

DEPARTAMENTO EMISOR SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TASACIONES	CIRCULAR Nº: 17
SISTEMAS DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 22 de febrero de 2017
MATERIA: NORMA APLICACIÓN DE AJUSTES AL AVALÚO DE TERRENO A CASOS PARTICULARES DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS CORRESPONDIENTES A SITIOS NO EDIFICADOS, PROPIEDADES ABANDONADAS Y POZOS LASTREROS UBICADOS EN LAS ÁREAS URBANAS.	REFERENCIA:

I. INTRODUCCIÓN

En los planos de precios de terrenos de cada comuna del país, contenidos en la Resolución Exenta SII N°129, de 30.12.2016, disponibles para su consulta en el sitio web de este Servicio, sii.cl, se fijaron los valores de terrenos aplicables para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas correspondientes a sitios no edificadas, propiedades abandonadas y pozos lastreros ubicados en áreas urbanas, que rige a contar del 1 de enero de 2017 conforme a lo dispuesto en la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial.

En estos planos las comunas se encuentran sectorizadas en Áreas Homogéneas (AH), para las cuales se registra su correspondiente valor de terreno y el rango de superficie de terreno definido por el Servicio de Impuestos Internos como representativo de la misma. Adicionalmente, para cada Área Homogénea existe una ficha descriptiva que contiene información de las características consideradas en la determinación de su valor de terreno, las que se encuentran disponibles para su consulta en el sitio web de este Servicio, sii.cl.

En principio, el metro cuadrado de terreno en cada Área Homogénea tiene un valor único; sin embargo, cuando existan situaciones que ameriten diferenciar un valor dentro del área, se aplicarán ajustes a este valor a través de un Coeficiente Guía (CG), el cual captura las diferencias al interior de un Área Homogénea determinada. Estos ajustes se registran en los planos señalados o en una nómina anexa a los mismos.

Adicionalmente, cuando corresponda, los valores de los terrenos establecidos de la manera indicada precedentemente, se ajustan por este Servicio de acuerdo a sus características particulares, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del Anexo N°2 de la citada Resolución Exenta N°129, de 2016.

II. INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

Por la presente circular se instruye la procedencia de aplicar ajustes excepcionales al avalúo del terreno de bienes raíces, cuando presentan características no consideradas en la determinación del valor del Área Homogénea correspondiente a su ubicación, por lo que no están registradas en la respectiva ficha descriptiva, ni tampoco se reflejan en el Coeficiente Guía o en los ajustes particulares aplicados al terreno.

Asimismo, se podrán aplicar ajustes al avalúo de un predio, cuando con

posterioridad a la entrada en vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros ubicados en las áreas urbanas, ocurren hechos o circunstancias que afecten negativamente el valor del terreno del inmueble de que trate.

En ambos casos, la aplicación de estos ajustes deberá ser solicitada por el propietario, en las Oficinas de Avaluaciones, de manera fundamentada, aportando los medios de prueba en relación a las situaciones señaladas anteriormente que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, como asimismo la situación o el factor que origina esta pérdida de valor.

Con los antecedentes disponibles, más los antecedentes que corresponda requerir, en caso necesario, al interesado, municipalidad u otra entidad, el Servicio resolverá si resulta procedente la aplicación de un ajuste proporcional al detrimento del valor determinado; por ejemplo, si la causal por la que se solicita la modificación del avalúo del terreno implica una pérdida de su valor de un 50%, se aplicará un coeficiente de ajuste final al avalúo de terreno que refleje dicho porcentaje de pérdida.

Lo anterior, sin perjuicio de que el Servicio efectúe los ajustes que procedan en los casos en que detecte la existencia de un detrimento de valor del bien raíz.

Siempre que se aplique un coeficiente de ajuste al avalúo de terreno se emitirá un Informe Técnico, el que deberá contar con la aprobación del Jefe del Departamento Regional de Avaluaciones, quién emitirá una Resolución que contenga las conclusiones del informe. Los Informes Técnicos deberán ser debidamente archivados en la Dirección Regional.

Finalmente, a los bienes raíces no agrícolas correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas, pertenecientes a un Área Homogénea, no les será aplicable lo dispuesto en el párrafo denominado “Coeficiente corrector” del capítulo IV de la Circular N°38 de 1997.

III. VIGENCIA DE LAS INSTRUCCIONES

La presente instrucción rige a partir de la fecha de su publicación (en extracto) en el Diario Oficial, respecto del avalúo fijado con vigencia 1 de enero de 2017 a los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros ubicados en las áreas urbanas; luego, los ajustes que se apliquen en virtud del procedimiento instruido por la presente Circular, regirán a partir del 1 de enero de 2017. Si la rebaja del avalúo se funda en hechos o circunstancias ocurridas con posterioridad a esta fecha, los ajustes se aplicarán con la vigencia que corresponda, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley N°17.235.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL

VÍCTOR VILLALÓN MÉNDEZ

DIRECTOR (S)