

IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 3, ART. 8 - LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, ART. 52. (ORD. N° 800, DE 24.04.2024)

Reavalúo anual de sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación del reavalúo anual establecido en el artículo 3° de la Ley N° 17.235, a los sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en áreas de extensión urbana.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, solicita confirmar que el reavalúo anual de sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, establecido en el artículo 3° de la Ley N° 17.235, solo aplica en caso que dichos bienes se ubiquen en áreas urbanas, debiendo excluirse aquellos ubicados en áreas de extensión urbana.

Al efecto, cita los incisos décimo y final del referido artículo 3° y las definiciones pertinentes del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indicando las diferencias entre área urbana y de extensión urbana, así como el objetivo y los requisitos de procedencia del señalado reavalúo.

II ANÁLISIS

El inciso décimo del artículo 3° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, ordena efectuar una tasación anual, con vigencia a contar del 1 de enero de cada año, respecto de los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas.

Al respecto, y conforme lo dispuesto en el artículo 2° del Código Tributario y en el artículo 20 del Código Civil, se debe tener presente que el artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones¹ define “límite urbano” como “la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal”².

De la definición anterior se desprende que tanto las áreas urbanas como de extensión urbana que conforman los centros poblados comprenden un solo universo, diferente del “resto” del área comunal.

Por su parte, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su conocimiento, define:

- “Área de extensión urbana: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.”
- “Área urbana: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.”
- “Área rural: territorio ubicado fuera del límite urbano.”

Como se aprecia, en armonía con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la citada ordenanza también considera como formando un solo universo de superficies tanto el área urbana (que incluso refiere a las actividades “proyectadas”) como el área de extensión urbana (que dice relación con el crecimiento urbano “proyectado”), la cual se contiene dentro de los límites de la primera.

Luego, de la interpretación armónica de las referidas normas, puede concluirse que, para los efectos de la tasación anual contemplada en el inciso décimo del artículo 3° de la ley, dentro de los bienes raíces “ubicados en áreas urbanas” deben comprenderse también los sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las “áreas de extensión urbana”.

Refuerza la interpretación anterior lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial, que aplica una sobretasa a los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, excluyendo expresamente a aquellos que se ubiquen en áreas de extensión urbana o urbanizable.

¹ Contenida en el Decreto N° 458 de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

² En términos similares el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto N° 47 de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, define “límite urbano” como la “línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal”.

Lo anterior, por cuanto tal exclusión se funda, precisamente, en el hecho que las “áreas urbanas” comprenden las “áreas de extensión urbana”, exclusión que no se contempla en la tasación anual dispuesta en el inciso décimo del artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial.

III CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto, la tasación anual de bienes raíces no agrícolas que corresponden a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas, establecida en el inciso décimo del artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial comprende también a los bienes raíces ubicados en áreas de extensión urbanas.

CAROLINA FABIOLA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 800, de 24.04.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria