

CIRCULAR N° 44, DEL 25 DE OCTUBRE DE 1989

MATERIA: MODIFICACIONES DE AVALÚOS.

## I. INTRODUCCION

En la presente circular, se imparten instrucciones relativas a los aspectos normativos que deben considerarse en el caso de modificaciones a los avalúos de los bienes raíces Agrícolas y No Agrícolas, basadas en el artículo 28Q, letra c), de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial.

Asimismo, se señalan las situaciones en que podrán cursarse, en lo sucesivo, las modificaciones a los avalúos, conjuntamente con los requisitos y aspectos de carácter operativo que deberán cumplir las Unidades de Avaluaciones para dar curso a las citadas modificaciones.

Las presentes instrucciones, reemplazan las que anteriormente se hubieron impartido sobre la materia señalada.

En particular, quedan sin aplicación las normas relativas a la materia, impartidas por el Servicio a través de la Circular N° 31 del 14/05/80.

## II. ASPECTOS NORMATIVOS

La Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, establece en su artículo 28Q las causales de modificaciones a los avalúos de los bienes raíces.

El referido artículo dispone:

"Los avalúos de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas serán modificados por el Servicio de Impuestos Internos, por las siguientes causales:"

y en la letra c):

"Errores de clasificación, como por ejemplo los siguientes: atribuir la calidad de regados a terrenos de rulos, o de planos a los de lomaje, de concreto a las construcciones de otro material, etc.]"

Por otra parte, el Código Tributario en el Título III, de los Procedimientos Especiales, establece en el párrafo 19 el procedimiento de reclamo de los avalúos de bienes raíces.

En su artículo 1492, señala:

"Dentro del mes siguiente al de la fecha de término de exhibición de los roles de avalúo los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar el avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general. De esta reclamación conocerá el Director Regional.

La reclamación sólo podrá fundarse en algunas de las siguientes causales:"

En el punto 2º:

"Aplicación errónea de las tablas de clasificación, respecto del bien gravado, o de una parte del mismo así como la superficie de las diferentes calidades de terreno."

### III. CONCLUSIONES SOBRE LA MATERIA

La expresión "errores de clasificación", empleada en la referida letra c) del artículo 282 de la Ley Nº 17.235, debe considerarse como sinónima o equivalente a la utilizada en el artículo 1492 del Código Tributario ("aplicación errónea de las tablas de clasificación"), que abarca en su aplicación los índices de calidad de las construcciones.

Esto se desprende de lo dispuesto en el Nº 2 del artículo 40 de la Ley Nº 17.235 que establece que el S.I.I. para confeccionar las tablas de precios, la clasificación de las construcciones se basará, entre otros aspectos, en su clase y calidad, tomando en cuenta, además, la ubicación del sector comercial.

Por otra parte, la citada Ley en su artículo 282, letra c) indica sólo a modo de ejemplo algunas características de los bienes raíces, incluidas dentro del concepto "error de clasificación", no limitando su aplicación a los ejemplos citados.

Debe tenerse presente, además, que la clase, individualmente, no tiene asignado valor o precio, de modo que su modificación, sin considerar el índice de calidad, no es

suficiente para establecer el nuevo avalúo de la propiedad.

En consecuencia, de acuerdo a lo señalado, es procedente efectuar las modificaciones de avalúo basadas en la letra c) del artículo 289 de la Ley Nº 17.235 sobre Impuesto Territorial, las que se cursarán, en lo sucesivo, en las siguientes situaciones:

**A. PRIMERA SERIE : BIENES RAICES AGRICOLAS.**

**De los terrenos:**

- A.1 Error en la determinación de la clase de suelo según su capacidad de uso potencial ; atribuir la condición de regado a un predio de secano o clasificar como I de riego una propiedad que es III de riego.
- A.2 Aplicación errónea de coeficiente de ajuste del avalúo del predio por su distancia a la cabecera comunal y tipo de camino de acceso a la propiedad.
- A.3 Aplicación errónea de tablas de declinación de valores de terrenos según su capacidad de uso.

**De las construcciones:**

- A.4 Error en la determinación de la clase de construcción : Ejemplo: calificar como estructura de albañilería a una edificación de adobe.
- A.5 Error en la aplicación del índice de calidad de la construcción: Ejemplo: determinar un estado de conservación B (Bueno), a una edificación que se encuentra en estado R (Regular).

**B. SEGUNDA SERIE: BIENES RAICES NO AGRICOLAS**

**De los terrenos:**

- B.1 Error en la aplicación de coeficientes guía o corrector.

**De las construcciones:**

- B.2 Error en la determinación de la clase de construcción : Ejemplo: calificar como estructura de hormigón armado a una construcción de albañilería.
- B.3 Error en la aplicación del índice de calidad de la construcción: Ej.: haber aplicado una calidad I a una

construcción de calidad 2.

B.4 Aplicación errónea de coeficientes comerciales guía o corrector y otros coeficientes, definidos por Circular Interna NR 14 del 12/09/88.

#### IV. ASPECTOS OPERATIVOS

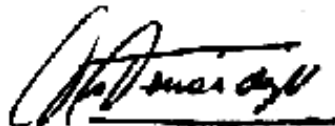
Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones que efectúen las unidades de Avaluaciones, basadas en lo estipulado en el punto anterior, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El tasador emitirá un Informe Técnico, utilizando para estos efectos el formulario NR 2887, precisando claramente los fundamentos técnicos y probatorios de la modificación propuesta.

Este informe debe ser firmado por el tasador, registrando, además, su R.U.T.

- El informe técnico será revisado y firmado por el Jefe de la División Avaluaciones aprobando la modificación propuesta por el tasador.
- Tratándose de peticiones en que se solicite modificar el avalúo de un predio agrícola, atendiendo a la clase o clasificación, las Unidades de Avaluaciones, además del informe emitido por el tasador, podrán requerir del contribuyente, un informe técnico efectuado por un profesional Ingeniero Agrónomo o Técnico Agrícola, que avale la rectificación solicitada.

Saluda a Ud.



FRANCISCO FERNANDEZ VILLAVICENCIO  
DIRECTOR

DISTRIBUCION  
- AL PERSONAL