

DEPARTAMENTO EMISOR SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TASACIONES	CIRCULAR N°: 07
SISTEMAS DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 06 de febrero de 2013.-
MATERIA: NORMA APLICACIÓN DE AJUSTES AL AVALÚO DE TERRENO A CASOS PARTICULARES DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS NO HABITACIONALES REAVALUADOS.	REFERENCIA:

I. INTRODUCCIÓN

Para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas no habitacionales, con excepción de estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que rige a contar del primer semestre de 2013, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.650, mediante Resolución Exenta SII N°132, de 31/12/2012, se fijaron los valores de terrenos, los coeficientes guías por manzana predial y los factores de ajuste a los valores unitarios de construcción por localización en áreas comerciales, cuando existan, los que se encuentran contenidos en los planos comunales de precios de terreno, los que estarán disponibles para su consulta en la página web del Servicio de Impuestos Internos, www.sii.cl, así como también en las respectivas Direcciones Regionales.

En estos planos las comunas se encuentran sectorizadas en Áreas Homogéneas (AH), para cada una de las cuales se registra su correspondiente valor de terreno y el rango de superficie de terreno definido por el Servicio de Impuestos Internos como representativo de la misma. Adicionalmente, para cada Área Homogénea existe una ficha descriptiva que contiene información de las características consideradas en la determinación de su valor de terreno, las que se encuentran disponibles para su consulta en www.sii.cl.

II. INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

Por la presente circular se norma la aplicación excepcional de ajustes al avalúo del terreno de bienes raíces que presentan características no consideradas en la determinación del valor del Área Homogénea correspondiente a su ubicación, por lo que no están registradas en la respectiva ficha descriptiva, como también por hechos o situaciones posteriores a la entrada en vigencia del reavalúo, siempre que afecten negativamente el valor del terreno.

La aplicación de estos ajustes deberá ser solicitada por el contribuyente de manera fundamentada, aportando todos los medios de prueba que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, indicando la situación o el factor que origina esta pérdida de valor. Con los antecedentes disponibles, más lo que corresponda requerir, en caso necesario, al interesado, municipalidad u otra entidad, el Servicio resolverá la aplicación de un ajuste proporcional al detrimento del valor determinado; por ejemplo, si la causal por la que se solicita la modificación del avalúo del terreno implica una pérdida de su valor de un 50%, se aplicará un coeficiente de ajuste de 0,50 al avalúo del terreno.

Cada vez que se aplique un coeficiente de ajuste al avalúo de terreno, la Dirección Regional respectiva deberá emitir un informe fundado, el que deberá contar con la aprobación del Jefe del Departamento Regional de Avaluaciones, sin perjuicio de otras visaciones que correspondan. Los informes deberán ser debidamente archivados en la Dirección Regional.

III. VIGENCIA DE LAS INSTRUCCIONES

A partir del 1 de enero de 2013, conjuntamente con la vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas no habitacionales, con exclusión de estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, la Circular N° 10 de 2006, sobre ajustes al valor del terreno, solo regirá para los bienes raíces cuyos avalúos se prorrogaron hasta el 31.12.2013, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.650.

A los bienes raíces no agrícolas pertenecientes a un Área Homogénea, no les será aplicable lo dispuesto en el párrafo denominado "Coeficiente corrector" del capítulo IV de la Circular N°38 de 1997.

Saluda a Ud.

ALEJANDRO BURR ORTÚZAR
DIRECTOR (S)

DISTRIBUCIÓN:

- A Internet.
- Al boletín.
- Al Diario Oficial (en extracto).