

LEY N° 17.235, LEY DE IMPUESTO TERRITORIAL, RESOLUCIÓN EXENTA N° 28, DEL 09.03.2018 REFUNDE Y COMPLEMENTA RESOLUCIONES EXENTAS SII N° 128 DE 29 DE DICIEMBRE DE 2017; N° 7, DE 18 DE ENERO DE 2018; N° 16, DE 14 DE FEBRERO DE 2018, QUE FIJAN VALORES DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL REAVALÚO DE LOS BIENES RAÍCES DE LA SEGUNDA SERIE NO AGRÍCOLA, Y RESOLUCIÓN EXENTA N° 11, DE 30 DE ENERO DE 2018, QUE FIJA VALORES DE MONTOS DE AVALÚO EXENTO, DE AVALÚO PARA CAMBIO DE TASA DEL IMPUESTO TERRITORIAL Y EXENCIÓN DE PLENO DERECHO, PARA PREDIOS NO AGRÍCOLAS REAVALUADOS CON VIGENCIA 1° DE ENERO DE 2018. (ORD. N° 947, DE 14.04.2021)

Acreditación de las causales de minusvalía contenidas en la tabla dispuesta en el apartado 2.3 del Anexo N° 2 de la Resolución N° 28 de 2018.

De acuerdo con su presentación se ha solicitado confirmar que, para probar la minusvalía del terreno (causales objetivas) basta acreditar la concurrencia de las causales de minusvalía contenidas en la tabla dispuesta en el apartado 2.3 del Anexo N° 2 de la Resolución N° 28 de 2018.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, ha solicitado la modificación del catastro físico de una serie de inmuebles, en base a alguno de los coeficientes correctores excepcionales detallados en el apartado 2.3 del Anexo N° 2 de la Resolución N° 28 de 2018.

Agrega que, algunas solicitudes habrían sido resueltas favorablemente por este Servicio con el solo mérito de los antecedentes acompañados, y otras, en cambio, fueron denegadas por falta de acreditación de la pérdida de valor del predio efectivamente producida por la causal alegada, lo que demostraría – a su juicio – una ambivalencia en la aplicación de tal instrucción.

Tras citar las causales de minusvalía contenidas en la tabla dispuesta en el apartado 2.3. del Anexo N° 2 de la Resolución N° 28 de 2018, señala que, al efecto, bastaría demostrar su mera concurrencia, lo que se desprendería de la existencia de la propia tabla; de la redacción de las causales que contiene, que evidenciarían una disminución de valor en sí misma; del hecho que las minusvalías objetivamente acreditadas, que no correspondan a causales previamente definidas, deban asimilarse a un corrector equivalente conforme a lo establecido en el referido apartado; del hecho que las causales establecidas en el Anexo N° 2 de la Resolución N° 132 de 2012, a cuyo respecto bastaría acreditar su concurrencia, se recogieran en la resolución en comento; y de los antecedentes normativos en los que se sustenta la creación de los ajustes excepcionales de dicha resolución, conforme a lo dispuesto en la Resolución N° 28, de 2018, de este Servicio.

Por lo anterior, solicita confirmar que, en síntesis, la acreditación de la concurrencia de las causales de minusvalía contenidas en la tabla dispuesta en el apartado 2.3 del Anexo N° 2 de la Resolución N° 28 de 2018, a propósito de los coeficientes correctores excepcionales, bastan para probar, a su vez, la minusvalía del terreno (causales objetivas), siendo innecesario acreditar cómo y por qué se produce tal minusvalía.

II ANÁLISIS

Con ocasión del reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola, correspondiente al año 2018, se emitió la Resolución N° 28 de 2018¹ la que fijó los valores de los terrenos del país mediante los respectivos planos de precios de terrenos, por comunas sectorizadas en áreas homogéneas, contenidos – mediante referencia – en su Anexo N° 1.²

En lo pertinente al presente análisis, el inciso segundo del resolutivo 1° de la señalada resolución dispuso que los valores se ajustarán de acuerdo a las características particulares de cada predio, a fin de reflejar el efectivo avalúo de los mismos, en la forma expresada en el Anexo N° 2 de la indicada resolución, cuestión que también se establece en el párrafo cuarto de su Anexo N° 1.

Ahora bien, de acuerdo al Anexo N° 2, cuando un determinado inmueble presenta características que generan una variación respecto del valor unitario de terreno establecido para el área homogénea en que se ubica y estas características no se encuentran señaladas en la ficha descriptiva del área homogénea y tampoco consideradas en la determinación del valor unitario de terreno fijado para ésta en los planos de precios comunales, ni se ven

¹ Refunde y complementa las Resoluciones N° 128, de 2017, N° 7 de 2018 y N° 16 de 2018, que fijan valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola, y la Resolución N° 11 de 2018, que fijó valores de montos de avalúo exento, de avalúo para cambio de tasa del impuesto territorial y exención de pleno derecho para predios no agrícolas revaluados con vigencia 1° de enero de 2018.

² De acuerdo al señalado anexo y conforme a lo dispuesto en el artículo 4°, N° 2, de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, cada área homogénea se establece en base a características urbanas comunes, como el uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento urbano y densificación, áreas que, en principio, debieran tener un valor de terreno único, pero que excepcionalmente se ajusta para ciertos terrenos en base al factor denominado coeficiente guía.

reflejadas en el coeficiente guía aplicado al terreno (coeficiente que se registra en los señalados planos de precios o en tablas anexas a los mismos), se aplicará al inmueble un coeficiente corrector para ajustar el valor del terreno según la situación particular que lo afecta, denominado coeficiente corrector de terreno final, en cuya determinación se considera, entre otros y siempre que corresponda, el coeficiente corrector excepcional.

Al respecto, el primer párrafo del apartado 2.3 del Anexo N° 2, relativo al coeficiente corrector excepcional, dispone expresamente que si un determinado bien raíz presenta una minusvalía debidamente respaldada por medios de prueba “que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, como asimismo la situación o el factor que origina dicha pérdida de valor”, siempre que no se encuentre considerada en la determinación del valor de terreno establecido para el área homogénea en la cual se emplaza, ni indicada en la ficha descriptiva correspondiente, se podrá aplicar un coeficiente corrector excepcional, según la tabla que luego establece, coeficiente que en ciertos casos se determina en función del porcentaje de la superficie del terreno que se ve afectada por alguna de las 18 causales de minusvalía que describe dicha tabla.

En virtud de lo anterior, el Anexo N° 2 de la resolución es explícito en señalar que para aplicar un coeficiente corrector excepcional deben acreditarse copulativamente dos condiciones:

1. El menor valor experimentado por el bien raíz, y
2. La situación o factor que origina dicha pérdida de valor. Por tanto, no basta la mera ocurrencia de la causal para aplicar el coeficiente corrector excepcional.

III CONCLUSIÓN

De lo expuesto, se concluye que la aplicación de coeficientes correctores excepcionales, tratándose de las causales de minusvalía contenidas en la tabla dispuesta en el apartado 2.3 del Anexo N° 2 de la Resolución N° 28 de 2018, requiere acreditar el menor valor experimentado por el bien raíz, así como la situación o factor que la origina, situación o factor que implicará acreditar, a su vez, los porcentajes de afectación de la superficie de terreno del predio, de corresponder.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 947, de 14.04.2021

Subdirección de Avaluaciones