

**IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 - ART. 8, ART. 10, ART. 11, ART. 12 -
LEY N° 21.202 – ART. 1º, ART. 2º, ART. 3º - LEY GENERAL DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES - ART. 117 – CIRCULAR N° 31 DE 2019
(ORD. N°1069, DE 06.04.2023)**

Alcance de la declaración de humedal urbano conforme a la Ley N° 21.202 frente al impuesto territorial.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el alcance de la declaración de humedal urbano conforme a la Ley N° 21.202 frente al impuesto territorial.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, la empresa que asesora es dueña de un inmueble que fue declarado humedal urbano de conformidad con la Ley N° 21.202¹, mediante la Resolución Ex. N° 833 de 2022 del Ministerio del Medioambiente, y que se encuentra afecto a la sobretasa del artículo 8º de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Agrega, que el artículo 3º de la Ley N° 21.202 establecería una limitación al facultar a las municipalidades para postergar la entrega de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, desde el momento en que se realiza la petición de reconocimiento de la calidad de humedal urbano y hasta el pronunciamiento del Ministerio del Medio Ambiente², y que una vez reconocida tal calidad, el artículo 18 del reglamento³ de la Ley N° 21.202 dispondría una prohibición total de edificación o construcción de cualquier tipo, congelando los permisos de edificación hasta que la municipalidad actualice la ordenanza local y los planos del plan regulador respectivo.

Por otro lado, en relación con los bienes raíces de la primera serie agrícola, señala que el Anexo 1 de la Resolución Ex. N° 144 de 2019⁴ de este Servicio, clasifica como terrenos agrícolas clase 8 aquellos “adaptados solamente para la vida silvestre, recreación o protección de hoyas hidrográficas”, mencionando a vía ejemplar a los “pantanos no drenables”, entre otros, clase que no atendería a la producción o posible producción agropecuaria o forestal del predio, sino que a su inactividad, siendo éste precisamente el caso de un inmueble declarado como humedal urbano, al encontrarse sujeto a limitaciones de carácter medioambiental que tienen como fin tutelar la preservación de la naturaleza y velar por la protección y conservación de la diversidad biológica.

A su turno, en cuanto a la sobretasa del artículo 8º de la Ley sobre Impuesto Territorial, y tras referirse a la historia de las leyes que la modificaron⁵, a las Circulares N° 23 de 2006 y N° 60 de 2008 y al Oficio N° 4961 de 2006, sostiene que ésta se trataría de una “sanción” para quienes mantienen deliberadamente sitios no edificados y abandonados, lo cual no aplicaría para dueños de inmuebles que, por una circunstancia no imputable a ellos, como sería el caso de un inmueble declarado humedal urbano, se encuentran impedidos de realizar construcciones, en este caso, hasta que las municipalidades dicten la ordenanza local y los planos actualizados del plan regulador conforme se indicó anteriormente.

En base a lo expuesto, solicita confirmar los siguientes criterios:

- 1) En la medida en que se declare un humedal urbano en los términos de la Ley N° 21.202, corresponde clasificar a los terrenos comprendidos en dicha declaración como un bien raíz de la primera serie agrícola, clase 8, según lo instruido en la Resolución Ex. N°144 de 2019.
- 2) La sobretasa del artículo 8º de la Ley sobre Impuesto Territorial no aplica a un inmueble que no esté edificado por razones no imputables al dueño, como sería el caso de limitaciones de carácter medioambiental.

¹ Que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.

² Señala, además, que la Contraloría General de la República Dictamen, mediante dictamen N° E249979N22 de 2022, se refirió a esta norma indicando que la limitación “tiene por finalidad evitar la concesión de permisos que entorpezcan la futura aplicación del nuevo ordenamiento que reconocerá la calidad de humedal urbano de un sector definido (...)”.

³ Decreto N° 15 de 2020 del Ministerio del Medioambiente.

⁴ Que fija definiciones técnicas y aprueba tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie agrícola.

⁵ Leyes N° 19.388 y N° 20.033.

II ANÁLISIS

En relación con lo consultado, y como una cuestión previa, cabe señalar que la Ley N° 21.202 tiene por objeto proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo conforme a su artículo 1°, teniendo este último, además, la obligación de establecer en una ordenanza general los criterios para la protección, conservación y preservación de los humedales urbanos ubicados dentro de los límites de su comuna, utilizando para ello los lineamientos establecidos en el reglamento, de acuerdo con el artículo 2°.

Por su parte, el artículo 3° de la ley establece que las municipalidades podrán postergar la entrega de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones desde la presentación de la petición de reconocimiento de la calidad de humedal urbano y hasta su pronunciamiento, utilizando para ello, en lo que corresponda, el procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A su vez, el artículo 18 del Reglamento dispone que una vez publicado el acto administrativo que resuelva el reconocimiento de un humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente, los municipios tienen la obligación de dictar en el menor plazo posible la ordenanza local y los planos actualizados del plan regulador respectivo, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones.

Ahora bien, en cuanto al criterio 1) del Antecedente, se informa que la declaración de un humedal urbano en los términos de la Ley N° 21.202 no implica necesariamente y por ese solo hecho un cambio de la serie en la cual fue incluido el inmueble en cuestión en el rol de avalúos de la comuna respectiva, o la pertenencia de éste a una o más clases de suelo de acuerdo con la Resolución Ex. N° 144 de 2019, sino que ello deberá ser acreditado en la respectiva instancia fiscalizadora en base a los antecedentes de hecho particulares de que se trate, habida consideración que, para modificar el avalúo de un predio, deberá invocarse alguna de las causales establecidas en los artículos 10, 11 o 12 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Por otro lado, respecto del criterio 2) del Antecedente, relacionado a la sobretasa del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial, conforme ha resuelto⁶ este Servicio, entre las causales que habilitan su revisión se encuentran las prohibiciones de edificar emanadas de actos de autoridad, como las indicadas en el apartado N° 7 de la Circular N° 31 de 2019. Lo anterior, por cuanto dicha sobretasa, en lo que interesa, se aplica a sitios no edificados ubicados en áreas urbanas, áreas que son proyectadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial de cargo de las autoridades que al efecto fije la ley.

Luego, en el evento que la municipalidad haya postergado la entrega de permisos conforme con lo establecido en el artículo 3° de la Ley N° 21.202, y dicha postergación impida la edificación total o parcial en el inmueble respectivo, se podrá solicitar la revisión de la sobretasa realizando una solicitud a través del sitio web de este Servicio⁷, adjuntando la documentación pertinente que acredite la decisión de postergación de la autoridad respectiva, así como el impedimento de edificar.

Asimismo, esta revisión también se podrá solicitar durante el periodo comprendido entre la publicación del acto administrativo que resuelve el reconocimiento de humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente y la dictación de la ordenanza local y los planos

⁶ Oficio N° 3474 de 2022.

⁷ Menú Servicios online / Avalúos y contribuciones de bienes raíces / Solicitudes y declaraciones / Ingresar solicitud.

actualizados del plan regulador por parte de la municipalidad, siempre que se configure en los hechos una prohibición de edificar mientras no se dicte la ordenanza y los planos referidos, prohibición que deberá acreditarse debidamente.

Lo anterior, por cuanto será dicha ordenanza la que deberá establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los nuevos permisos de urbanizaciones o construcciones, en caso de no haberse otorgado previamente, y la que fijará los criterios para la protección, conservación y preservación de los humedales urbanos, criterios que podrían incidir en permisos previamente otorgados, conforme con lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 21.202, en concordancia con lo establecido en los artículos 15 y 18 de su reglamento.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) La declaración de un humedal urbano en los términos de la Ley N° 21.202 no implica necesariamente y por ese solo hecho un cambio de serie o de clase del inmueble que hubiere sido incluido en tal declaración, debiendo acreditarse dichas circunstancias en la respectiva instancia fiscalizadora con base en los antecedentes de hecho particulares del inmueble en cuestión.
- 2) Se podrá solicitar la revisión de la sobretasa del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial a través del sitio web de este Servicio, en el evento que la municipalidad respectiva hubiese postergado la entrega de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones y en el caso que se hubiese declarado un humedal urbano, hasta que la municipalidad dicte la ordenanza local y los planos actualizados del plan regulador, siempre que los contribuyentes se encuentren impedidos de edificar en el inmueble respectivo durante dicho periodo, circunstancias que deberán acreditarse debidamente.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1069, de 06.04.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria