

**LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 - PÁRRAFO I, LETRA B), N° 12).
(ORD. N° 3265, DE 16.11.2021)**

Determinación del avalúo fiscal de un predio declarado santuario de la naturaleza y al que se modificó el uso de suelo.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la determinación del avalúo fiscal de un predio declarado santuario de la naturaleza y al que se le modificó el uso de suelo.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un contribuyente es dueño de un predio en el que se emplaza un restaurante, una planta procesadora de recursos hidrobiológicos y su casa habitación, predio que, junto con otros tantos colindantes, fue declarado santuario de la naturaleza.

El nuevo plan regulador intercomunal, por otra parte, modificó el uso de suelo del predio, calificándolo de ZVN-8, quedando desde dicho momento prohibido el desarrollo de toda actividad económica y afectado por el gravamen de desarrollar actividades de recuperación y protección de ecosistemas.

La planta industrial y el restaurante dejaron de funcionar como consecuencia de aquello, encontrándose ambas construcciones abandonadas. La casa habitación solo ha sido objeto de mejoras destinadas a reparar fallas estructurales provocadas por el sismo de 2010.

A pesar de lo anterior, agrega, el predio ha sido continuamente retasado aumentando la cuantía del Impuesto Territorial, no obstante que los predios aledaños afectados por la misma declaración se encuentran total o parcialmente exentos.

Tras indicar que la Unidad de Avaluaciones pertinente le habría señalado que existiendo construcciones deben ser tasadas para efectos de determinar el avalúo fiscal, con independencia de si el predio fue declarado santuario de la naturaleza o del uso de suelo que le corresponde, solicita a este Servicio emitir un pronunciamiento sobre la determinación de la base afecta a Impuesto Territorial en el caso del predio indicado.

II ANÁLISIS

En primer término, cabe aclarar que declarar un predio como santuario de la naturaleza no determina la aplicación de alguna exención de Impuesto Territorial establecida en el Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial¹, o en leyes especiales, aplicando a su respecto las normas generales de la ley del ramo, entre ellas, las de tasación.

Sin perjuicio de lo anterior, y considerando que no adjunta antecedente alguno que permita revisar la situación del predio que indica, cabe hacer presente que se podrá presentar una solicitud de revisión y/o actualización de la tasación fiscal de predio respectivo – acompañando la correspondiente documentación sustentatoria – ingresando al sitio web de este Servicio, menú “Servicio online”, opción “Avalúos y contribuciones de bienes raíces” / “Solicitudes y declaraciones” / “Solicitudes de bienes raíces”,.

¹ No ocurre lo mismo tratándose de bienes raíces declarados monumentos históricos o públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales, cuando no estén destinados a actividades comerciales, conforme a lo dispuesto en el Párrafo I, Letra B), N° 12), del referido Cuadro Anexo, los que están exentos del 100% del impuesto territorial.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) La declaración de un predio como santuario de la naturaleza por sí misma no conlleva la aplicación de una exención de Impuesto Territorial.
- 2) Sin perjuicio de lo anterior, de estimarse pertinente la revisión concreta de la situación del predio aludido en su presentación, se podrá ingresar una solicitud de revisión y/o actualización de la tasación fiscal del aquel, acompañando la correspondiente documentación sustentatoria, solicitud que deberá presentarse en la forma señalada en el Análisis precedente.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3265, de 16.11.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria