

ENTREGA DE LA INFORMACION SOLICITADA.

Concepción, 27 AGO. 2013

RESOLUCIÓN EX. SII N° 7863 / VISTOS: La Ley N°20.285, sobre acceso a la información pública; las facultades del Director del Servicio, contenidas en los Arts. 6° y 7° de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, DFL N° 7 de 1980 del Ministerio de Hacienda; Art. 9 de la misma ley; lo establecido en el Art. 6° letra A y 35 del Código Tributario, contenido en el Art. 1° del D.L. N° 830 de 1974 y;

CONSIDERANDO:

1º. Que, el Art. 10 de la Ley N° 20.285 indica que toda persona tiene derecho a solicitar y recibir información de cualquier órgano de la Administración del Estado, en la forma y condiciones que establece dicha ley. El acceso a la información comprende el derecho de acceder a las informaciones contenidas en actos, resoluciones, actas, expedientes, contratos y acuerdos, así como a toda información elaborada con presupuesto público, cualquiera sea el formato o soporte en que se contenga, salvo las excepciones legales.

2º. Que, el Art. 14 de la misma Ley N° 20.285, establece que los jefes de servicio deben pronunciarse sobre las solicitudes de acceso a la información, sea entregando la información solicitada o negándose a ello, en un plazo máximo de veinte días hábiles, contado desde la recepción de la solicitud. Señala, además, que este plazo podrá ser prorrogado excepcionalmente por otros diez días hábiles, cuando existan circunstancias que hagan difícil reunir la información solicitada.

3º. Que, en la solicitud de acceso a la información pública-Lev 20.285, folio AE006C90005184, el peticionario solicita que respecto de las propiedades Roles de Avalúo 7050-04 al 7050-16 de la comuna de Hualpén se le informe:

1) ¿Cuál es la situación real y efectiva de las propiedades antes indicadas?

sectores? Detallar procedimiento de WSS042 (PRC.; S-16 y S-11) WSS021 (PRC., SE-2 y S-11)

3) ¿Son propietarios de prácticamente toda esa ZH: WSS042, Hosain Sabag, Cencosud Shopping Center, banco Security? (PRC.; S-16 y S-11)

4) ¿Por qué solamente algunos roles están gravados con sobretasa a sitios no edificados, estando calificados todos como sitios eriazos y todos de la misma ZH?

5) ¿Cómo es posible que se avalúe dos predios de la misma ZH con el mismo valor por metro cuadrado, estado uno emplazado al costado de una vía MOP (Rol 7486-1) y el otro al interior del sector o loteo que actualmente colinda con calle cerrada y sin urbanizar (Rol 5318-32)?

6) ¿Por qué la zona homogénea WSS017 esta clasificada como zona de riesgo estando emplazada al costado de la laguna Price y la ZH a la que pertenece la laguna Price, WSS 021 (SE-2 y S-11 del PRC) "no" tiene este tipo de calificación además de Zona de Valor Natural.?

4º. Que, no verificándose alguna de las hipótesis que contempla el artículo 21 de la ley 20.285, corresponde acceder a la solicitud de entrega de información en los siguientes términos:

1.- ¿Cuál es la situación real y efectiva de las propiedades antes indicadas?

Respecto de las propiedades roles de avalúo N°s. 7050-04 al 7050-16 de la comuna de Hualpén el Servicio de Impuestos Internos registra la siguiente información:

Rol de avalúo 7050-04										
Dirección o Nombre de la Propiedad					PROLONG RUCALHUE LOTE 12 EX LOTE E M J PRICE					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	100,00	195,00	1,00	1,00	1,00	19.500	m ²	\$ 401.768.640

Rol de avalúo 7050-05										
Dirección o Nombre de la Propiedad					PROLONG RUCALHUE LOTE 3 4 LA RECONQUISTA					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	215,00	93,00	1,00	1,00	1,00	20.035	m ²	\$ 412.791.523

Rol de avalúo 7050-06										
Dirección o Nombre de la Propiedad					POTSDAM					
Ubicación			URBANA		Destino		AREA VERDE		Serie	NO AGRICOLA
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	585,00	82,00	1,00	1,00	1,00	48.000	m ²	\$ 988.968.960
Código Exención		Descripción					% de Exención		Año Término Exención	
120		MUNICIPALIDADES - LEY 17235					100,00		INDEFINIDO	

Rol de avalúo 7050-07 (eliminado a partir del 1° semestre de 2002 por subdivisión total)										
Dirección o Nombre de la Propiedad					RUCALHUE LT A 2					
Terrenos										
Línea	ZCS	Frente	Fondo	Guia	Corr	Otros	Superficie		Avalúo (*)	
1	Y	336,00	IRRE	1,00	0,70	1,00	38.259	m ²	\$ 310.474.106	

Rol de avalúo 7050-08 (eliminado a partir del 1° semestre de 2001 por subdivisión total)										
Dirección o Nombre de la Propiedad					AVDA GRAN BRETAGNA 4000					
Terrenos										
Línea	ZCS	Frente	Fondo	Guia	Corr	Otros	Superficie		Avalúo (*)	
1	Y	76,00	IRRE	0,50	0,80	1,00	6.469	m ²	\$ 29.997.901	

Rol de avalúo 7050-09										
Dirección o Nombre de la Propiedad					RUCALHUE ST 11					
Ubicación			URBANA		Destino		HABITACIONAL		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	ZCS	Frente	Fondo	Guia	Corr	Otros	Superficie		Avalúo (*)	
1	Y	106,00	IRRE	0,60	0,70	1,00	10.600	m ²	\$ 91.016.653	

Rol de avalúo 7050-10										
Dirección o Nombre de la Propiedad					RUCALHUE ST 11 A					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	51,90	193,00	1,00	0,81	1,00	10.000	m ²	\$ 166.888.512

Rol de avalúo 7050-11										
Dirección o Nombre de la Propiedad					QUIRIHUE ESQ RUCALHUST 10 SUB LT 10 EX LOTE EM J PRICE					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	115,00	213,00	1,00	1,00	1,00	24.500	m ²	\$ 504.786.240

Rol de avalúo 7050-12 no existe una propiedad asociada a este rol

Rol de avalúo 7050-13										
Dirección o Nombre de la Propiedad					PROLONG RUCALHUE LT 13 EX LOTE E M J PRICE					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	114,00	160,00	1,00	1,00	1,00	18.200	m ²	\$ 374.984.064

Rol de avalúo 7050-14										
Dirección o Nombre de la Propiedad					PROLONG NIPAS/RIHUE LT 10					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	72,00	182,00	1,00	1,00	1,00	13.116	m ²	\$ 270.235.768

Rol de avalúo 7050-15										
Dirección o Nombre de la Propiedad					PROLONG NIPAS LT 11					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	WSS042	20.603	293,00	54,00	1,00	1,00	1,00	15.866	m ²	\$ 326.895.448

Rol de avalúo 7050-16										
Dirección o Nombre de la Propiedad					AV. RUCALHUE 766 LT 3 - 4 -A SECTOR PRICE					
Ubicación			URBANA		Destino		SITIO ERIAZO		Serie	NO AGRICOLA
Terrenos										
Línea	AH	Valor Unit	Frente	Fondo	Guia	Coef. Corrector	Otros	Superficie		Avalúo (*)
01	HBB006	17.856	4,00	500,00	1,00	1,00	1,00	2.000	m ²	\$ 35.711.424

2.- ¿Que procedimiento se utilizó para tasar ambos sectores? Agradeceré detallar procedimiento en particular WSS042 (PRC.; S-16 y S-11) WSS021 (PRC.,SE-2 y S-11)

El reavalúo de los bienes raíces no agrícolas no habitacionales fue llevado a cabo por el Servicio de Impuestos Internos en conformidad a lo dispuesto por los artículos 3 y 4 de la Ley 17.235, dictando para estos efectos la Resolución Exenta N°132, de fecha 31.12.2012, que fija las tablas de clasificación tanto de las construcciones como de los terrenos y sus valores unitarios. Así, para determinar el valor del terreno la referida resolución sectoriza cada una de las comunas en Áreas Homogéneas (AH), correspondiéndole a cada una de ellas un valor por metro cuadrado que ha sido definido por el Servicio de Impuestos Internos en base a las características comunes que presentan los inmuebles ubicados en dicha área, el cual es objeto de ajustes mediante coeficientes guías por manzana.

En el evento que el predio presente características particulares que no hayan sido consideradas en la definición del área homogénea en la cual se ubica, es posible aplicar coeficientes correctores por

superficie, relación frente-fondo, altura y casos excepcionales que se encuentran regulados en la misma Resolución y en la Circular N°07 de fecha 06.02.2013. Normativa que todo contribuyente puede consultar en el sitio de internet de este servicio, específicamente en la dirección http://www.sii.cl/portales/reavaluo_no_agricola/2013/index.html

En el caso de las áreas homogéneas WSS042 y WSS021, los factores considerados que se detallan en las respectivas fichas de áreas homogéneas fueron los siguientes:

- a) En AH WSS042, "Zonas con condiciones particulares de edificación o no edificable", sin detallarse ninguna característica adicional.
- b) En AH WSS021, "Zonas con condiciones particulares de edificación o no edificable", se indica como característica Área de Protección de recurso de valor natural

Cabe señalar que para la determinación del valor de estas áreas, inicialmente se había considerado solo un AH, el Área Homogénea WSS017, en la que cual se ubica un centro comercial, pero como en los sectores adyacentes donde se ubican actualmente las AH WSS042 y WSS017 no existe actividad comercial, se procedió a dividir la zona WSS017 en tres, generando las AH WSS021, WSS042. Las muestras de enajenaciones del sector consideradas para fijar el valor base de las respectivas AH, fueron las siguientes:

Comuna	Rol	Fecha	UF/m2
Hualpen	7584-25	2011	5,35
Hualpen	7485-26	2011	5,35
Hualpen	5318-37	2010	4,29
Hualpen	5318-42	2010	5,95
Hualpen	5318-44	2010	5,97

Las muestras de los roles 5318-44 y 5318-37 son terrenos que colindan inmediatamente con el rol 5318-32 todo de la comuna de Hualpén.

Debe indicarse además que la ficha del área homogénea WSS042, lamentablemente no fue incorporada en la información que aparece en la página web del Servicio de Impuestos Internos. Lo que será corregido en el más breve plazo, sin perjuicio que se adjunta a esta respuesta copia de ella.

3.- ¿Son propietarios de prácticamente toda el área homogénea WSS042, Hosain Sabag, Cencosud Shopping Center, banco Security?

No le corresponde a este Servicio certificar quienes son los propietarios de determinados inmuebles, siendo competente el conservador de bienes raíces respectivos. Sin perjuicio de lo anterior en base a la información que recibe el Servicio de Impuestos Internos de los propios contribuyentes y de otras entidades, se registra en los certificados de avalúo fiscal el nombre de quienes, de acuerdo con estos antecedentes, figuran como propietarios de los inmuebles que se encuentran enrolados en el catastro; información que se encuentra disponible de manera permanente en la página web de este organismo y que es posible consultar indicando el rol de avalúo del respectivo predio en la dirección <https://zeus.sii.cl/avalu/br/brh110.htm>

4.- ¿Por qué solamente algunos roles están gravados con sobretasa a sitios no edificados, estando calificados todos como sitios eriazos y todos de la misma área homogénea?

De los roles de avalúo respecto de los cuales consulta, no tienen la calidad de sitios eriazos el rol 7050-06 que corresponde a un área verde y el rol 7050-9 que registra una construcción y destino habitacional. Además los roles de avalúo 7050-7 y 7050-8 fueron eliminados por subdivisión total.

En cuanto a los demás roles de avalúo la procedencia o no de la sobretasa esta sujeta a los requisitos y características establecidas en el artículo 8 de la Ley 17.235 y la Circulares N°s.60 del 2008.

5.- ¿Cómo es posible que se avalúe dos predios de la misma área homogénea con el mismo valor por metro cuadrado, estado uno emplazado al costado de una vía MOP (Rol 7486-1) y el otro al interior del sector o loteo que actualmente colinda con calle cerrada y sin urbanizar (Rol 5318-32)?

Los factores que determinan el avalúo del bien raíz rol 5318-32 de la comuna de Hualpén están contenidos en los planos de valores de los terrenos, fichas de áreas homogéneas y en el registro de tasación del bien raíz, aplicados en conformidad a la Resolución Exenta N°132, de 31.12.2012 y Circular N°07 de 06.02.2013.

De acuerdo a la confección del Área Homogénea, todo los predios que estén dentro de los deslinde de un AH tendrán el mismo valor por metro cuadrado, salvo que tengan aquellas características particulares que se detallan en las normas citadas precedentemente.

En el caso en particular del avalúo del bien raíz rol 7486-1, este fue determinado en conformidad a las normas del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas del año 2006, mientras que el avalúo del bien raíz rol 5318-32 se efectuó de acuerdo con la normas del reavalúo del año 2013, a los bienes raíces no agrícolas con destino no habitacional.

6.- ¿Por qué el área homogénea WSS017 esta clasificada como zona de riesgo estando emplazada al costado de la Laguna Price, mientras el área homogénea WSS021 a la cual pertenece la laguna Price no tiene este tipo de calificación además del de zona de valor natural?

El factor Zona de Riesgo de la AH WSS017, se determinó considerando que a esta área la atraviesan canales de descarga de las Agua de la Laguna Price. Mientras que para el AH WSS021 se considero como un "Área de protección de recursos de valor natural" y no de riesgo, pues esta es la que genera las situaciones de riesgo para las otras áreas; lo que además justifica que el valor por metro cuadrado sea menor.

RESUELVO

HA LUGAR A LA ENTREGA DE INFORMACIÓN PÚBLICA-LEY 20.285 solicitada por el peticionario, en los términos indicados precedentemente.

ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE



CRISTIAN GOMEZ CASTILLO
DIRECTOR REGIONAL (S)

FICHA DE ÁREA HOMOGÉNEA (AH)

IDENTIFICACIÓN DEL AH

NOMBRE DE LA COMUNA:

HUALPEN

CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:

W S S 042

TIPO DE EMPLAZAMIENTO:

ÁREA URBANA

RANGO DE SUPERFICIE DE LOS PREDIOS DEL AH

DE 13000 50.000 M2

VARIABLES URBANAS DEL AH DEFINIDAS POR EL SII

1. USO DE SUELO (*):

SITIO ERIAZO (W)

2. CATEGORÍA CONSTRUCTIVA (*):

SIN CATEGORÍA CONSTRUCTIVA (S)

3. NIVEL DE DENSIFICACIÓN (*):

SIN NIVEL DE DENSIFICACIÓN (S)

(* Variables predominantes al interior del AH, por lo que pueden existir predios con variables urbanas distintas a las definidas

4. URBANIZACIÓN:

OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- AGUA POTABLE
- ALCANTARILLADO O POZO SÉPTICO
- RED ELÉCTRICA AÉREA
- ILUMINACIÓN DE VÍAS
- EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS
- CORRIENTES DÉBILES
- PARQUES - ÁREAS VERDES

- RED ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA
- CORRIENTES DÉBILES SUBTERRÁNEAS
- RED DE GAS SUBTERRÁNEA
- SIN PAVIMENTACIÓN O HASTA 30%
- PAVIMENTACIÓN 30% - 70%
- PAVIMENTACIÓN 70% - 100%

5. EQUIPAMIENTO:

- COMUNAL
- INTERCOMUNAL
- REGIONAL
- SIN EQUIPAMIENTO

Para indicar el Equipamiento que posee el Área Homogénea, haga clic aquí.

6. PRINCIPALES ELEMENTOS URBANOS

Lado Este Jumbo; Norte: HMB009; Sur: Av Nva Costanera; Este: HMB009, WSS017; Oeste: HBB006.

Nota: Nombrar Vías, Hitos, Límites o Bordes, Edificaciones o Terrenos Baldíos, Espacios Multifuncionales, Sectores o Barrios Urbanos.

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)

7. TIPO DE IPT VIGENTE:

- SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)
- PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL
- PLANO REGULADOR COMUNAL
- SECCIONAL OTRO, Indique: Modificación PR
- SECCIONAL OTRO, Indique:
- SECCIONAL (*) OTRO, Indique:

DECRETO N°

78

AÑO

DECRETO N°

16

AÑO 1982

DECRETO N°

AÑO 1990

DECRETO N°

AÑO

(* Si requiere indicar más Seccionales, haga clic aquí.



Copia fiel a
su original

FICHA DE ÁREA HOMOGÉNEA (AH)

CONDICIONES PARTICULARES DEL AH

8. FORMA

ESTA AH ESTÁ CONFORMADA MAYORITARIAMENTE POR PREDIOS DE FORMA IRREGULAR

Por ejemplo, que sean similares a:



9. TOPOGRAFÍA

ESTA AH ESTÁ CONFORMADA MAYORITARIAMENTE POR PREDIOS CON TOPOGRAFÍA IRREGULAR

Descripción de la Topografía del AH:

Topografía plana

10. ALTURA DE EDIFICACIÓN

ESTA AH ESTÁ CONFORMADA MAYORITARIAMENTE POR EDIFICACIONES EN ALTURA (MAYORES A 5 PISOS), EN COEXISTENCIA CON OTRAS HABITACIONALES MENORES A 5 PISOS

11. ZONAS CON CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN O NO EDIFICABLES

- ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL / O ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.)
- ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.)
- ZONA DE REMODELACIÓN (Artículo 72º L.G.U.C.)
- ZONA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA (Artículo 76º L.G.U.C.)
- ZONA DE EQUIPAMIENTO (Artículo 2.1.33. O.G.U.C.)
- ZONA DE RIESGO (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)
- ZONA DE INFRAESTRUCTURA PELIGROSA (*) (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)

- DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA (Artículo 59º L.G.U.C.)
- AFECTO A EXPROPIACIÓN (Artículo 83º L.G.U.C.)
- CON PROHIBICIÓN DE EDIFICAR (Artículo 60º L.G.U.C.)
- CON LIMITACIÓN DE USO: ESPACIO PÚBLICO O ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Artículo 2.1.30. O.G.U.C.)
- SALDO PREDIAL (Artículo 1.1.2 O.G.U.C.)
- OTRA, Indique:

(*) ZONAS "NO EDIFICABLES"

Descripción del Sector de Emplazamiento:

REGIONAL
UNIDAD
FECHA

OCTAVA REGION
REGIONAL CONCEPCION
10-10-2012

NOMBRE INFORMANTE
R.U.T.
VºBº JEFE

JAIME MANRIQUEZ CABRERA
7,911,398-0

Nota: Las Condiciones Particulares del AH señaladas en los puntos 8 al 11, ya se encuentran consideradas en el Valor de Terreno definido para los predios del Área.



copie fiel a su original