

DEPARTAMENTO EMISOR SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TASACIONES	CIRCULAR N°: 6.-
SISTEMAS DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 30 de enero de 2014.-
MATERIA: NORMA APLICACIÓN DE AJUSTES AL AVALÚO DE TERRENO A CASOS PARTICULARES DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS HABITACIONALES, ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS ACOGIDOS A COPROPIEDAD INMOBILIARIA, SITIOS NO EDIFICADOS, PROPIEDADES ABANDONADAS Y POZOS LASTREROS REAVALUADOS.	REFERENCIA:

INTRODUCCIÓN

En los planos de precios de cada comuna del país, contenidos en la Resolución Exenta SII N° 108, de 27 de diciembre de 2013, disponibles para su consulta en el sitio web de este Servicio www.sii.cl, se fijaron los valores de terreno aplicables para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas habitacionales, estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, sitios no edificadas, propiedades abandonadas y pozos lastreros, que rige a contar del primer semestre de 2014, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.650, de 2012.

En dichos 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 www.sii.cl.

En principio, el metro cuadrado de terreno en cada Área Homogénea tiene un valor único; sin embargo, excepcionalmente pueden existir ajustes a este valor a través de un Coeficiente Guía (CG), el cual captura las diferencias al interior de una 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° 108, de 2013, de este Servicio.

I. INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

Por la presente circular se norma la aplicación de ajustes excepcionales al avalúo del terreno de bienes raíces que 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, en su caso.

Asimismo procede la aplicación de ajustes al avalúo de un predio cuando con posterioridad a la entrada en vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas habitacionales, estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, sitios no edificadas, propiedades

abandonadas y pozos lastreros, 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 contribuyente de manera fundamentada, aportando los medios de prueba que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, indicando la situación o el factor que origina esta pérdida de valor.

Con los antecedentes disponibles, más aquellos que remita la Municipalidad respectiva en el informe que emita en conformidad a lo prescrito en la Circular N° 54 de 2012, de este Servicio, como asimismo aquellos que corresponda requerir al interesado, adicionalmente a la propia municipalidad o a otra entidad, el Servicio resolverá 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 a juicio de este Servicio implica una pérdida de su valor de un 50%, se aplicará un coeficiente de ajuste final al avalúo del terreno que refleje dicho porcentaje de pérdida.

Cada vez que se aplique un coeficiente de ajuste al avalúo de terreno, la Dirección Regional respectiva emitirá una resolución fundada; lo anterior sin perjuicio del informe técnico que corresponda, los que serán debidamente archivados en cada Dirección Regional.

II. VIGENCIA DE LAS INSTRUCCIONES

La presente instrucción rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, respecto del avalúo fijado con vigencia 1° de enero de 2014 a los bienes raíces no agrícolas habitacionales, estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros; luego, los ajustes que se apliquen en virtud del procedimiento instruido por la presente circular regirán sólo a partir de dicha fecha, o con posterioridad a ella, si se fundan en hechos o circunstancias ocurridos luego de la entrada en vigencia del reavalúo de los bienes raíces señalados.

Por la presente Circular, se reemplaza la Circular N° 10 de 2006.

Finalmente se establece que a los bienes raíces no agrícolas 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.

Saluda a Ud.

ALEJANDRO BURR ORTÚZAR
DIRECTOR

DISTRIBUCIÓN:

- A Internet.
- Al boletín.
- Al Diario Oficial (en extracto).