

**LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 - ART. 2, ART. 8 -
CIRCULAR N° 5, DE 2016. (Ord. N° 3304, de 16-12-2016)**

**NO CORRESPONDE DEJAR SIN APLICACIÓN LA SOBRETASA DEL ARTÍCULO 8
DE LA LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL POR EL TOTAL DEL TERRENO QUE
SE ENCUENTRE IMPEDIDO DE EDIFICAR, SINO SÓLO RESPECTO DE LA PARTE
O SUPERFICIE AFECTADA.**

1. Por el oficio señalado en el antecedente, esa Dirección Regional ha solicitado la opinión en relación con el alcance de la letra b) del punto 5 de la Circular N°60, de 2008, respecto de la eliminación de la sobretasa a los sitios no edificados y la aplicación de un coeficiente corrector para el inmueble rol xxxx de la comuna de TTTT

2. Al respecto, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, una parte del terreno del predio se encuentra afecta a expropiación como consecuencia de declaración de utilidad pública por la apertura de una calle.

Otra parte del terreno, por determinar su ubicación, está afecta a la obligación legal del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de ceder un área verde de 1.560m², cuya ubicación será determinada al momento de solicitar el permiso de edificación o subdivisión del lote.

3. El artículo 8° de la Ley N°17.235 dispone que “los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, y que correspondan a sitios no edificados con urbanización, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagaran una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizable, así determinadas en los respectivos instrumentos de planificación territorial.”

Por su parte, la Circular N°60 de 2008, número 5, letra b), establece que “la sobretasa a los sitios no edificados se aplicará en aquellos casos de bienes raíces no agrícolas afectos al impuesto territorial ubicados en el área urbana, siempre que en éstos sea posible construir de acuerdo a las normas vigentes. Por consiguiente, no se aplicará a los sitios con prohibición de edificar, sitios afectos a utilidad pública o afectos a expropiación.”

Por su parte, el artículo 99 dispone que, mientras una municipalidad “no haga efectiva la expropiación de los terrenos declarados de utilidad pública de acuerdo a lo prescrito en el artículo 59, la parte afectada de dichos inmuebles estará exenta del pago de contribuciones. El inciso segundo agrega que, para hacer efectiva la exención el interesado deberá acompañar un certificado de informaciones previas que acredite que parte del predio se encuentra declarada de utilidad pública en virtud del instrumento de planificación respectivo.

En consecuencia, en la medida que la declaración de utilidad pública sea parcial, la otra parte- no afectada con dicha declaración- junto con quedar afecta al pago de contribuciones, debe servir de base para determinar la tasa vigente del impuesto sobre la cual se paga la sobretasa del 100%.

Lo anterior, además es consistente con las instrucciones impartidas por el número 5, letra g), de la Circular N°60 de 2008, a propósito de los predios que gozan de la exención del

impuesto territorial de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del artículo 2 de la Ley N°17.235, precisando que para efectos de que “un inmueble goce parcialmente de exención del impuesto territorial, corresponderá rebajar la base sobre la que se aplica la sobretasa en la misma proporción.”

La misma regla debe aplicarse tratándose de aquella porción del terreno, indeterminada pero determinable en cuanto a la superficie en metros cuadrados, afecta a la obligación de ceder un área verde, en la medida que impide su construcción. Al respecto, se estima que si bien aún no se determina la zona que en definitiva será cedida como área verde pública, en la medida que dicha superficie ya se encuentra determinada en cuanto a la extensión que deberá tener en metros cuadrados, afecta actualmente la constructibilidad del inmueble y su avalúo fiscal.

Finalmente, respecto de la parte declarada de utilidad pública y sujeta a obligación de cederla para área verde, corresponde aplicar el coeficiente corrector de terreno para ajustar el valor efectivo del avalúo del terreno, conforme a lo instruido en Circular N°5 de 2016.

4. Conforme a lo expuesto precedentemente, en caso que el terreno se encuentre parcialmente impedido de edificar, no corresponde dejar sin aplicación la sobretasa del artículo 8 de la Ley sobre Impuesto Territorial por el total del terreno, sino sólo respecto de la parte o superficie afectada.

El mismo principio debe aplicarse tratándose de aquella porción del terreno, indeterminada, pero determinable en cuanto a la superficie en metros cuadrados, afecta a la obligación legal de ceder un área verde.

A su vez corresponde aplicar el coeficiente corrector de terreno para ajustar el valor efectivo del avalúo del terreno, conforme lo instruido en la Circular N°5 de 2016.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 3304, de 16.12.2016

Subdirección de Avaluaciones

Oficina de Normas y Casos Especiales