



**ASESORIA JURIDICA
INT. 08**

RESUELVE APELACIÓN INTERPUESTA POR RAQUELITA AMALIA RÍOS POGGI RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SAN SEBASTIAN N° 2881, DEPTO. 1203, COMUNA DE LAS CONDES, POR PÉRDIDA DE BENEFICIOS, FRANQUICIAS Y EXENCIONES PREVISTAS EN EL D.F.L. N° 2, DE 1959.

SANTIAGO, 02 ENE 2013

RESOLUCIÓN EXENTA N° 09

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N° 16.391; en el D.L. N° 1.305 de 1975; en el D.F.L. N° 2 del año 1959; en el D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1975; en el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1977; en la Resolución (A) N° 189, (V. y U.), de 2010; y en la Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República; y

CONSIDERANDO:

a.- Presentación de doña Raquelita Amalia Ríos Poggi, el día 22 de mayo de 2012, en contra de la Resolución Exenta N° 117, de 24 de abril de 2012, del Departamento de Avaluaciones de la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente, del Servicio de Impuestos Internos, que declara caducados a contar del 31 de Diciembre de 2011, los beneficios, franquicias y exenciones estipulados en el D.F.L. N° 2 del año 1959, para el inmueble ubicado en calle San Sebastián N° 2881, Depto. 1203, comuna de Las Condes, Rol de Avalúos N° 263-690.

b.- El oficio ordinario N° 2538, de 20 de junio de 2012, por el cual esta Secretaría Regional Ministerial solicita informe y antecedentes al Servicio de Impuestos Internos sobre la propiedad en referencia.

c.- El Ordinario N° 633, de 28 de agosto de 2012, del Departamento de Avaluaciones de la Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente, del Servicio de Impuestos Internos que informa al tenor de lo solicitado y adjunta Informe Técnico suscrito por la Jefa del Departamento de Avaluaciones de dicho servicio, el que señala, se habría constatado, en visita inspectiva de fecha 6 de julio de 2011, que en el edificio ubicado en San Sebastián N° 2881 existe una unidad de administración y explotación sustentada por la sociedad Bosque Norte Apart Chile Limitada, cuyo representante legal es don Gustavo Adolfo Allende Ríos, RUT N° 8.979.524-9, que funciona desde el año 2010; que de acuerdo al Sistema de Información Integral del Contribuyente (SIIC) del Servicio de Impuestos Internos (SII) la mencionada sociedad registra actividad económica en categoría de hotel, a partir del 14 de julio de 2010; que las facturas emitidas por la indicada sociedad señalan expresamente como sucursal a la propiedad fiscalizada en la que se proporcionan servicios de alojamiento turístico tales como servicios de atención permanente en la recepción de huéspedes nacionales y extranjeros en calle San Sebastián N° 2881, departamento 1505, servicio de aseo y mucama a los departamentos, servicio de desayuno a los departamentos, servicio de lavado y planchado de ropa de cama y toallas a los departamentos, entre otros, existentes al 31 de diciembre de 2011. Que en este contexto el inmueble dejó de tener como destino principal el "habitacional", en los términos señalados en el DFL N° 2, de 1959, por cuanto en éste se desarrolló una actividad comercial relativa a servicios turísticos regida por las normas del Decreto Supremo N° 222, de 2011, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

d.- El informe técnico N° 113, de 25 de septiembre de 2012, del arquitecto de esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana Sr. Manuel Atria Cifuentes, remitido a través de memorándum N° 248, de 29 de octubre de 2012, que señala, en síntesis, que el inmueble visitado el día 25 de septiembre de 2012, se encontraba habitado por la dueña como casa-habitación y que mantenía la misma configuración y superficie de 50 m² aprobadas por Permiso de Edificación N° 1038 de 24 de diciembre de 1992 y Certificado de Recepción Final N° 374 de 30 de junio de 1994, de la DOM de Las Condes, concluyendo que desde el punto de vista de la superficie, la propiedad no pierde su condición de vivienda económica.

e.- Que, en presentación de 22 de mayo de 2012, la recurrente señala la pérdida de los beneficios otorgados por el DFL N° 2, de 1959, para la propiedad singularizada en numeral 1 anterior, sin agregar mayores antecedentes.

f.- Que, considerando lo preceptuado en el inciso primero del artículo 23 del D.L. N° 3.063, de 1976, Sobre Rentas Municipales, se establece expresamente que "el ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley.", existiendo una clara excepción, de carácter general, dispuesta en el artículo 27 del mismo cuerpo legal que señala: "Sólo que realicen acciones de beneficencia, de culto religioso, culturales, de ayuda mutua de sus asociados, artísticas o deportivas no profesionales y de promoción de intereses comunitarios.", argumentos normativos de acuerdo con los cuales es posible establecer que si "en una edificación con destino habitacional se pretenden desarrollar actividades lucrativas propias de un apart hotel, que incluyan la prestación a los clientes de servicios adicionales, es preciso tramitar previamente el cambio de destino del inmueble, en el entendido que el nuevo destino se encuentre permitido dentro del respectivo uso de suelo, de acuerdo a la normativa contenida en el instrumento de planificación territorial correspondiente". (Aplica Dictamen N° 60.573, de 1 de octubre de 2012, de la Contraloría General de la República).

g.- Que, de acuerdo a los antecedentes aportados por el Servicio de Impuestos Internos, aparecen una serie de documentos, entre otros, fotocopias simples de impresión de página web de Bosque Norte Apart Chile, en la que se ofrecen los servicios y la dirección de sus dependencias detallados en el Informe Técnico del SII, del considerando c.- precedente; factura N° 00021, de 6 de abril de 2011, emitida por la sociedad El Bosque Norte Apart Chile Limitada, a la empresa CMPC Celulosa S.A., referida a servicios de alojamiento por 9 noches, por un total de \$428.400.- IVA incluido; factura 00022, de 15 de abril de 2011, emitida por la misma sociedad a Fundación Gabriel y Mary Mustakis, referida a servicios de alojamiento y desayunos por un total de \$396.200.- IVA incluido; factura N° 00023, de 27 de abril de 2012, también emitida por la misma sociedad hotelera a Cinemark Chile S.A., señalando servicios de alojamiento, cenas y desayunos por un monto total de \$400.900.- IVA incluido, **todas consignado como local principal la dirección de San Sebastián N° 2881, departamento 1505, con sucursal en San Sebastián N° 2881, departamento 1302, Las Condes.**

h.- Que, a mayor abundamiento el Servicio de Impuestos Internos acompaña otra serie de antecedentes como contratos de arrendamiento suscritos entre la sociedad Bosque Norte Apart Chile Limitada y los propietarios de los departamentos números 202, 1207 y 1507, de 9 de abril de 2010, 24 de febrero de 2011 y de 1 de agosto de 2008, respectivamente, todos ubicados en San Sebastián N° 2881; contrato de trabajo de 1 de marzo de 2010 suscrito entre Trans Global Pack, cuyo representante legal resulta ser el mismo señor Allendes Ríos, de la sociedad El Bosque Norte Apart Chile Limitada, como empleador y doña Doris Valeni Tejada Castro, como trabajadora, para desempeñar el cargo de secretaria en el departamento N° 1505 de la calle San Sebastián N° 2881, Las Condes, entre otros antecedentes que permiten colegir indiscutiblemente la actividad hotelera de la mencionada sociedad El Bosque Norte Apart Chile Limitada y el lugar donde se desarrollan tales actividades.

i.- Que, el artículo 1° del D.F.L. N° 2 de 1959, dispone que se considerarán viviendas económicas para los efectos de dicho decreto con fuerza de ley, las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, que tengan una superficie no superior a 140 m² por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones determinadas por el respectivo reglamento cuyo texto se encuentra contenido en el Título 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

j.- Que el inciso primero del artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones conceptualiza vivienda económica como aquellas que "...tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley N° 2 de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

k.- Que el mismo artículo en sus incisos quinto, sexto y final disponen, respectivamente: "En las viviendas económicas podrá también instalarse un pequeño comercio, sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto supremo N° 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, siempre que su principal destino subsista como habitacional. Con todo, no podrán acogerse a la disposición anterior los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales."

En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores, en las viviendas económicas podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de cambio de destino y sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N°2, del Ministerio de Hacienda, de 1959. El uso de una vivienda económica como jardín infantil será incompatible con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller.”.

l.- Que el artículo 167 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que el Servicio de Impuestos Internos mediante resolución podrá dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en que se comprobare la existencia de alguna infracción, situación prevista en el artículo 5° del D.F.L. N° 2 de 1959 y declarar caducados los mismos beneficios, franquicias y exenciones en los casos previstos en el artículo 18 del citado D.F.L. N° 2 de 1959.

m.- Que, el concepto “habitacional” no está expresamente definido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni en su Ordenanza General, razón por la que habrá que recurrir a las reglas de hermenéutica civil para delimitar su sentido y alcance, en donde el artículo 20 del Código Civil establece, en lo que interesa: “Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras”.

n.- Que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones define “vivienda” como aquella “edificación o unidad destinada al uso habitacional”.

ñ.- Que, la Real Academia de la Lengua Española define habitar como “vivir o morar”; y la voz “morar” como “habitar o residir habitualmente en un lugar”.

o.- Que, conforme lo establecido en el D.F.L. N° 2 y demás normas legales transcritas y relacionadas, los beneficios, franquicias y exenciones se establecen en función de los inmuebles que cumplen y mantienen los requisitos, características y condiciones que los habilitaron para su obtención independientemente de quien o quienes hayan hecho perder las condiciones para la mantención de los señalados beneficios, razón por la que la presentación de la reclamante de 22 de mayo de 2012 no puede ser acogida.

p.- Que, de lo expresado en los considerandos precedentes, se concluye que el inmueble objeto de la fiscalización ha sido utilizado con fines ajenos al destino principal que es el habitacional, usos que se circunscriben a lo establecido en la letra a) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 222, de 23 de junio de 2011 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que Aprueba Reglamento para Aplicación del Sistema de Clasificación, Calidad y Seguridad de los Prestadores de Servicios Turísticos, que señala expresamente: “Artículo 3°.- Para los efectos de este Reglamento, serán considerados tipos de Servicios Turísticos los siguientes:

a) Servicio de alojamiento turístico: Establecimiento en que se provee comercialmente el servicio de alojamiento por un período no inferior a una pernoctación; que estén habilitados para recibir huéspedes en forma individual o colectiva, con fines de descanso, recreo, deportivo, de salud, estudios, negocios, familiares, religiosos u otros similares.”, hechos que han sido acreditados por el Servicio de Impuestos Internos que sirvieron de base para la resolución impugnada y que no fueron desvirtuados por la apelante.

q.- Que, el artículo 51 del D.F.L. N° 7, de Hacienda, de 30 de septiembre de 1980, que fija el texto de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos señala: “ARTÍCULO 51.- Los funcionarios pertenecientes a la planta de Fiscalizadores, tendrán de pleno derecho el carácter de ministro de fe, para todos los efectos que señala el artículo 86° del Código Tributario.”

r.- Que, el D.L. N° 830 Sobre Código Tributario, en su artículo 86 expresa: “Artículo 86.- Los funcionarios del Servicio, nominativa y expresamente autorizados por el Director, tendrán el carácter de ministros de fe, para todos los efectos de este Código y las leyes tributarias.”.

s.- Que, por los razonamientos consignados en los considerandos que anteceden y normas legales y reglamentarias reseñadas, dicto la siguiente

RESOLUCIÓN:

1. **SE RECHAZA** la apelación interpuesta por doña Raquelita Amalia Ríos Poggi respecto del inmueble ubicado en San Sebastián N° 2881, Depto. 1203 comuna de Las Condes, Rol de Avalúos N° 263-690, por haber infringido los artículos 162 y 167 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el D.F.L. N° 2 de 1959 y se declara que se mantiene en todas sus partes la Resolución Exenta N° 117, de 24 de abril de 2012, del Departamento de Avaluaciones Santiago Oriente, del Servicio de Impuestos Internos.

2. Remítase copia de la presente Resolución a la Dirección de Obras Municipales de Las Condes para los fines correspondientes.

Anótese, regístrese, comuníquese y archívese.



JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE


JUR/IMV/yam
DISTRIBUCION.

- Dpto. Avaluaciones, Santiago Oriente, SII. General del Canto 281, Providencia
- Raquelita Amalia Ríos Poggi, San Sebastián N° 2881, Depto. 1203 comuna de Las Condes
- Dirección de Obras Municipales de Las Condes
- SEREMI
- Asesoría Jurídica
- Archivo.