

CIRCULAR N° 10 DEL 10 DE FEBRERO DEL 2006

MATERIA: NORMA APLICACIÓN DE AJUSTES AL AVALÚO DE TERRENO A CASOS PARTICULARES DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS

I. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley N° 17.235, con ocasión de los reavalúos o tasaciones generales, el Servicio de Impuestos Internos debe impartir las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación y, en el caso particular de la tasación de los bienes raíces de la segunda serie, debe definir los valores unitarios de los terrenos, considerando su ubicación o localización al interior de cada comuna y el grado de equipamiento y de obras de urbanización de que disponen.

Para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas que rige a contar del primer semestre de 2006, mediante Resolución Exenta N° 8, de 18/01/2006, se dispuso que los valores base de terrenos y sus coeficientes guías son aquellos registrados en los planos comunales de precios que se encuentran en exhibición en las respectivas Direcciones Regionales del Servicio de Impuestos Internos. En estos planos las comunas se encuentran sectorizadas en áreas denominadas Zonas de Características Similares (ZCS), para cada una de las cuales se han definido sus correspondientes valores base de terreno, sus sitios normales, así como la estructura de coeficientes guías que ajustan el valor base de cada zona a nivel predial o de manzana predial, según corresponda.

Por la presente circular, que rige a contar del primer semestre de 2006, se norma la aplicación de coeficientes de ajuste al avalúo de terreno para ciertos casos particulares de predios, en que por sus características especiales, no son aplicables las reglas de carácter general, es decir, para aquellos casos en que el valor determinado por esta norma general se debe ajustar con un coeficiente menor a 1.0.

Estos ajustes se determinan en base a los siguientes parámetros que caracterizan morfológicamente al terreno y a su aprovechamiento potencial:

- o Superficie,
- o Forma,
- o Relación Frente-Fondo,
- o Topografía,
- o Ubicación,
- o Prohibición de edificar, y
- o Restricciones para su aprovechamiento.

II. AJUSTES AL AVALÚO FISCAL DEL TERRENO:

a) Definiciones:

Para efectuar los ajustes que señala la presente Circular, se deben considerar los siguientes conceptos básicos:

“Zona de Características Similares” (ZCS): Corresponde al sector de la comuna con características homogéneas en cuanto a dinámica de desarrollo, morfología urbana, uso o destino predominante, población, infraestructura, accesibilidad, normativa urbana y características morfológicas de los predios que la componen, las que se encuentran definidas en el respectivo plano de precios.

“Sitio Normal” de la ZCS: Es aquel sitio cuya superficie se repite con mayor frecuencia dentro de cada ZCS, de acuerdo a las características que la definen, y que puede o no coincidir con la subdivisión predial planteada por la normativa local. Estos sitios están definidos en el respectivo plano de precios.

Coeficiente de ajuste al valor de terreno: Corresponde al producto de los coeficientes de ajuste parciales que corresponda aplicar atendiendo a los criterios definidos en la letra b) que a continuación se detalla.

No obstante lo anterior, si el predio presenta alguna de las condiciones detalladas en la letra c) de la presente circular, corresponderá aplicar sólo el coeficiente especificado en esta letra, sin considerar los otros posibles coeficientes de ajustes de terreno.

b) Ajustes a aplicar:

b.1) Ajuste por Superficie predial:

Sólo se aplica a bienes raíces con superficies de terreno distintas a la del Sitio Normal de la Zona de Características Similares (ZCS) en donde éste se ubica.

Para definir si corresponde aplicar un coeficiente de ajuste por superficie se debe determinar previamente el porcentaje de exceso o defecto de la superficie predial respecto de la del Sitio Normal, de la siguiente forma:

$$\text{Variación superficie (\%)} = \frac{\text{Superficie predial} - \text{Superficie Sitio Normal}}{\text{Superficie Sitio Normal}} \times 100$$

El coeficiente de ajuste se determina atendiendo al porcentaje resultante, conforme a las siguientes Tablas:

SUPERFICIES MENORES AL SITIO NORMAL			
VARIACIÓN DE SUPERFICIE			COEFICIENTE DE AJUSTE
0	A	- 50 %	Sin ajuste
- 51 %	A	-100 %	0.90

SUPERFICIES MAYORES AL SITIO NORMAL			
VARIACIÓN DE SUPERFICIE			COEFICIENTE DE AJUSTE
0	A	50 %	Sin ajuste
51 %	A	100 %	0.90
101 %	A	300 %	0.80
301 %	A	más	0.70

Como norma general, no se aplicará este ajuste a bienes comunes de conjuntos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y a los terrenos de centros comerciales cerrados, entendiéndose por estos últimos las edificaciones cerradas que contemplan un conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común interior. Tampoco se corregirá el avalúo de terreno a propiedades con superficies mayores al sitio normal, cuando el inmueble sea susceptible de ser subdividido en dos o más sitios equivalentes al normal, de acuerdo a la normativa y a su aprovechamiento.

Cuando excepcionalmente se determine, atendida la situación particular del caso, aplicar un ajuste al valor de terreno para los casos señalados en el párrafo anterior, se deberá emitir un informe fundado por parte de la Dirección Regional respectiva.

b.2) Ajuste por Forma irregular del terreno:

Se considera que un terreno presenta una forma irregular cuando ésta es notoriamente diferente a las formas básicas del cuadrado o del rectángulo, y además, incide negativamente en el aprovechamiento o contra una planificación adecuada del edificio posible de construir en él. En estos casos el coeficiente es único:

FORMA	COEFICIENTE DE AJUSTE
Irregular	0.90

b.3) Ajuste por Relación Frente-Fondo del terreno:

Este ajuste da cuenta de las restricciones para el aprovechamiento del terreno derivadas de un frente cuya longitud es muy inferior a la correspondiente al fondo. En estos casos se debe aplicar una corrección al terreno atendiendo a la siguiente tabla:

RELACIÓN FRENTE – FONDO (Cuociente entre metros de frente y metros de fondo)	COEFICIENTE DE AJUSTE
0,50 y más	Sin ajuste
0,25 a 0,49	0.90
0,24 y menos	0.80

b.4) Ajuste por Topografía:

Se utilizará cuando existan pendientes, depresiones o elevaciones que desfavorezcan el aprovechamiento del terreno. En estos casos el coeficiente a aplicar es único:

TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	COEFICIENTE DE AJUSTE
Irregular	0.90

No obstante, no se deberá aplicar este coeficiente de ajuste cuando la condición topográfica agregue valor a la propiedad, como por ejemplo cuando permita obtener vistas privilegiadas de los atributos paisajísticos del entorno.

b.5) Ajuste por Ubicación:

A los bienes raíces no acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria ubicados al interior de una calle ciega o pasaje que no cuenten con áreas verdes se les aplicará el siguiente ajuste a su valor unitario de terreno:

AJUSTE POR UBICACIÓN	COEFICIENTE DE AJUSTE
Propiedad ubicada en pasajes o calles ciegas con calzada	0.80
Propiedad ubicada en pasajes o calles ciegas sin calzada	0.60

Las definiciones de calle ciega, pasaje, áreas verdes y calzada son las contenidas en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Otros ajustes al valor de terreno:

CONDICIÓN DEL TERRENO	Prohibición para edificar	COEFICIENTE DE AJUSTE		
<ul style="list-style-type: none">o Declarado de utilidad pública.o Afecto a expropiación.o Con prohibición de edificar.o Con limitación de uso sólo a espacio público o área verde complementaria.o Ubicado en zona de protección por riesgo de siniestros naturales o de protección de obras de infraestructura peligrosa.	TOTAL	0.10		
	PARCIAL	% de Prohibición	Coefficiente de Ajuste	
		De 80% a menos de 100%	0.2	
		De 50% a menos de 80%	0.4	
Menos de 50%	0.6			

CONDICIÓN DEL TERRENO	COEFICIENTE DE AJUSTE
<ul style="list-style-type: none">o Rodeado por edificaciones en altura, que restringe su aprovechamiento, constituyéndose así en una propiedad aislada y desvalorizada dentro de su entorno.o Saldo predial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	0.30

d) Casos Excepcionales:

Cuando los coeficientes de ajustes definidos en las letras b) y c) anteriores, no recojan cabalmente las particularidades de un bien raíz determinado, se podrá aplicar un coeficiente de ajuste menor al establecido en los puntos anteriores.

En todos los casos cuando el coeficiente de ajuste final a aplicar sea inferior a 0.50, se deberá emitir un informe fundado por parte de la Dirección Regional respectiva.

Saluda a Ud.,

BERNARDO LARA BERRIOS
DIRECTOR(S)

AL BOLETIN
AL DIARIO OFICIAL EN EXTRACTO
A INTERNET