

C.A. de Santiago

Santiago, siete de agosto de dos mil veintiséis.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción del considerando décimo tercero y de los motivos décimo quinto al vigésimo primero, los que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Primero: Que en autos la actora ha rendido suficiente prueba, consistente en informes técnicos y testimonios, destinada a corroborar que el valor de construcción aplicado en el avalúo de la propiedad en cuestión, a saber: \$20.107.589.079 (UF 572.503), no se ajusta al costo efectivo de edificación del galpón de hormigón armado de una superficie de 27.699 m² del total construido de 39.707 m², al no haber considerado la variable de la economía en escala.

En efecto, no solo constan el “Estudio de Precios de Construcción para el Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas 2022”, emitido por la Dirección de Extensión y Servicios Externos de la Pontificia Universidad Católica de Chile; y el contrato de ingeniería de detalles y construcción del proyecto Centro de Bodegaje y Distribución Loginsa, celebrado entre Rentas Siga S.A. y Empresa Constructora Campos de Chile SpA, junto con sus especificaciones técnicas y planos, sino además las declaraciones de los testigos expertos, don [PATROCINIO], doña [KARINA] y don [ERCILIO], todos elementos probatorios de los que se desprende, apreciados conforme al sistema de valoración de la sana crítica, que la economía de escala debe considerarse como un factor determinante en los costos de construcción de grandes volúmenes.

Mediante los mismos testimonios se estableció que los valores aplicados en la tasación fiscal resultaron ser muy superiores a los que se determinarían por metro cuadrado para la edificación del galpón de hormigón, si se incluyeran factores como el costo de compras por volúmenes de materiales (acero, hormigón, cubiertas), logística y mano de obra, eficiencia maquinaria, contratación de técnicos y profesionales, etc.

Segundo: Que, si bien el Servicio de Impuestos Internos aplicó formalmente el marco y metodología establecida en el artículo 4º N° 2

de la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, en relación a la Resolución Exenta SII N° 143 del 30 de diciembre de 2021, que fija los valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes no agrícolas a partir del 1° de enero de 2022, junto a la circular N° 2 de 20 de enero de 202 del Director de Impuestos Internos y Ord. N° 269 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 05 de julio de 2023, no incorporó criterios que distinguen al bien raíz, desconociendo la variable técnica de la economía de escala en los costos de construcción del galpón de hormigón armado de gran magnitud en el terreno, destinado a bodega y centro de distribución, con oficinas y servicios complementarios.

Tercero: Que, en consecuencia, el avalúo fiscal asignado al inmueble Rol N° 2899 de la comuna de Renca no refleja con precisión el costo efectivo de construcción o edificación del galpón de hormigón, omitiéndose, como se dijo, la variable de la economía de escala, lo que constituye una “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”, en los términos del artículo 149 N° 2 del Código Tributario, vigente al momento de la tasación.

Ciertamente, en las construcciones de gran escala deben considerarse factores de corrección a la baja en el cálculo de los costos unitarios debido a la economía de escala. Es evidente que el costo de la construcción disminuye en la medida que se incrementa la magnitud del proyecto inmobiliario.

Cuarto: Que, no pudiéndose descartar una sobrestimación en el avalúo asignado al aplicar valores genéricos para propiedades de tamaño estándar que no reflejan las características específicas del inmueble, eventualmente se afectaría la proporcionalidad tributaria e igualdad de las cargas públicas que se protegen en los numerales 20 y 24 de la Constitución Política de la República, razón por la que se ordenará que se practique una nueva tasación fiscal conforme a los antecedentes de este caso concreto.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 149 N° 2 del Código Tributario; 1° y 4° de la Ley N° 17.235; y 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca, sin costas**, la sentencia apelada de once de marzo de dos mil veintiséis dictada por el Cuarto Tribunal

Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana, que rechaza íntegramente el reclamo interpuesto por don Matías Guzmán Ossa, en representación de Rentas Siga S.A., y, en su lugar, se declara que se acoge el referido reclamo tributario, dejándose sin efecto el avalúo asignado al bien raíz ubicado en José Miguel Infante Lote 10-A4-1A, Fundo El Montijo de la comuna de Renca, Rol N° 2899-151, de la Dirección Regional Santiago Poniente del Servicios de Impuestos Internos, debiendo realizándose una nueva tasación general para el año 2022, la que considerará el factor de la economía de escala propia en el costo de construcción del galpón indicado en la presente sentencia.

Regístrese, comuníquese y devuélvase.

Redactada por el ministro suplente señor Guzmán Fuenzalida.

Rol Corte Nro. 209-2026 (Tributario)