1-A*". Como restricciones tiene Zona de Riesgo (2.1.17.O.G.U.C.), declaración de utilidad pública y limitación de uso: espacio



público o área verde complementaria, con observación: "*Vialidad con ensanche: Avda. Irarrázaval y Avda. Ossa. Área de protección Aeródromo Eulogio Sánchez. Áreas verdes: bandejón central Irarrázaval. Equipamiento: Supermercado Líder*".

**DECIMO NOVENO:** Por su parte, en relación al Mall Plaza Egaña, de la Ficha de Área Homogénea CAA058, obtenida también por este sentenciador, se pudo verificar que está ubicado en un sector urbano de la comuna de La Reina, su uso corresponde a comercio, su categoría constructiva y su nivel de densificación es alto, con la observación Mall Plaza Egaña. Que, el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección fue el plano regulador comunal. Que su forma y topografía es predominantemente de tipo regular, con la siguiente observación: "Plan regulador lo ubica en "Zona B" o equipamiento y residencial complementario. Altura máxima de edificación permitida es de 44,8 M (17 pisos aprox.) Como restricciones tiene Zona de Riesgo (2.1.17. O.G.U.C.) y otra, con observación: "R6: Resguardo Aeródromo Tobalaba"; Resguardo Acueducto; Presencia de Antenas de Telefonía".

Así las cosas, se logra observar que ésta difiere en varias características de la Ficha de Área Homogénea CAA49, donde se ubica el centro comercial Parque Arauco, como por ejemplo en el instrumento de planificación territorial utilizado para su confección, por cuanto el de autos fue el plano regulador metropolitano y comunal, y en el AH CAA058 únicamente se refiere al plano regulador comunal, cuestión que el mismo SII en varias oportunidades de su evacúa traslado hace énfasis en la importancia de esta diferencia. A su vez, en ambos casos su forma y topografía es de tipo regular, pero en el caso del inmueble ubicado en Las Condes no existen observaciones al respecto. Y, que además existe una restricción para ésta última área como "Zona de Equipamiento (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)", la cual no se encuentra contenida dentro de las otras restricciones donde se ubica el Mall Plaza Egaña.

Asimismo, de las AH utilizada como comparable al Mall Plaza Egaña - analizada en el considerando precedente (AH XMB025) - la que, luego, fue homologada a la del Parque Arauco, según las mismas palabras de la entidad fiscal, también existen múltiples diferencias, primero en cuanto al uso de suelo, también a su categoría de construcción, a los planos reguladores utilizados y en restricciones.

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Finalmente, de la información obtenida de internet esta magistratura pudo corroborar que este inmueble ubicado en La Reina se inauguró recién en diciembre del año 2013, lo que dista enormemente del Parque Arauco inaugurado en los años 80.

**VIGESIMO:** Por su parte, en el documento denominado "Estudio de Valores Mall Plaza Egaña, Mall Parque Arauco y Mall Alto Las Condes", presentado por el SII, en custodia N°1050, se explica que los mencionados centros comerciales, por ser íconos municipales, se les asignó un AH independiente, considerando que su condición no es asimilable a ningún otro predio circundante con otros usos como habitacional u oficina, como ocurre con el Parque Arauco.

A su vez, se observó que el SII tomó como dato concreto la muestra correspondiente a promedios de arriendos basados en el Formulario 1835, obteniendo para el Mall Plaza Egaña un valor de 82 UF/m<sup>2</sup>, muestra que fue homologada al Parque Arauco y al Alto Las Condes, y que teniendo como referencia esta información, se le asignó un factor 1,00 al primero, en orden a los antecedentes obtenidos, por lo que Parque Arauco y Alto las Condes obtuvieron un factor de 1,67 respecto del factor 1,00 asignado al Mall Plaza Egaña, arrojando como resultado un valor de suelo de 137 UF/m<sup>2</sup> para ambos, adjuntando el estudio de valores Mall Plaza Egaña en las páginas siguientes.

Ello, pondría en duda las afirmaciones efectuadas por la reclamada en autos, por cuanto niega rotundamente que se haya utilizado el "Método de Rentabilidad", el cual, como ya se expuso, fue impugnado por el TEA en el avalúo correspondiente al año 2013, no obstante, de sus mismos informes se puede apreciar que de igual forma utiliza el parámetro de los arriendos en el sector, determinando como resultado un factor de 1,67.

Que, el Servicio explica al respecto que igualmente se efectuó un análisis de las transferencias de inmuebles comparables que detentaban características lo más cercanas a las del inmueble de autos ubicados en la comuna de Las Condes, así determinado el valor comercial en UF para el metro cuadrado del AH ascendente a 137 UF/m<sup>2</sup>, fijándose en un 60% de tal monto y estableciéndose el valor del m<sup>2</sup> del AH en 82,37 UF, las que fueron acompañadas a fojas 145. No obstante ello, esta judicatura estima que estas transferencias utilizadas como comparables, son de otra Área Homogénea a la cuestionada en autos, así como

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



también del Mall Plaza Egaña, lo que finalmente difiere en cuanto a los metros construidos, la calidad de los materiales, el entorno y las características especiales, entre muchos otros antecedentes.

**VIGESIMO PRIMERO:** Que, del documento presentado por la actora en custodia N°1048, basado en los dichos del SII en su evacua traslado, denominado "Análisis muestras de valor entregadas por el SII" Agosto de 2019, informe privado emitido por Parque Arauco, se refleja el comparativo entre el AHCAA049, Parque Arauco, con las otras AH de la comuna similares, dando cuenta cuánto representa el avalúo fiscal sobre el comercial, concluyendo que la mayoría se encuentra por debajo del 60%, únicamente siendo superada por el AHCAA131.

**VIGESIMO SEGUNDO:** Del documento denominado "Estudio de mercado de Terrenos, sector Mall Parque Arauco, comuna de Las Condes", emitido por la empresa Transsa dedicada al servicio de tasaciones, estudios e informes inmobiliarios, el que rola a rojas 131, se pudo observar que se analizó la zona comprendida entre los ejes de Avenida Alonso de Córdova por el Poniente, Avenida Presidente Kennedy por el Norte, Avenida Manquehue Norte por el Oriente y Calle Cerro Colorado por el Sur.

Que, en los períodos que van del 2014 a 2017, correspondiente a compraventas efectivas, se encontró un total de tres transacciones con destino sitio eriazó, el que le permite definir un valor unitario de terreno de 50,7 UF/m<sup>2</sup> con una superficie promedio de 4.061 m<sup>2</sup>. Haciendo presente que la empresa dispone de la información del Conservador de Bienes Raíces correspondiente a la comuna en que se emplaza el centro comercial, anexando copia de las inscripciones respectivas.

Finalmente, es importante mencionar que, en las tasaciones, incluso el valor comercial del metro cuadrado en la comuna es inferior al avalúo fiscal aplicado a Parque Arauco en un 38,44%. Teniendo en consideración que el SII tasó en 82,37 el m<sup>2</sup>.

**VIGESIMO TERCERO:** Que, en custodia N°1048 se tuvo a la vista informe privado en derecho, emitido por doña Olga Feliú de Ortuzar, de septiembre de 2013, el que cabe aclarar que se refiere al reavalúo del año 2013, ya mencionado. Sin perjuicio de ello, la especialista llega a conclusiones que pueden ayudar a esclarecer la controversia en análisis. Pues, el documento

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



dentro de sus afirmaciones sostiene que por aplicación del Principio de Legalidad es preciso que el ente fiscal en la ejecución de la normativa legal, en específico el artículo 4° de la Ley N°17.235, se ajuste en forma estricta a las normas que regulan el Impuesto Territorial, sin que efectúe interpretaciones extensivas de dichas normas, ya que en caso de hacerlo vulneraría el Principio de Reserva Legal de los Tributos.

Agrega el mencionado informe que los terrenos que se encuentran en el mismo sector, con las mismas obras de urbanización y equipamiento, deben necesariamente tener el mismo tratamiento en la determinación de sus valores por parte del Servicio de Impuestos Internos.

Finalmente concluye que el uso de suelo es un concepto propio de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y que el mismo no está considerado por la Ley N°17.235 entre aquellos que se deben tener en cuenta para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terrenos, es decir, el SII no puede utilizar el uso de suelo como parámetro para determinar el avalúo fiscal de los inmuebles.

**VIGESIMO CUARTO:** Así las cosas, de los antecedentes tenidos a la vista, y de los mismos dichos expresados por la entidad fiscal en su evacúa traslado, este sentenciador ha podido verificar que el SII para el reavalúo del 2018 efectuado al inmueble Rol N°913-1, ubicado en Avenida Kennedy 5225-5465, Comuna de Las Condes, utilizó, según sus propias palabras, los Métodos de Tasación de Homologación y Comparación -lo que como se expresó no es tan efectivo como lo plantea- en atención a las condiciones excepcionales del inmueble Rol de Avalúo N°913-1, por lo que, a su juicio, no pudieron utilizarse como muestras otras AH similares de su ubicación, procediendo a aplicar la muestra correspondiente a la transferencia del predio Rol de Avalúo N°3971-13 de la comuna de Ñuñoa, obteniendo un valor de 82 UF/m<sup>2</sup>, para una superficie de 13.518 m<sup>2</sup>, muestra que fue homologada al Mall Plaza Egaña, ya que presentaba condiciones urbanas similares. Fichas de AH tenidas a la vista, que se diferencian en múltiples detalles unas de las otras.

En este sentido, con los dichos expuestos por la reclamada y con los antecedentes aportados por las partes, este sentenciador no ha podido comprender la razón por la cual se utilizó como comparable un AH donde se encuentra el mall Plaza Egaña ubicado dentro de otra comuna, con una plusvalía

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



totalmente diversa, como tampoco bajo qué parámetros aplicó el factor 1,0 a ésta, el que, supuestamente sirvió de base para aplicar el factor 1,67 a Parque Arauco.

De lo anterior, esta judicatura puede concluir, en primer término, que el ente fiscal no se apegó a la normativa respectiva, atendido que el Impuesto Territorial se determina en base a la Ley N°17.735 y a la Resolución N°28, por cuanto los parámetros utilizados no se encuentran comprendidos dentro del cuerpo legal citado como tampoco dentro de las calificaciones establecidas en la mencionada actuación administrativa, menos lo relacionado al uso de suelo, respecto de lo cual el SII se refiere en un acápite completo de su traslado.

Que, el mismo ente fiscal rebate lo anterior afirmando que además de utilizar la Ley N°19.735, los avalúos también se deben regir por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, justificando las especificaciones y calificaciones de los inmuebles, que, a su juicio, respaldarían el reavalúo y las muestras utilizadas. De ello es importante aclarar que la única norma que rige la determinación del Impuesto Territorial es la Ley N°17.235, la cual clasifica los bienes raíces, determina cómo tasar, cómo modificar los avalúos, fija tasas, establece fechas de cobro y exenciones y, además, regula la confección de los roles de avalúo.

Que, a su vez, el artículo 4° del cuerpo normativo indicado establece que el SII impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, lo cual, se lleva a cabo mediante la dictación de Resoluciones, aplicándose para el caso de autos la Resolución N°28 de 2018 emitida por el Servicio.

Así, sin perjuicio de poder existir semejanzas con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, la tasación del inmueble debe ser realizada conforme a la Ley de Impuesto Territorial y a la Resolución N°28. Por tanto, las referencias realizadas por la reclamada en cuanto a la calificación de las construcciones, en lo que se refiere a la mencionada normativa, no es aplicable a la controversia que ha sido planteada en autos. A su vez, en lo que concierne a sus dichos sobre el plano regulador comunal se aplica principalmente a temas referentes a cálculos de derechos municipales y otros asuntos, por lo que tampoco se puede utilizar como parámetro de

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



comparabilidad, sin perjuicio que, de igual manera, distan los planos reguladores de Parque Arauco y Mall Plaza Egaña.

**VIGESIMO QUINTO:** Que, de las Fichas de Áreas Homogéneas descritas en el considerando décimo quinto, las que fueron presentadas por la reclamante como comparables a la impugnada en marras, se pudo apreciar que sus fichas descriptivas son similares, variando en cuanto a su superficie, sin embargo, el uso de suelo en todas ellas es predominantemente comercial, no pudiendo acreditar la entidad fiscal la razón por la cual no utilizó como muestra cada una de ellas, o, en su defecto, la de otras AH que contengan centros comerciales ubicados en Las Condes.

A mayor abundamiento, llama la atención el hecho que el ente fiscal antes de practicar la Resolución Exenta N°1143, de fecha 4 de mayo de 2017, mediante la cual cumple con lo resuelto por el TEA y fija para el bien raíz 913-1 un nuevo valor unitario en 32,34 UF/m<sup>2</sup> del predio en cuestión desde el 1° de enero de 2013; previo a ello, el SII había fijado un avalúo vigente al 1° de enero de 2013 de \$263.062.611.333.-, al cual se le había asignado 115,55 la UF/M<sup>2</sup>. Cifras muy similares a las determinadas para el 1° de enero de 2018, lo que hace razonar, en principio, que no ha existido ningún cambio en el centro comercial en cuestión en los años intermedios en relación a los parámetros fiscales, no explicando la reclamada cuáles son las razones para haber determinado tal valor al avalúo fiscal del bien al año 2018, o, bien, cómo se hubiera determinado el factor en comparación a la muestra utilizada, como es el Mall Plaza Egaña, si este no existía en aquel periodo.

Se logra concluir que el valor del Área Homogénea CAA049 aumentó en un 60% respecto del "nuevo" reavalúo efectuado el año 2013, lo que no se logra visualizar a qué obedece. Considerando, en primer lugar, que además de estarse comparando dos inmuebles en comunas totalmente distintas, están utilizando clasificaciones no contenidas en la Ley de Impuesto Territorial.

**VIGESIMO SEXTO:** Que, en este sentido no se ha podido establecer con precisión los motivos que tuvo en cuenta el ente fiscal para establecer el valor del área homogénea en donde se emplaza el inmueble de la reclamante, en circunstancias que el área en el cual se emplaza la muestra comparable, Mall Plaza Egaña, no se encuentra en el mismo sector, así como también sus fichas descriptivas difieren en características importantes, no pudiéndose comparar el



aumento del reavalúo de ambos centros comerciales, por cuanto el Mall Plaza Egaña es relativamente nuevo, y en consecuencia, no fue objeto de reavalúo el año 2013.

Por otro lado, es preciso indicar que en el N°2 del artículo 4° de la Ley N°17.235 establece que 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. Lo anterior, cobra relevancia toda vez que el citado artículo establece y delega en el SII la facultad de impartir instrucciones técnicas y administrativas para fijar las tablas de precios (áreas homogéneas), sin embargo, la norma le fija un marco de acción al ente fiscal, esto es, que en la citada confección debe considerar los sectores de ubicación, las obras de urbanización y el equipamiento de que disponen.

En este sentido y teniendo presente lo señalado se observa que el ente fiscal no ha dado cumplimiento al mandato legal precedentemente señalado, toda vez que la forma en que determinó el valor del AH CAA049 se fijó únicamente conforme a una muestra de una área homogénea ubicada en otra comuna, en particular, donde se encuentra ubicado el Mall Plaza Egaña, la que, como se ha indicado, difiere en características de aquella en donde se emplaza el inmueble de autos, sin que se hayan entregado razones que permitan confirmar la decisión fiscal.

**VIGESIMO SEPTIMO:** Por otra parte, en lo relacionado a la desproporción en el avalúo del inmueble, quedó acreditado que el aumento del valor de la propiedad fue de \$164.629.365.713.-, correspondiente al segundo semestre de 2017 a \$264.154.071.682.- para el primer semestre del 2018, es decir, aumentó en \$99.524.705.969.- equivalente al 60,45% del valor de la propiedad en un año.

Que, de esta manera y considerando que no constan en autos antecedentes que acrediten que el avalúo está bien determinado o respaldos que comprueben que la propiedad ha tenido modificaciones que aumentaron su valor de tal manera, toda vez que su comparable es un centro comercial que si quiera existía para el avalúo del año 2013, este sentenciador estima que el SII ha aplicado un avalúo fiscal desproporcionado, arbitrario y no ajustado a la realidad.

**VIGESIMO OCTAVO:** Al respecto, es importante destacar que a fojas 107 este Tribunal fijó un punto de prueba cuya carga probatoria recaía en ambas



partes, no solo en el contribuyente, no obstante, y considerando que el Impuesto Territorial no es de aquellos de autodeclaración, sino más bien la ley encomienda su determinación al Servicio de Impuestos Internos, es éste quien debe acreditar que las fórmulas empleadas en relación a las características del inmueble han sido correctamente aplicadas, para que este sentenciador pueda llegar a la convicción que la labor del ente fiscalizador ha sido ajustada a derecho, sin embargo, no ocurrió en la especie.

Que, pese a que el artículo 86 del Código Tributario le otorgue la calidad de ministro de fe a los funcionarios del SII, esta disposición no libera al órgano fiscalizador de acreditar que ha llevado a cabo su labor ajustada a derecho y a las instrucciones establecidas.

Así, la relevancia de exigir al ente fiscal la documentación de respaldo de la tasación de los bienes raíces radica en que se trata de un impuesto que además de estar encomendado su determinación al Servicio de Impuestos Internos, implica aplicar un gravamen a la propiedad de un administrado, bien jurídico protegido por nuestra Carta Fundamental en su artículo 19 N°24, por tanto, el hecho de aplicar erróneamente un factor o cálculo o considerar características que no corresponde al inmueble, podría arrojar un tributo a pagar mal determinado o bien desproporcionado, como ocurrió en la especie.

De ahí que la gravedad del asunto reside en que establecer un impuesto no ajustado a derecho, trae como consecuencia la posibilidad de que el administrado no pueda solventar un gravamen de tal magnitud, poniendo en peligro su derecho de propiedad sobre el inmueble por el no pago de las contribuciones al Fisco.

Por esta razón, esta magistratura estima que el estándar probatorio debe ser estricto y principalmente de carga del ente fiscal, pues es éste quien ha determinado el tributo a pagar, sin embargo, en la especie el SII no aportó antecedentes para justificar su actuación administrativa, es más, este tribunal se vio en la obligación de revisar en el sitio web del SII antecedentes mínimos que debieron ser aportados, los que sin embargo no logran justificar tal aumento del avalúo fiscal.

Que, conforme a lo anterior el avalúo fiscal del inmueble de autos Rol 913-1 de la comuna de Las Condes no se encuentra correctamente determinado,

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



debiendo ser modificado, razón por la cual se tendrá por acreditado el primer punto de prueba en favor del contribuyente.

**VIGESIMO NOVENO:** Que, en cuanto al segundo punto de prueba y no habiéndose observado que haya un error de transcripción, copia o cálculo en la determinación del avalúo fiscal de la propiedad tantas veces mencionada, se tendrá por no acreditado.

**TRIGESIMO:** Que, en conclusión, de lo señalado en los considerandos precedentes se puede establecer que el avalúo fiscal del inmueble Rol N°913-1 de la comuna de Las Condes no fue correctamente determinado por el ente fiscal, conforme a lo sostenido a lo largo de este dictamen, debiendo por ello ser corregido, aplicando un método de tasación ajustado a derecho.

**TRIGESIMO PRIMERO:** Que, en mérito de las alegaciones hechas por las partes y los documentos acompañados, apreciados conforme a las reglas de la sana crítica, basado en la multiplicidad, gravedad y precisión de los medios probatorios tenidos a la vista por este sentenciador en el proceso, y conforme a las razones jurídicas, lógicas y técnicas, que le dan razonabilidad a la decisión adoptada en el presente dictamen, se ha llegado a la conclusión que la reclamante ha logrado acreditar que el avalúo fiscal del inmueble Rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, fue incorrectamente determinado por el ente fiscal, toda vez que no se ha emitido de conformidad a los preceptos legales que regulan la materia.

Que, de acuerdo con lo razonado y lo señalado en los considerandos precedentes este Tribunal Tributario y Aduanero estima procedente dar lugar al reclamo presentado en autos.

**TRIGESIMO SEGUNDO:** Que, las demás pruebas rendidas y antecedentes aportados en autos en nada alteran lo razonado y concluido precedentemente.

**VISTOS, ADEMÁS,** lo establecido en los artículos 148 y 149 siguientes del Código Tributario; Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial; artículos 144 y 170 del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales pertinentes, **SE RESUELVE:**

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



**HA LUGAR** a la reclamación interpuesta a fojas 1 y siguientes por don **EUGENIO BENÍTEZ KUFFERATH**, en representación de la empresa **PARQUE ARAUCO S.A.**, ambos ya individualizados, conforme lo razonado y concluido en los considerandos séptimo a trigésimo segundo.

En consecuencia, **DÉJESE SIN EFECTO** el avalúo fiscal determinado en el proceso de reavalúo del año 2018 para el Inmueble Rol N°913-1 de la comuna de Las Condes, por la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del Servicio de Impuestos Internos, y efectúese la devolución de las contribuciones pagadas en exceso si procediese, según lo resuelto precedentemente.

Que, atendido el mérito del proceso, no se condena en costas al Servicio de Impuestos Internos por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

**NOTIFIQUESE**, la presente Resolución a la reclamante por carta certificada, y a la reclamada por la publicación de su texto íntegro en el sitio de internet del Tribunal. Déjese testimonio en el expediente.

**RUC: 18-9-0001298-1**

**RIT: AB-16-00151-2018**

Atendida la contingencia sanitaria y la modalidad de teletrabajo en que se encuentra funcionando el Tribunal, la presente resolución se firma únicamente de manera electrónica.

**RESOLVIÓ DON OSCAR MERIÑO MATURANA, JUEZ TITULAR DEL SEGUNDO TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE LA REGIÓN METROPOLITANA.**

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



**AUTORIZA DON JOSÉ ANTONIO GUERRERO URIARTE, SECRETARIO  
TITULAR DEL SEGUNDO TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE LA  
REGIÓN METROPOLITANA.**

---

Documento firmado electrónicamente por don/ña Oscar Renato Meriño Maturana, el 10-12-2021.  
Verifique este documento en [www.tta.cl](http://www.tta.cl), con el siguiente código de verificación  
4494c2c434784259a3a568a42e74d11a



Timbre Electrónico

**Oscar Renato Meriño Maturana**  
Juez Tribunal R. Metropolitana. Segundo  
**Incorpora Firma Electrónica  
Avanzada**