

**LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES – ART. 86 - RESOLUCIÓN EX.
N° 143 DE 2021. (ORD. N° 1121, DE 13.05.2026)**

Aplicación de coeficiente corrector al avalúo fiscal de terrenos declarados de utilidad pública

De acuerdo con su presentación, solicita confirmar que, de aplicarse la exención establecida en el artículo 86 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones¹ (LGUC) a una parte del terreno de un bien raíz, corresponde aplicar también un coeficiente corrector al remanente del referido terreno.

Lo anterior, por cuanto la declaración de utilidad pública altera de manera objetiva los parámetros urbanísticos esenciales que determinan su aptitud edificatoria (tales como el coeficiente de constructibilidad², ocupación de suelo, carga de ocupación y continuidad funcional del conjunto edificado), por lo que, de mantenerse el valor unitario por metro cuadrado del terreno remanente, se configura un error en la base de determinación del respectivo avalúo fiscal (sobrevaloración del terreno) al no reflejar la pérdida real de potencial edificatorio impuesta por el propio ordenamiento urbanístico.

Al respecto, este Servicio considera que la declaración de utilidad pública puede incidir en la parte del terreno que no se afectó con tal declaración, disminuyendo su valor por diversos factores, entre ellos, su aptitud edificatoria.

Luego, para reflejar la minusvalía que pudiese existir, corresponderá aplicar un coeficiente corrector al valor del terreno no afectado con la declaración en comento, de aquellos establecidos en la resolución emitida con ocasión del reavalúo general de bienes raíces no agrícolas que se encuentre vigente³, como el coeficiente por relación entre línea oficial y fondo o un coeficiente excepcional, siempre que en este último caso se haya omitido considerar dicha situación en la ficha descriptiva del área homogénea respectiva y en la determinación del valor unitario de terreno⁴.

Finalmente, cabe señalar que la aplicación de dicho coeficiente corrector no obsta a la aplicación de la exención de pago de contribuciones establecida en el artículo 86 de la LGUC en la parte afectada por la declaración de utilidad pública.

**JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR**

Oficio N° 1121, de 13.05.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria

¹ Contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

² Conforme lo dispuesto en el 1.1.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el Decreto N° 47 de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el coeficiente de constructibilidad de un terreno se define como el “número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.”

³ Actualmente, los coeficientes aplicables al avalúo del terreno se contienen en el Anexo N° 2 de la Resolución Ex. N° 143 de 2021.

⁴ Conforme con lo instruido en el apartado 2.3 del referido Anexo N° 2, se podrá aplicar un coeficiente excepcional equivalente cuando la minusvalía no corresponda a alguna de las causales expresamente contempladas en dicho apartado.