

**IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – PÁRRAFO I, LETRA A, N° 1 DEL
CUADRO ANEXO – RESOLUCIÓN EX. N° 28 DE 2018 – OFICIO N° 305, DE 2018.
(ORD. N° 244, DE 04.02.2020)**

Solicita aclarar Oficio Ord. N° 305 de 2018.

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional aclarar el Oficio N° 305 de 2018, por las razones que indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, mediante Oficio N° 305 de 2018 este Servicio señaló en la letra c) de sus Conclusiones que, “respecto de los inmuebles nacionales de uso público utilizados en la prestación del servicio público sanitario por parte de las empresas operadoras privadas, estos no se encontrarán afectos respecto de estas últimas en caso que sean efectivamente destinados al uso público como acontece con todos aquellos bienes nacionales de uso público que se encuentren permanentemente destinados al servicio público, como lo es la producción y distribución, por una parte, de agua potable y, por otra, la recolección y disposición de aguas servidas, situación en la que se encontrarían los bienes consistentes en estanques, embalses, pozos, plantas elevadoras, plantas impulsoras y plantas de tratamiento, entre otros de los que se señalan en los anexos que acompaña.”

Expone que, solicitada la exención de los inmuebles – enumerados a modo ejemplar en el oficio – las distintas Direcciones Regionales habrían denegado la exención porque los inmuebles no serían bienes nacionales de uso público sino de propiedad de la misma peticionaria.

En su opinión, la aparente contradicción dentro del oficio se resolvería porque su espíritu es reconocer la exención a los inmuebles que “se encuentren permanentemente destinados al servicio público, como lo es la producción y distribución, por una parte, de agua potable y, por otra, la recolección y disposición de aguas servidas”.

En subsidio de la petición anterior, y se determine que no procede la exención, solicita se aplique a los inmuebles un corrector de 0.10, por encontrarse su representación completamente inhibida de la facultad de disposición de los mismos.

Agrega que en la tasación de los inmuebles debe considerarse que se encuentran afectados permanentemente al servicio público sanitario, sin tener “el uso privativo ni excluyente” de los mismos, al punto que, al término de la concesión, se deben traspasar las instalaciones a la empresa estatal, por lo que, teniendo la titularidad de los inmuebles, ha perdido la facultad más importante que caracteriza al derecho de dominio, cual es la facultad de disposición.

Esto último, estima, constituye una minusvalía de los bienes raíces en cuestión, perjuicio que, de acuerdo al punto 2.3 del Anexo 2 de la Resolución Ex. N° 28 de 2018 (sobre reavalúo de bienes Raíces No Agrícolas), debe ser reconocida en su avalúo por medio de la aplicación de un coeficiente corrector de 0.10.

II ANÁLISIS

Como primera cuestión, es importante aclarar que el Oficio N° 305 de 2018, en respuesta a una consulta del mismo peticionario, trata de la exención “Fisco”, contenida en el Párrafo I, Letra A, N° 1 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial¹.

En consecuencia, no es posible acceder a la primera solicitud, en la medida que los bienes inmuebles de carácter privado, a pesar que puedan estar permanentemente destinados a la

¹ Están exentas, entre otras, las siguientes personas: “Fisco, con excepción de los bienes raíces de las sedes matrices de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, de los Ministerios, Servicios Públicos, Intendencias y Gobernaciones, y los casos en que cabe aplicar el artículo 27 de la presente ley. En todo caso, dicho artículo no será aplicable a las propiedades fiscales en las cuales, por razones inherentes a sus cargos, estén obligados a residir funcionarios públicos.”

prestación de un servicio público, no cumplen el requisito de ser bienes que pertenezcan al “Fisco”.

Ciertamente, la mención meramente ejemplar efectuada en el Oficio N° 305 de 2018 está destinada a clarificar qué bienes inmuebles, pertenecientes al Fisco, pueden acceder a la exención en el caso analizado: aquellos que se encuentren permanentemente destinados al servicio público, como lo es la producción y distribución, por una parte, de agua potable y, por otra, la recolección y disposición de aguas servidas.

Por cierto, corresponde a cada Dirección Regional corroborar si, además del requisito señalado para el caso particular, los bienes inmuebles pertenecen al “Fisco” en los términos exigidos por el Párrafo I, Letra A, N° 1 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Dicho lo anterior y respecto de la petición subsidiaria, se informa que no es posible acceder a ella, en los términos solicitados, atendido que los bienes inmuebles, suponiendo que sean de propiedad de la peticionaria y destinados a explotar la concesión, ciertamente acceden al uso privativo y excluyente de la peticionaria, como lo es la explotación misma de la concesión, de modo que su afectación a un “servicio público” no constituye una limitación a la facultad de disposición. Lo anterior, con mayor razón si los inmuebles, en definitiva, no son de propiedad de la peticionaria y le han sido entregados en comodato.

Por otra parte, del hecho que estos inmuebles (independiente de su propiedad) deban destinarse a la explotación de la concesión, no se sigue que carezcan de valor o que su valor sea un décimo del valor de los terrenos de su área homogénea, como se pretende al solicitar un ajuste corrector de 0.10.

Con todo, en la medida que el valor del Área Homogénea se determina en base al valor de mercado que se obtiene del promedio de las ventas en el sector donde se emplaza el inmueble, sus características, equipamiento y destino son relevantes al momento de valorarlo. Asimismo, si el inmueble presenta características que le generan una variación respecto del valor unitario de terreno establecido para el Área Homogénea en que se ubica, y éstas características no se encuentran señaladas en la ficha descriptiva del Área Homogénea y tampoco se encuentran consideradas en la determinación del valor unitario de terreno fijado para esta en los planos de precios comunales, ni se ven reflejadas en el coeficiente guía aplicado al terreno, corresponde aplicar un coeficiente corrector para ajustar el valor del terreno según la situación particular que lo afecta, según ordena el Anexo N° 2 de la Resolución Ex. N° 28 de 2018.

Por cierto, lo anterior es una cuestión de hecho que debe ser acreditada y resuelta por la unidad del Servicio que corresponda, sin que el presente oficio suponga reconocer, a priori, que deba aplicarse un factor de corrección en cada caso.

III CONCLUSIONES

Conforme lo expuesto precedentemente, se concluye que no es posible acceder a la petición principal y subsidiaria de su presentación, sin perjuicio de poder instar, en las unidades respectiva y de acuerdo a las características, equipamiento y destino del inmueble, para corregir el valor unitario de terreno establecido para el Área Homogénea en que se ubique cada uno.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 244, de 04.02.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria