

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE AUDITORIA

**REVALÚO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES
RAÍCES NO AGRÍCOLAS.
EFECTO EN EL FINANCIAMIENTO MUNICIPAL EN LA QUINTA
REGIÓN HASTA DICIEMBRE DE 2006.**

**Tesis para optar al Título de Contador Público Auditor y al Grado de
Licenciado en Sistemas de Información Financiera y Control de Gestión**

Alumno: Yessenia del Pilar Rodríguez Belmar

Profesor Guía: Luis Ponce Cuadra

Valparaíso, Diciembre 2006

*Agradezco a Dios; a mis Padres
por todos estos años de sacrificio y
por entregarme todo su amor y apoyo
incondicional; a mi hermano
por apoyarme y estar conmigo
siempre y por último a mis amigos
por creer y confiar en mi
durante todo este tiempo.
Dios guiará mis pasos en esta nueva
etapa que comienza.*

INDICE

Capítulo I: RESUMEN.....	1
MARCO TEÓRICO	
Capítulo II: Impuesto Territorial.....	2
- Características del impuesto territorial.....	2
Capítulo III: Antecedentes Históricos Legislativos.....	5
1.- Primer período.....	5
2.- Segundo período.....	5
3.- Tercer período.....	8
4.- Cuarto período.....	10
Capítulo IV: El Procedimiento de Tasación de los Bienes Raíces.....	13
1.1. Disposiciones generales.....	14
1.2. Procedimientos aplicados por el SII.....	15
Capítulo V: De los Roles de Avalúo.....	18
1.1. Formación de roles.....	18
1.2. Menciones que deben contener el rol de avalúo.....	19
1.3. Clasificación de los roles.....	19
Capítulo VI: Reclamo del Avalúo Asignado en la Tasación General.....	19
1.1. Quiénes pueden reclamar.....	19
1.2. Causales de reclamo.....	20
1.3. Tribunal de primera instancia.....	20
1.4. Tribunal de segunda instancia.....	21
1.5. Recurso de apelación.....	22
Capítulo VII: La Tasa del Impuesto Territorial.....	22
1.1. En cuanto a su destino.....	22
1.2. En cuanto a su monto.....	22
1.3. Sobretasa aplicable a sitios eriazos.....	22

Capítulo VIII: El Pago del Impuesto.....	23
- Obligados al pago del impuesto.....	23
Capítulo IX: El Impuesto Territorial un Ingreso Municipal.....	24
1.1. El sector municipal.....	25
1.2. El reavalúo en el tiempo.....	28
1.3. Descripción a la modificación del impuesto territorial.....	28
Capítulo X: Objetivos del Proyecto de Ley.....	30
1.- Incrementar los recursos municipales.....	30
2.- Racionalización de impuestos y patentes.....	30
3.- Mejoramiento en la gestión y transparencia.....	31
4.- Elevar los ingresos de alcaldes y concejales.....	31
Capítulo XI: Proyecto de Ley Rentas Municipales II.....	32
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	35
OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.....	36
METODOLOGÍA.....	37
RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS.....	39
CONCLUSIONES.....	47
SUGERENCIAS.....	51
GLOSARIO.....	52
BIBLIOGRAFÍA.....	54
ANEXOS.....	55
Anexo N° 1 "Esquema evolución legislativa".	
Anexo N° 2 "Estructura del impuesto territorial en la historia legislativa".	
Anexo N° 3 "Formulario de observaciones a las tasaciones de los bienes raíces no agrícolas".	
Anexo N° 4 "Formulario de reavalúo general predios no agrícolas".	
Anexo N° 5 "Reavalúos practicados en Chile".	
Anexo N° 6 "Formulario de solicitud de revisión de aplicación de sobretasa	

de contribuciones".

Anexo N° 7 "Formulario de reclamo de avalúo no agrícola".

Anexo N° 8 "Formulario de solicitud de modificación al catastro de bienes raíces".

Anexo N° 9 "Actual tabla de clasificaciones de terrenos y construcción".

Anexo N° 10 "Monto estimado del impacto del FCM en la quinta región".

Anexo N° 11 "Preguntas efectuadas en la entrevistas".

CAPÍTULO I: “RESUMEN”.

El primero de Julio de 2005, se publicó la Ley N° 20.033 sobre “Ley de Rentas municipales II” que modifica a la Ley N° 17.235 sobre “Ley Impuesto Territorial”. La entrada en vigencia de la Ley N° 20.033, trajo consigo el aumento de las contribuciones como consecuencia de la entrada en vigencia de las nuevas tasaciones fiscales de los bienes raíces no agrícolas a partir del primero de enero del 2006.

El proyecto de Ley de Rentas Municipales II fue enviado en Febrero de 2002 al congreso Nacional y fue largamente discutido. Entre sus objetivos destaca el hecho de buscar incrementar los recursos de los municipios. Debido a esto el reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas constituyó una formula adecuada para aumentar los recursos de los Gobiernos Locales.

La presente investigación de carácter descriptiva busca determinar el efecto del reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas en el financiamiento municipal en la quinta región.

Para ello se aplicaran entrevistas a personas relacionadas directamente con la Municipalidad para analizar su percepción con respecto del efecto en el financiamiento municipal que trajo consigo la entrada en vigencia de la Ley de Rentas Municipales II y si se ha cumplido con el objetivo principal que dio nacimiento a está ley. Para entender las implicancias del proyecto de ley se debe tener algunas nociones sobre el impuesto territorial razón por la cual daré a conocer algunas características.

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO II: “EL IMPUESTO TERRITORIAL”

La ley sobre Impuesto Territorial es la ley N° 17.235 de 24 de diciembre de 1969, cuerpo legal que, en lo fundamental, mantiene la estructura básica que dio a este impuesto la ley N° 4.174 de 10 de septiembre de 1927. Esto es, un impuesto que grava una parte determinada del capital, la propiedad de los bienes raíces, en base al avalúo de estos que determina el Servicio de Impuestos Internos, entidad a la que demás, corresponde la aplicación de esta ley.

1. CARACTERÍSTICAS:

1.1. Es un Impuesto Real.

El impuesto territorial es un impuesto real por cuanto en la determinación o liquidación del impuesto se atiende exclusivamente al bien raíz, a las mejoras que en el se hubieran efectuado, a su avalúo, en suma, a aspectos vinculados con el elemento objetivo del hecho gravado y no con la persona del contribuyente.

1.2. Es un Impuesto Proporcional.

Sin duda, es un impuesto con tasa proporcional, ya que, de acuerdo a lo que, en su Título IV, “De la tasa del impuesto”, artículo 15, dispone: “Sobre los avalúos fijados en conformidad a esta ley se aplicara un impuesto cuya tasa será de quine por mil al año”¹, existe una tasa fija que se aplica a todos los bienes raíces que no se encuentren exentos, sin importar su avalúo, es decir, permanece fija aun cuando aumente su base imponible.

¹ Sin embargo, tratándose de bienes raíces destinados a la habitación cuyo avalúo, al segundo semestre de 1999, no exceda de \$33.550.456 es de 12 mil (1.2%).

1.3. Es un Impuesto Periódico.

Los impuestos periódicos ofrecen una doble características. Ante todo por tratarse de una situación de hecho que, al menos normalmente, no queda por si misma circunscrita dentro de un espacio de tiempo limitado, sino que tiende a reproducirse en forma ininterrumpida y sin solución de continuidad y en segundo lugar, la obligación se renueva automáticamente de periodo a periodo, siempre que no se produzcan circunstancias que alteren la situación original.

El impuesto territorial constituye una situación que se prolonga en el tiempo, pues una de las características del derecho de propiedad es su permanencia.

1.4. Es un Impuesto Directo.

De acuerdo al *criterio Administrativo* el impuesto territorial sería directo, ya que su cobro se efectúa mediante el Rol Semestral de Contribuciones y, además, eventualmente, a través de Roles Suplementarios y de Reemplazo.

De acuerdo al *criterio de la Traslación o Incidencia*, es un impuesto directo, pues quien jurídicamente aparece como contribuyente del impuesto, el propietario del bien raíz, es quien debe soportar la totalidad del menoscabo patrimonial.

De acuerdo al *criterio de la Capacidad Contributiva* el impuesto territorial es directo, ya que grava, fundamentalmente, el capital.

1.5. Es un Impuesto ¿Fiscal o Municipal?

A) El criterio del destino: Este criterio atiende al destino del producto del impuesto, si el rendimiento de un impuesto se aplica directamente a satisfacer las necesidades municipales, será municipal; en cambio, si se destina a la satisfacción de las necesidades generales de la Nación, será fiscal. Bajo este concepto el impuesto territorial sería un impuesto municipal, aun cuando sólo el 40% del impuesto constituye ingreso propio de la municipalidad respectiva (el otro 60% forma parte del Fondo Común Municipal, FCM)².

² Ello, atención a que el artículo 37, inciso 1° del Decreto Ley N° 3.063, Ley de Rentas Municipales, señala que “ las Municipalidades percibirán el rendimiento total del impuesto territorial.

B) El criterio del ente recaudador: Este criterio atiende al ente que efectúa la recaudación del tributo, aquél que se vincula directamente con el contribuyente a fin de percibir el detrimento patrimonial que para aquél este conlleva.

b.1. Su recaudación está a cargo del Servicio de Tesorerías³.

b.2. La Ley de Rentas Municipales establece, en su Título VI, "Participación municipal en el impuesto territorial", indica además que se les hará entrega del producto total del impuesto, pero no señala en que calidad lo reciben; si como sujeto activo o como beneficiario.

b.3. Las Municipalidades pueden exigir directamente el pago del impuesto, tal posibilidad la contempla la ley N° 18.227, de 15 de julio de 1983, que faculta expresamente a los municipios para efectuar la cobranza administrativa y judicial de los impuestos por contribuciones de bienes raíces y otros que indica⁴. Para exigir el cumplimiento forzado de la prestación tributaria la Municipalidad deberá contar con autorización expresa del Ejecutivo.

b.4. Dentro de las disposiciones del Título V del Libro III del Código Tributario, los artículos 196 y 197 facultan al Tesorero General de la República para declarar incobrables las deudas por impuesto territorial que no alcanzaren a ser pagadas con el precio obtenido de la subasta pública del predio.

1.6. Es un Impuesto No Sujeto a Declaración

El Servicio de Impuestos Internos no ha mantenido un criterio uniforme, ya que en algunas circulares relativas a la condonación de intereses penales hace aplicable al impuesto territorial las causales específicas de los impuestos sujetos a declaración, mientras que en otras, afirma que es un impuesto no sujeto a declaración.

³ Inciso 1° del artículo 168 del Código Tributario que encabeza el Título V "La cobranza administrativa y judicial de las obligaciones tributarias que deban ser cobradas por el servicio de Tesorerías".

⁴ Resolución Exenta N° 673 de diciembre de 1983, de la Tesorería General de la Republica, determina la forma y las condiciones en que las Municipalidades deben desarrollar las labores de cobranza del impuesto territorial.

CAPÍTULO III: “ANTECEDENTES HISTÓRICOS LEGISLATIVOS”.

El estudio de la evolución legislativa que ha experimentado la imposición de los bienes raíces será dividida en cuatro períodos claramente definidos⁵ :

1. PRIMER PERÍODO

Durante la Colonia y en los primeros años del Chile independiente imperó un complicado sistema tributario que, respecto de los bienes raíces, se estructuraba en base a dos tipos de impuestos: el derecho de Alcabala y el Diezmo.

La alcabala: era un impuesto fiscal aplicado por los cabildos que, en un comienzo, sólo gravaba la compraventa de bienes muebles e inmuebles pero que, posteriormente, se extendió a otros actos jurídicos como los arriendos, permutas, donaciones, la constitución de censos, etcétera⁶, por lo tanto este impuesto gravaba a ciertos actos jurídicos y no directamente el bien raíz.

El diezmo: nació como una contribución de carácter eclesiástico, consistente en la décima parte de los frutos de la tierra y de la multiplicación de los animales, que los fieles debían pagar a la Iglesia para el sostenimiento del culto y sus ministerios. Esta contribución se transformó en un impuesto fiscal, cuando la Iglesia, consideró los enormes gastos que significaban la conquista de nuevas tierras y la propagación de la fe católica. El obligado al pago del impuesto era aquél que percibía los frutos de la tierra, quien, por excelencia, era el usufructuario del predio.

2. SEGUNDO PERÍODO

Los impuestos de este periodo se caracterizaron, por carecer de una acabada elaboración, toda vez que se dictaron con el objeto de cubrir los déficit de la hacienda pública ocasionados por los ingentes gastos de la guerra, primero, y por la organización del Estado, después.

⁵ Anexo N° 1 “ Esquema evolución legislativa”.

⁶ Este impuesto fue aplicado hasta la ley de 30 de junio de 1888 donde fue definitivamente suprimida.

2.1. Ley de 9 de diciembre de 1817, sobre Contribución Impuesta a los Propietarios de Fondos Rústicos o Urbanos y a los Comerciantes: (Ver anexo N° 2)

El propietario del bien raíz era el único obligado al pago del impuesto y por consiguiente, era quien debía sufrir el detrimento patrimonial, pero sin embargo existía un mecanismo para trasladar, en parte, ese menoscabo patrimonial a una persona distinta, al casualista o mutuante. Se establecía una deducción que podía alcanzar, incluso, hasta el 1% del valor total del fundo, que su propietario hacía efectivo al pagar los intereses, por las obligaciones contraídas como mutuuario.

El hecho gravado era la propiedad de los fundos, el objeto imponible era el capital y no la renta que ellos generaban. En cuanto a la base imponible, se debía realizar una distinción entre fundos rústicos y urbanos, para calificar a un fundo como rústico o urbano estaba dado por la ubicación de estos y no por su destino. En el caso de los comerciantes la base imponible estaba constituida por los bienes que el comerciante empleaba en su giro, fueran estos de su propiedad o posesión en calidad de mandatario.

2.2. El Impuesto del Catastro de 15 de octubre de 1831: (Ver anexo N° 2) Según esta ley se debía gravar todos los predios rústicos del país. El procedimiento que debía seguirse para efectos de fijar la tasa de este impuesto que se iba a aplicar a cada predio agrícola, se determinaría distribuyendo la cantidad de cien mil pesos anuales en razón proporcional a los productos de cada predio, es decir, el legislador esperaba obtener un rendimiento del impuesto de cien mil pesos anuales, para lo cual proyectaba la realización de un censo estadístico de los predios rústicos de la república -por ello la denominación de catastro- en el que habría de indicarse el nivel de producción de cada predio para, luego, en función de éste, asignar a cada uno determinado porcentaje que permitiera alcanzar la suma antes referida.

Al no existir una referencia directa al hecho gravado el 17 de octubre de 1831 se publicó una norma complementaria de este cuerpo legal, que determinó con claridad la figura del sujeto pasivo, "Artículo único: Los usufructuarios de los predios rústicos y no los propietarios, que no usufructúan, contribuirán con la parte designada a los fundos en la contribución denominada catastro". Posteriormente, mediante la ley de 23 de octubre de 1834, se redujo la tasa del impuesto a un 3% de la renta anual que produzcan los fundos rústicos. En cuanto a su recaudación estaba a cargo de un órgano estatal especializado, la Factoría General del Estanco.

2.3. Ley de Conversión del Diezmo o Contribución Territorial, 15 de octubre de 1853: (Ver anexo N° 2) El gobierno de don Manuel Montt Torres consideró conveniente modificar la naturaleza del diezmo razón por la cual este impuesto paso a convertirse en un impuesto fiscal aplicado sobre el valor de los predios rústicos, lo que implicaba, una modificación a su objeto imponible que, de la renta, pasaba a ser el capital y recaudados por los propios órganos Estatales. Sin embargo, estas disposiciones permanentes no tuvieron aplicación práctica, debido a que el Estado carecía de un aparato administrativo especializado que pudiera realizar la tasación de los terrenos. Posteriormente, la ley de 23 de octubre de 1854 modificó la tasa del impuesto por una tasa fija de un 3% sobre el canon o renta calculada, y más tarde, el D.S. de 19 de octubre de 1855, manteniendo la misma base imponible, elevó esta tasa a un 7.11%.

2.4. La Contribución Agrícola de 5 de noviembre de 1860: (Ver anexo N° 2) El presidente de la República, don Manuel Montt Torres a través de la ley de 5 de noviembre de 1860 uniformó el cobro de la Contribución Territorial y del Catastro, que pasaron ahora, como un solo impuesto, a denominarse Contribución Agrícola⁷.

Al regular este cobro se modificó substancialmente la figura del contribuyente, que en ambas leyes correspondía al usufructuario del predio rústico y que, ahora, pasó a ser el propietario del mismo, es decir, le correspondía pagar a la persona que aparecía inscrita como propietario del bien raíz en el registro que, para tal efecto llevaba la Factoría General del Estanco. Además se estableció que tratándose de una copropiedad, todos los copropietarios estaban obligados solidariamente al pago del impuesto, por lo que el Fisco podía dirigirse contra cualquiera de estos por el monto total del impuesto adeudado. Solidaridad, esta, que se mantenía, aun cuando se hubiere efectuado la división del predio ante los copropietarios, mientras no se modificaran los registros en que figuraba la comunidad como propietario del predio.

Cabe señalar que los administradores del estanco asumían la obligación del pago del impuesto por la parte que resultara insoluta una vez transcurrido el plazo establecido para el pago de contribuciones⁸.

⁷ Esta ley, junto con reducir su tasa de un 3% a un 1.89%, dispuso que “ el catastro se distribuiría por las listas de la contribución territorial y faculta al Presidente de la Republica para que”...determinara la forma y época en que deban cobrarse las contribuciones territoriales y del catastro”.

⁸ Artículo 15.- “Si 60 días después de vencido el plazo fijado para el pago de las contribuciones territorial y catastral, no se hubiere hecho la total recaudación del impuesto, los administradores de estanco, deberán enterar en caja la parte insoluta y los intereses respectivos, no hayan recaudado a salvo la acción ejecutiva contra los deudores”

En cuanto a la base imponible, ella estaba constituida por la renta anual del fundo, determinada en el avalúo practicado a éstos. La ley de 18 de junio de 1874 modificó la tasa del impuesto estableciendo que “el Presidente de la República determinara la cuota que deba pagarse, de modo que el producto total de la contribución no exceda de \$1.200.000”. Con esto se volvió al esquema que ya había establecido el impuesto del Catastro, en que la ley sólo fijaba el rendimiento que esperaba obtener por la aplicación del impuesto, siendo los órganos administrativos quienes, en definitiva, debían determinar la tasa. Esta ley también modificó la base imponible del impuesto que pasó a ser la renta efectiva o presunta del predio con lo que se introduce un nuevo elemento, la rentabilidad o la aptitud para generar rentas.

3. TERCER PERÍODO

En este período los recursos provenientes de la exportación del salitre permitieron que el erario nacional pudiera contar con entradas suficientes para su gestión, lo que determinó que, por una parte, las diversas actividades económicas del país se liberaran de la gran carga tributaria que las afectaba y, por otra, la actividad legislativa se abocara a crear nuevas fuentes de recursos para las Municipalidades a fin, de evitar su dependencia de los fondos que se les asignaban en el presupuesto nacional y de las leyes de empréstitos que periódicamente debían dictarse para cubrir sus déficit.

3.1. El Impuesto Territorial a los Predios Urbanos de 1° de agosto de 1888: (Ver anexos N° 2) Durante el gobierno de don José Manuel Balmaceda Fernández, con el objeto de otorgar mayores recursos para el financiamiento de las Municipalidades, el Ejecutivo presentó a consideración del Congreso Nacional un proyecto de ley que pretendía concretar entre algunas ideas básicas la de establecer en sustitución de la contribución de alumbrado y serenos, un impuesto que no excediese de 5 por mil sobre el valor de las propiedades raíces situadas dentro de los límites urbanos de cada territorio municipal; dar a las Municipalidades el 20% sobre el impuesto agrícola, entre otras cosas. Sin embargo, se rechazaron las modificaciones al impuesto agrícola, se determinó que la tasa de éste sería fijada por el Congreso, la cual consistía sobre la base del avalúo de la propiedad, en el que debía incluirse tanto el valor del terreno como el de los edificios.

Este cuerpo legal fue, además, el primero que estableció algunas exenciones a la imposición de los bienes raíces⁹.

3.2. Ley sobre Contribución de Haberes de 24 de diciembre de 1891: (Ver anexo N° 2) El 24 de diciembre de 1891 se publicó la Ley de Organización y Atribuciones de las Municipalidades, con el objetivo de dotar a éstas de recursos propios. Dentro de las fuentes de recursos se contemplaron dos nuevos impuestos, un *impuesto de capitación* de uno a tres pesos cuyo rendimiento estaba afectado a un destino específico y un *impuesto municipal* sobre los haberes muebles e inmuebles que no podía exceder del tres por mil, este último no gravaba la totalidad del patrimonio sino sólo una parte del capital, la propiedad de determinados bienes inmuebles, muebles y capitales mobiliarios.

El hecho gravado estaba constituido por la propiedad de los haberes inmuebles (rústicos o urbanos) lo que comprendía los terrenos, incluidos los edificios y objetos que la ley consideraba adheridos a ellos, y la propiedad salitrera y carbonífera existentes dentro de los territorios municipales.

Cabe señalar que, tanto la tasa de éste impuesto como la determinación de la base imponible, estaba a cargo de las municipalidades, en cuanto a su tasación de estos bienes, la Municipalidad debía llevarlo a cabo a través de los tasadores municipales. Esta ley establecía varias exenciones como por ejemplo quedaban exceptuados del impuesto de haberes las propiedades del Estado y del municipio.

4. CUARTO PERÍODO

En este período se definen los elementos esenciales de la imposición de bienes raíces que, luego, se plasmarán en la ley N° 4.174 de 1927.

4.1. El Impuesto Fiscal Adicional de 1915: Durante el gobierno de don Ramón Barros Lucho se estableció, a través de la ley de 5 de marzo de 1915, un impuesto fiscal adicional sobre todos los bienes raíces que se encontraban gravados con la contribución municipal de haberes de 1891.

⁹ Artículo 12.- "Se exceptúan del pago de esta contribución:

1° Los templos pertenecientes a los cultos permitidos en la Republica;

2° Los conventos, monasterios en la parte destinada al uso exclusivo de las comunidades

3° Los establecimientos de instrucción primaria gratuita; y

4° Los establecimientos de beneficencia pública".

Esta ley determinó, en el fondo, una alteración sustancial a la estructura del impuesto, que pasó a contar con dos tasas distintas cada una con un sujeto activo diferente, la Municipalidad por una tasa de tres por mil y el Fisco por la tasa adicional de un dos por mil y de cuatro por mil, según el territorio municipal que se ubicara el inmueble.

4.2. Impuesto a la Propietaria Territorial Edificada o no, de 13 de abril de 1916: (Ver anexo N° 2) Se publicó la ley N° 3.091, que, con el objeto de unificar el sistema impositivo de los bienes raíces, estableció un impuesto sobre la propiedad de éstos que se denominó impuestos sobre la propiedad territorial edificada o no, en abierta alusión a los dos impuestos que vino a sustituir y al hecho de que éste se aplicaba tanto a los bienes rústicos como a los urbanos.

En cuanto al hecho gravado el único obligado como contribuyente del impuesto, por ser el titular del hecho gravado, era el propietario del inmueble. Los ocupantes de éste que no eran propietarios, si bien también estaban obligados al pago del impuesto, asumían dicha obligación sólo en calidad de responsables, por lo que, habiendo efectuado el pago del impuesto, podían exigir del propietario del bien raíz el reembolso de las cantidades que hubieren invertido en la satisfacción de la prestación tributaria.

En el caso de la comunidad, el pago que efectuaban los comuneros era hecho en calidad de contribuyente, siendo, además, indiferente para los acreedores quienes de éstos lo efectúe. En cuanto a los representantes de una persona jurídica, la obligación que los afectaba la asumía como responsables del pago en representación de dicha entidad. Por ello, se les reconocía, expresamente, la titularidad de una acción de reembolso en contra de la persona jurídica propietaria del inmueble, verdadero contribuyente.

Con respecto al elemento objetivo del hecho gravado comprendía tanto los predios, rústicos o urbanos, como las cosas que adherían permanentemente a ellos y que la ley consideraba inmuebles y, también, las propiedades salitreras y carboníferas¹⁰.

En cuanto a la tasa del impuesto se consagraba dos tasas distintas, una a favor de la Municipalidad respectiva y, otras, a favor del Fisco¹¹. Tratándose de la determinación de la base imponible, si bien ésta era el valor del bien raíz, además, la

¹⁰ Sesión del Senado de 2 de marzo de 1916. Diario de Sesiones del Senado, p.1.222.

¹¹ Artículo 29 Inciso 3° “ El pago de un impuesto adicional fiscal que no excederá del dos por mil, siempre que fuese necesario para la atención de los servicios públicos y así lo autorice el Congreso, a proposición del Presidente de la Republica al aprobarse en general la ley anual de presupuesto”.

ley introdujo en esta materia el concepto de rentabilidad, esto es la aptitud del predio para producir renta, utilidad o beneficio, como una matiz que permitiera aproximarse a una imposición sobre la renta, conservando, eso sí, como objeto imponible el capital.

4.3. Impuesto a la Renta de 2 de enero de 1924: (Ver anexo N° 2) Se publicó la ley N° 3.996, que estableció, por primera vez en nuestro país, un impuesto general a la renta estructurado en base a seis categorías distintas, cada una de las cuales gravaba un determinado tipo de actividad económica, con una tasa proporcional diferente¹².

El impuesto de primera categoría gravaba la renta de los bienes raíces que, por la explotación directa de éstos, obtenía su propietario¹³, es decir, si el inmueble era destinado al desarrollo de una actividad industrial o comercial, o se daba en arrendamiento o cesión, estaba igualmente gravado con el impuesto de primera categoría. El contribuyente podía optar a una exención parcial del impuesto, siempre y cuando justificara no tener otros bienes raíces.

La tasa del impuesto estaba integrada, en distintos porcentajes, por una contribución fiscal y otra municipal, es decir, tenía dos sujetos activos, el Fisco y la Municipalidad en que se encontraba el bien raíz. El cobro del impuesto le correspondía a la Dirección General del Servicio Impuestos Internos, entidad que, podía delegar esta facultad a favor de las Municipalidades respectivas.

El D.L.N° 330, de 12 marzo de 1925, modificó este impuesto, gravando, en la primera categoría, la renta de los bienes raíces y de los bienes muebles. La renta de los bienes muebles se presumía igual al 10% del avalúo del bien raíz, valor, éste, que incrementaba al avalúo para efectos de determinar la renta presunta de éste, igual al 6% de su avalúo¹⁴, sobre la cual se aplicaba la tasa del 9%.

El D.L. N° 207, de 9 de septiembre de 1925, elevó la tasa del impuesto a un 10%; un 5% para el Fisco y el otro 5% para la Municipalidad respectiva.

¹² Primera categoría: rentas de bienes raíces; segunda categoría: de capitales mobiliarios; tercera categoría: de la industria y del comercio; cuarta categoría: de la minería y metalurgia; quinta categoría: del trabajo dependiente; y la sexta categoría: de los servicios personas independientes.

¹³ Por explotación directa se entiende no sólo aquella parte que implica desplegar una actividad agrícola, pecuaria o forestal, sino toda aquella en que la renta se obtiene por utilización del predio.

¹⁴ Artículo 3°.- " La renta de los bienes raíces será el 6 por ciento del avalúo practicado o que en lo sucesivo se practique...".

4.4. Impuesto a la Renta D.L. N° 755 de 16 de diciembre de 1925: (Ver anexo N° 2) Mantuvo, en líneas generales, la estructura de la ley N° 3.996, esto es, un impuesto a la renta en base a seis categorías distintas, cada una de ellas con una tasa proporcional diferente. En la primera categoría, se estableció un impuesto fiscal anual de un 5% sobre la renta imponible de los bienes raíces. Porcentaje, éste, que correspondía a aquella parte de la tasa de la ley N° 3.996, de la cual era sujeto activo el Fisco.

La renta imponible se determinaba a partir de la renta presunta del bien raíz, que se estimaba igual al 6% de su avalúo, más la renta presunta de los bienes muebles ubicados en él, que correspondía al 10% del mismo avalúo. Sobre esta suma debían efectuarse las deducciones por concepto de gastos de conservación y reparaciones de los edificios y construcciones hasta por un máximo del 2% de ese avalúo, como también, la rebaja de éstos por concepto de deudas hipotecarias hasta por un máximo de 40% sobre el valor de la propiedad.

4.5. Impuesto sobre Bienes Raíces, D.L. N° 756 de 16 de diciembre de 1925: (Ver anexo N° 2) El D.L.N° 756 no se limita sólo a independizar de la ley N° 3.996 el impuesto municipal sobre la percepción de la renta de todos aquellos bienes raíces situados dentro de los límites de la comuna, sino que, además, modifica la base fundamental del impuesto, el hecho gravado, que evoluciona de la percepción de la renta a la propiedad de los mismos.

Este impuesto municipal será calculado y pagado en las Tesorerías Municipales con una tasa de tres por mil (3%) sobre el avalúo de los bienes raíces de la comuna, adicionado con el de los muebles agregados a ellos que para este efecto se presumirán de derecho de un valor equivalente al 10%.

El propietario del bien raíz es el contribuyente del impuesto, ya que si bien resultan, también, obligados al pago los ocupantes a cualquier título, asumen esta obligación en una calidad distinta, como responsables que cuentan con acción de reembolso contra el propietario.

Cabe destacar que es en este impuesto sobre la propiedad raíz donde sin duda cobra mayor importancia la mixtura entre la propiedad y rentabilidad. (la aptitud para producir renta, no la renta misma)

4.6. Ideas Centrales de la ley N° 4.174: Esta ley no se analizara en forma detallada debido a que sirvió como base para dictar la ley N° 17.235. Sin embargo se dará a conocer las ideas centrales del proyecto. Estas eran:

a) Restablecer el antiguo sistema de impuesto territorial que gravaba la propiedad de los bienes raíces con una tasa proporcional a su avalúo, aplicado sobre su avalúo y con dos tasas distintas, una a favor del Fisco y otra de la Municipalidad en que éstos se situaran.

b) Agrupar las tasa de los diversos impuestos que afectaban la propiedad raíz para que el contribuyente pudiera pagarlos en un solo acto, lo que se traducía en unificar la fecha de pago de todos los tributos.

c) Suprimir el 10% en que se veían aumentados los avalúos de los bienes raíces por concepto de valor presunto de los bienes muebles y, suprimir el descuento de hasta el 40% que por deudas hipotecarias se aplicaba al avalúo de los bienes raíces.

CAPÍTULO IV: “EL PROCEDIMIENTO DE TASACION DE LOS BIENES RAÍCES”.

La tasación de los bienes raíces está a cargo del Servicio de Impuestos Internos. Sin embargo, antes de adentrarnos en el estudio de este tema, es pertinente hacer dos aclaraciones:

a) Debe considerarse que siendo el avalúo de los bienes raíces la base imponible del impuesto, el procedimiento de tasación debe procurar que éste exprese el valor real de estos bienes, entendiendo por tal el “Valor Comercial”.

b) Es necesario tener presente que con frecuencia se producen hechos que alteran este valor, como subdivisiones, cambios de destino, ampliaciones, nuevas construcciones, etcétera, por lo tanto la tasación debe llevarse a cabo periódicamente a fin de que el avalúo registre estas modificaciones.

Ahora bien, aun cuando la ley no lo señale expresamente, los bienes raíces pueden ser objeto de dos tipos de tasaciones: las tasaciones generales o reavalúos que en forma periódica realiza el Servicio de Impuestos Internos por comunas o agrupaciones de comunas y la práctica esta entidad.

1.1. Disposiciones Generales.

La ley N° 17.235 no regula en detalle el procedimiento que el Servicio deberá seguir para determinar el avalúo de los bienes raíces; ha preferido, en cambio, establecer sólo las normas generales conforme a los cuales esta entidad debe llevarle a cabo.

1.1.1. Oportunidad.

La tasación de los bienes raíces la practica el Servicio en coordinación con los Municipios, en la oportunidad y en el orden que fije el Presidente de la República; entendemos por orden la sucesión en que deben tasarse los bienes raíces en aquellos casos en que esta operación no se lleva a cabo en una misma fecha, sino en forma paulatina, es decir, por comunas, provincias, agrupaciones comunales o provinciales¹⁵. La ley limita esta facultad del Presidente de la Republica, ya que entre cada tasación no podrá mediar un plazo superior a 5 años ni inferior a 3 años¹⁶.

1.1.2. Declaración del Contribuyente.

En la practica es el Servicio quien, para cada reavalúo, imparte las instrucciones a las que han de ajustarse los contribuyentes para llenar los formularios a través de los cuales hacen efectivas estas declaraciones¹⁷.

El retardo u omisión en presentar esta declaración será sancionado, según el artículo 97, N° 1, del Código Tributario, con multa de una unidad tributaria mensual a una tributaria anual, pues éste es un impuesto no sujeto a declaración.

1.1.3. Criterios para llevar a cabo la tasación de los bienes raíces.

De acuerdo a la disposición del Art.4^o¹⁸ el Servicio debe observar ciertos criterios en la determinación de la base imponible. Pero, como no establece la forma en que esta entidad debe valorar estos distintos aspectos, basta, para cumplir con el

¹⁵ Artículo 3°- "Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial"

¹⁶ El legislador reduce este plazo de "10" y "5" años que provenía del texto original de la ley N° 4.174 a "5" y "3" para evitar las distorsiones ocasionadas por el excesivo distanciamiento que existía entre uno y otro reavalúo.

¹⁷ Artículo N° 3 Inciso 3°- "Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial"

¹⁸ Artículo N° 4 "Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial".

mandato legal, que éstos estén presentes en el procedimiento empleado, no importando la valoración que ella les dé.

En el caso de la tasación de los bienes raíces no agrícolas la ley distingue entre tasación de los terrenos y la de las construcciones. Tratándose de las construcciones los criterios esenciales son la clase y la calidad, y en el caso de los terrenos, la ubicación¹⁹.

1.2. Procedimientos aplicado por el Servicio de Impuesto Internos.

El Servicio, cada vez que lleva a cabo un reavalúo, establece cuál ha de ser el procedimiento ha seguir para determinarlo. Sin embargo, en líneas generales, tiende a reiterar el siguiente:

1.2.1. Bienes Raíces Agrícolas: Para determinar el avalúo de los bienes raíces agrícolas se atiende, básicamente, a la capacidad potencial de uso del suelo, según la clasificación de suelos efectuadas por el Servicio de Impuestos Internos, conforme al Decreto Supremo N° 208, de 26 de enero de 1964, depende del factor riego. (No se tocará mas a fondo los bienes raíces agrícolas, porque no es el alcance de esta tesis)

1.2.2. Bienes Raíces No Agrícolas: En la tasación de los bienes raíces no agrícolas se comprenden tanto los terrenos como las construcciones.²⁰

a) Tasación de los terrenos:

Para tasar los terrenos el Servicio ha confeccionado por cada comuna un plano de valores. En él se divide la comuna en varios sectores o zona de características similares, a las cuales se les asigna un Valor Base por metro cuadrado y a los interinos de éstos se establecen Coeficientes Guías, esto es, factores que modifican el Valor Base atendiendo a la ubicación del inmueble dentro de la zona de características similares. Luego para determinar el valor de terreno se multiplica el Valor Base del sector en que se encuentra ubicado el predio por el Coeficiente Guía,

¹⁹ Anexo N° 3 formulario de "Observaciones a las Tasaciones de los Bienes Raíces No agrícolas".

²⁰ Anexo N° 4 formulario de " Reavalúo General Predios No Agrícolas".

obteniéndose así el valor del metro cuadrado, el que, a su vez, se multiplica por la superficie total del terreno.²¹

Cabe señalar que existe también un coeficiente corrector negativo de hasta un 0.80 que se aplica a aquellos predios en cuyo interior no existen obras de urbanización que permitan su aprovechamiento o edificación.

b) Tasación de las construcciones:

Para tasar las construcciones el Servicio atiende, fundamentalmente, a su clase y calidad.²²

1.- Clase de Construcción: Corresponde a la obra gruesa de la edificación, al material de la estructura resistente o soportante, sin considerar las tabaquerías o divisiones inferiores.

a) Construcciones: La Resolución Exenta N° 5.562 establece siete categorías distintas que se identifican a través de las letras A - K; en la letra A se contiene las construcciones con estructura soportante de acero, en la B de hormigón armado, en la C de albañilería de ladrillos, piedras o bloques de concreto, en la E de madera, en la F de adobe, en la G construcciones livianas con estructura soportante metálica, generalmente de un piso y en la K de placas o paneles monolíticos de hormigón liviano, asbesto cemento u otros.

b) Galpones: Se clasifican por el material preponderante de su estructura vertical y de techumbre, en 9 tipos distintos.

c) Silo y Estanques: Los silos son construcciones de volumen vertical fundada al terreno, destinada al almacenamiento de materiales a granel, tales como trigo, harina, granos, áridos, etcétera y los Estanques son construcciones fundadas al terreno para almacenaje de fluidos.

d) Obras Complementarias: Son aquellos elementos como piscinas, pavimentos de mármol, cerámica de alto costo, etc. que no están incorporadas al edificio, porque integran su entorno predial, pero que por su calidad y valor el Servicio ha creído conveniente incluirlas en la tasación con un valor propio.

²¹ Los valores para cada sector los maneja el nivel central, no las Direcciones Regionales del Servicio de Impuestos Internos, que se limitan a clasificar el terreno, esto es, a determinar de acuerdo al plano de valores a qué sector corresponden y cuál es su coeficiente corrector.

²² Anexo N° 5 "Reavalúo practicados en Chile"

2.- Calidad de la construcción: Diferencia construcciones de una misma clase según complejidad del diseño, estructura y categoría o nivel de las terminaciones e instalaciones. Para su calificación utiliza una serie de instrumentos, entre ellos cuestionario de atributos y tabla de calidades.

3.- Tablas de precios unitarios: Son tablas en las que se establecen en pesos el valor por metro cuadrado de los distintos tipos de construcciones.

4.- Clasificación comunal: Es el factor de corrección del precio unitario de construcción que corresponden al respectivo grupo comunal. Este se multiplica por el valor que establece la respectiva tabla de precios unitarios obteniendo el valor unitario.

5.- Depreciación por edad: A cada tipo de construcción, según la estructura, se le asigna un porcentaje anual de depreciación y un porcentaje máximo de depreciación. Este porcentaje se rebaja del valor unitario para llegar al valor definitivo de la construcción.

CAPÍTULO V: “DE LOS ROLES DE AVALÚOS”.

Este avalúo debe consignarse en el respectivo Rol de Avalúo, registro nominativo en que consta la ubicación del inmueble y su propietario, facilitando con ello no sólo su recaudación sino también su control administrativo.

Junto a los Roles de Avalúo, la ley contempla, además, Roles de Contribuciones que corresponden a, los giros que sobre la base de los avalúos vigentes emite el Servicio para el cobro del impuesto territorial. Luego, en los Roles de Avalúos figura la base imponible y en los Roles de Contribuciones el monto del impuesto que el contribuyente está obligado a pagar.

Por otra parte, la ley también habla de Roles Comunes y Roles de avalúo en Trámite. Los primeros corresponden al conjunto de Roles de Avalúo de los bienes raíces existentes en una comuna, que el Servicio dirige a la Municipalidad respectiva para efectos informativos; mientras que los segundos, no son sino Roles de Avalúo provisionales que posibilitan la transferencia de bienes raíces que carecen de uno propio.

1.1. Formación de Roles de Avalúo

La ley se ha limitado a señalar que todos los bienes raíces deben ser enrolados, incluso los que se encuentran exentos, sin pronunciarse respecto de la forma en que el Servicio debe proceder a ello. Lo que genera dudas respecto de que si para asignar a un predio un Rol de Avalúo debe atenderse sólo a que éste constituya una unidad distinta e independiente de otros, por ejemplo, que tenga sus propios deslindes o bien, que además su propietario sea una persona distinta de aquella que lo es de los predios colindantes.

Para su inclusión en los Roles de Avalúo, los predios deben gozar de individualidad la que, entendemos, se adquiere desde que se les reconocen deslindes propios, pues desde es momentos constituyen una unidad distinta e independiente desde el punto de vista material, no siendo necesario, por tanto, que tenga distintos propietarios.

Es por esta razón que si bien la ley no lo señala expresamente, el Servicio admite que puedan fusionarse los sitios contiguos que, teniendo títulos separados, pertenezcan a un mismo propietario, siempre que éste lo solicite a través del formulario N° 2.118²³, acompañe las respectivas escrituras públicas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces y copia autorizada o fotocopias de la misma.

1.2. Menciones que deben contener el Rol de Avalúos.

El Rol de Avalúo debe contener:

- 1.- Un número de Rol.
- 2.- La individualización del predio.
- 3.- El avalúo del predio indicando el monto afecto y exento.
- 4.- La individualización del contribuyente.

²³ Anexo N° 6 formulario de "Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces".

1.3. Clasificación de los Roles de Avalúo.

Los Roles de Avalúo pueden clasificarse en:

a) Rol Provisional de Avalúo: es el Rol de Avalúo que forma el Servicio, una vez concluida la tasación general de los bienes raíces.

b) Rol Definitivo de Avalúos: es el Rol Provisional de Avalúo una vez que han expirado los plazos que la ley concede para reclamar en su contra o estos mismos reclamos han sido tramitados totalmente. Sirve de base para determinar el impuesto.

CAPÍTULO VI: “RECLAMO DEL AVALÚO ASIGNADO EN LA TASACION GENERAL”.

1.1. Quiénes pueden Reclamar.

El artículo 149 señala “los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general”, ya sea por sí o a través de sus representantes legales o de sus mandatarios.

1.2. Causales del Reclamo.

Las causales las establece el artículo 149 y son taxativas, ya que en su inciso 2° señala que “La reclamación solo podrá fundarse en alguna de las siguientes causales”, y en su inciso final, que “La reclamación que se fundare en una causal diferente será desechada de plano”²⁴.

A continuación se señala las causales de reclamo:

- 1.- Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones.
- 2.- Aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto del bien raíz gravado, o de una parte del mismo así como la superficie de las diferentes calidades de terreno.
- 3.- Errores de transcripción, de copia o de cálculo.

²⁴ Anexo N° 7 formulario de “Reclamo de Avalúo No Agrícola”.

4.- Inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por particulares, en los casos en que dicho mayor valor deba ser excluido de acuerdo con lo dispuesto por artículo 8° de la ley N° 11.575.

1.3. Tribunal de Primera Instancia.

El Director Regional del Servicio en cuyo territorio jurisdiccional se ubique el predio, según se desprende de los artículos 115 y 149 del Código Tributario conoce en primera instancia de estas reclamaciones.

a) Lugar de presentación del reclamo: Deberá ser presentado en la sede de la Dirección Regional competente o bien, en la Unidad del Servicio dentro de cuya jurisdicción se sitúe el bien raíz²⁵. Por excepción, se puede presentar en el domicilio del Secretario Regional, hasta las 24 horas del último día de plazo. En tal caso se dejará constancia de la fecha y hora de presentación, en el original y en las copias²⁶.

b) Requisitos del reclamo:

De forma: El Servicio, a través de la circular N° 22, exige que el reclamo se presente por escrito, en original y dos copias, que sea firmado por el reclamante o su representante legal o mandatario, debidamente individualizados y que conste en autos la personería de estos últimos²⁷.

De fondo: El artículo 125 exige, en cuanto a los requisitos de fondo, que:

1) Precise sus fundamentos, los que deben guardar relación con las causales del artículo 149.

2) Acompañe los documentos en que se funda, excepto aquello que por su volumen, naturaleza, ubicación u otra circunstancia no puedan agregarse a la solicitud.

3) Contenga, en forma precisa y clara, las peticiones que somete a la consideración del tribunal.

²⁵ El SII estima que el predio debe considerarse para estos efectos como el domicilio del contribuyente Boletín del SII de 1989, pp.25.770.

²⁶ Con este objeto se han impartido instrucciones para que en la sede de la Dirección Regional se exhiba en un letrero con el nombre y domicilio del funcionario que cumple las labores de Secretario Regional, o su subrogante si correspondiere.

²⁷ Artículo 9 Código Tributario normas generales de competencia ante el SII, el mandato no tendrá otra finalidad que contar por escrito.

c) Informe Técnico: Este informe se notificara al reclamante por carta certificada, para que en el plazo de 10 hábiles formule las observaciones que estime pertinentes.

d) Sentencia: En ella el tribunal se pronunciará al respecto de todos los puntos controvertidos y se notificará al reclamante, mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en su presentación.

1.4. Tribunal de Segunda Instancia.

Los tribunales Especiales de Alzada de la segunda serie deben estar constituidos por:

- Un Ministro de la Corte de Apelaciones, presidente con voto dirimente.
- Dos representantes del Presidente de la República.
- Un arquitecto que resida en la ciudad de asiento de la Corte de Apelaciones, designado por el Presidente de la República de una terna que propondrá el Intendente Regional, previa consulta al Consejo Regional de Desarrollo.

1.5. Recurso de apelación.

Deberá interponerse dentro del termino de 15 días hábiles contados desde la notificación del fallo de primera instancia, ante el mismo tribunal que dictó sentencia impugnada para ser conocido y resuelto por el Tribunal Especial de Alzada que corresponda atendida la clasificación del bien raíz. Se debe presentar en la oficina de partes de la Dirección Regional que dicto el fallo de primera instancia o bien, en la unidad del servicio dentro de cuyo territorio jurisdiccional se ubica el bien raíz respecto de cuyo avalúo se reclama.

CAPÍTULO VII: “LA TASA EN EL IMPUESTO TERRITORIAL”.

1.1. En cuanto a su destino: Actualmente, las Municipalidades perciben el 40% del impuesto territorial de la comuna respectiva, en forma directa, y el 60% restante, a través del Fondo Común Municipal.

1.2. En cuanto a su monto: la tasa anual será de 15 por mil²⁸. Sin embargo sufrió modificaciones con la ley N° 20.033.

1.3. Sobretasa aplicable a los Sitios Eriazos²⁹: Con el objeto de inducir una mayor densificación en áreas de alta plusvalía y fomentar la construcción en zonas urbanas consolidadas, evitando con ello la expansión desmesurada de las ciudades en desmedro de la tierra de uso agrícola.

1.3.1. Requisitos para que opere la sobretasa:

- a) Que se trate de bienes raíces no agrícolas afectos al pago de impuesto.
- b) Que estén ubicados en áreas urbanas: El criterio para clasificar los bienes raíces está dado por el destino.
- c) Que no se encuentren edificados y no les afecte prohibición absoluta de edificar³⁰.
- d) Que tengan un avalúo fiscal superior a 0.30 UTM por metro cuadrado.

1.3.2. Exenciones a la sobretasa:

- a) Los bienes raíces no agrícolas que tengan un avalúo fiscal igual o inferior al 30% de la exención habitacional.³¹
- b) Los bienes raíces no agrícolas destinados a ornato de uso público³².

²⁸ Artículo N° 16 “Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial”.

²⁹ Artículo N° 17 “Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial”.

³⁰ Sitio no edificado “es según la circular N° 10 - todo aquel en donde no existe ningún tipo de edificio. Para estos efectos, los pavimentos y casetas de vigilancia no autorizadas por el municipio, ubicados en sitios destinados a estacionamientos o bodegaje, no se considerarán edificios. Del mismo modo, no se considerarán las construcciones provisionales utilizadas como habilitación de cuidadores o vigilantes que no cuenten con la respectiva autorización del municipio”.

³¹ Anexo N° 8 “Solicitud de Revisión de Aplicación de Sobretasa de Contribuciones”.

³² Según circular N° 10 “el sitio eriazo perteneciente a un particular donde se ha construido un plaza o un área verde uso público, que cuenta con autorización municipal.”

- c) Solicitud administrativa para revisar la aplicación de la sobretasa³³.

CAPÍTULO VIII: “EL PAGO DEL IMPUESTO”.

Una vez que se han emitido los Roles de Contribuciones, el contribuyente debe dar cumplimiento a la obligación tributaria, es decir, debe pagar el impuesto que en ello figura en la oportunidad y lugar que determina la ley.

Obligados al pago del impuesto:

a) El propietario del bien raíz: El propietario está obligado al pago del impuesto en un doble carácter: como contribuyente, respecto de aquél que se devenga desde el momento en que se adquiere el inmueble, y como responsable, respecto de las anualidades anteriores a su adquisición.

En el caso que adquiere un inmueble debe constatar si el propietario adeuda o está al día en el pago del impuesto territorial, para no verse, posteriormente, afectado por la acción ejecutiva del Fisco, es decir, al pago del impuesto territorial. Por ello, el artículo 74 del Código Tributario obliga a los notarios y conservadores a exigir que se le compruebe el pago de los impuestos que le afecten la propiedad, antes de inscribir transmisiones, transferencias de dominio y constituir gravámenes³⁴.

b) El ocupante del bien raíz: El ocupante del bien raíz está obligado como responsable al pago del impuesto que se devengue durante su ocupación, pues la ley le permite, una vez efectuado su pago, dirigirse contra el propietario del mismo por las cantidades invertidas en él.

c) Los representantes de una persona jurídica propietaria del bien raíz: Los representantes de una persona jurídica están obligados solidariamente al pago de este impuesto, pero como responsable, no como contribuyente.

³³ La circular N° 22 “pueden solicitar administrativamente la revisión de la aplicación de la sobretasa a los sitios no edificados, a través del formulario N° 2.831.

³⁴ Artículo 74 Código Tributario: “ Los conservadores de bienes raíces no inscribirán en sus registros ninguna transmisión o trasferencias de dominio, de constitución sin que se le compruebe el pago de todos los impuestos fiscales que afecten la propiedad raíz, materia de aquellos actos jurídicos”.

d) El concesionario u ocupante a cualquier título de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público: Está obligado al pago del impuesto en una calidad especial, pues si bien no es propietario, se le asimila a él, por cuanto asume la obligación en forma principal y definitiva al no contar con acción de reembolso.

CAPÍTULO IX: “EL IMPUESTO TERRITORIAL UN INGRESO MUNICIPAL”.

Si bien el impuesto territorial es uno de los ingresos que recaudan los municipios con el objetivo de solucionar gran parte de los problemas de financiamiento municipal por los que atraviesan las respectivas municipalidades de Chile, durante los últimos años este sector ha estado en el centro de la discusión pública.

El proyecto de ley Rentas Municipales I se empezó a discutir a comienzos de 1999 y entró en vigencia a fines del año 2000. Esta ley significó un incremento del orden de \$20 mil millones de pesos para el sector municipal e incrementó el aporte de los municipios al Fondo Común Municipal, con lo cual éste se incrementó en cerca de \$16 mil millones. Sin embargo, dicha ley contemplaba cambios en la distribución de ingresos entre municipios, lo que conllevó un beneficio para unos y una pérdida equivalente para otros.

Dado que dichas pérdidas era necesario compensarlas, los recursos netos que se allegaron a los municipios eran significativamente menores al incremento en los ingresos para el sector en su conjunto. Así, estos mayores recursos no lograron solucionar los problemas de las municipalidades y ya a comienzos del año 2001 se empezó a discutir una nueva modificación a la ley de rentas municipales. El reavalúo de los bienes raíces no agrícolas constituiría una fórmula adecuada para aumentar los recursos de los gobiernos locales.

Esto dio origen al proyecto de ley rentas municipales II que fue enviado en febrero del 2002 al Congreso Nacional y fue largamente discutido. Este buscaba elevar nuevamente los ingresos municipales y además amortiguar la entrada en vigencia del próximo reavalúo de los bienes raíces no agrícolas que empezó a regir el primer semestre del año 2006³⁵.

³⁵ Anexo N° 9 “Tablas de Clasificaciones de Terrenos y de Construcciones”.

1.1. El sector Municipal en Chile.

Durante los últimos años los distintos gobiernos han reconocido que las municipalidades son los organismos del Estado más cercano a las personas y que son las municipalidades las que mejor conocen las distintas realidades a lo largo de Chile. Por ello es que al sector municipal se le han delegado cada vez más responsabilidades y funciones. No obstante lo anterior, no se ha visto la correspondiente descentralización de las finanzas públicas.

Al realizar cualquier comparación entre países (Ver Cuadro N° 1) se debe tener presente que estas cifras reflejan en parte también la organización política al interior de cada uno de ellos.

Para el año 1997, en Chile el 8,5% del gasto público total correspondía al gasto realizado por las municipalidades. Esta cifra es muy inferior a la de los demás países.

Por el lado de los ingresos, nuestro país también refleja un nivel de descentralización inferior al de la mayoría de las naciones presentadas. Si bien la mayoría de los países recaudan a nivel local menos de lo que gastan, Chile, tiene una diferencia proporcionalmente menor entre lo que recaudan y lo que gastan. Esto demuestra que en nuestro país la gran parte de los ingresos fiscales se gastan a nivel del gobierno central, es decir, el gasto fiscal se ha realizado en su gran mayoría de acuerdo a la planificación de la autoridad central, lo que no siempre refleja las diferentes necesidades o preferencias entre las distintas localidades. Por ello, es importante que nuestro país se mueva hacia la dirección de aumentar el gasto público realizado a través de los gobiernos locales.

Cuadro N° 1

Descentralización: Porcentaje del gasto e ingreso de los gobiernos locales respecto del gasto e ingreso total del sector público (1990 y 1997)

	En el gasto público total 1990	En el gasto público total 1997	En el ingreso tributario total 1990	En el ingreso tributario total 1997
Argentina*	46.3	43.9	38.2	41.1
Australia*	50.9	47.9	20.0	22.7
Austria*	31.9	32.2	21.7	20.7
Bolivia	17.7	36.3	15.1	19.1
Brasil*	35.3	36.5	30.9	31.3
Chile	7.2	8.5	6.4	7.0
Alemania*	40.2	37.8	28.9	28.8
México*	17.8	26.1	19.0	20.6
Perú	9.8	24.4	1.2	2.1
España*	34.3	35.0	13.3	13.8
Suiza*	51.2	49.3	37.0	35.5
Reino Unido	29.0	27.0	5.9	3.6
Estados Unidos*	42.0	46.4	33.8	32.9

* Países federados

Fuente: Fondo Monetario Internacional

Con respecto a la estructura de los ingresos municipales en nuestro país, dentro de los impuestos que son de beneficio municipal los más importantes son los permisos de circulación, impuesto territorial y las patentes comerciales. Estos tres conforman más del 70% de los ingresos de las municipalidades y en el caso del impuesto territorial es fuente de financiamiento del 35% del total de los ingresos (Ver Cuadro N° 2).

Cuadro Nº 2

Estructura de Ingresos Municipales año 2000

(en millones de pesos de 2000)

Ingresos Totales	823.863
Ingresos Corrientes	809.996
Ingresos de Operación	36.560
Ingresos Tributarios	621.180
Impuesto Territorial	298.666
Permisos de Circulación	96.408
Patentes Municipales	142.874
Derechos de Aseo	40.635
Otros	42.597
Otros	152.256
Otros	13.867

Fuente: Dirección de Presupuesto, Ministerio de Hacienda.

El componente restante corresponde asociarlo más a un concepto de cobro por servicios que a uno tributario propiamente, no obstante la relación precio-costo pueda ser sujeto de análisis. Un resultado esperable de una estructura tributaria de este tipo, en un país con concentración territorial de la población y de la producción, es una fuerte concentración de la recaudación en un número relativamente pequeño de comunas. En respuesta a ello se ha creado el Fondo Común Municipal (FCM) para redistribuirlos recursos recaudados por las propias municipalidades³⁶. Esta redistribución se hace necesaria ya que un gran número de municipalidades no alcanzan a cubrir un nivel mínimo de prestaciones municipales mediante sus ingresos propios. Es así como hay municipalidades que tienen una fuerte dependencia del FCM, ya que más del 80% de sus ingresos proviene de éste, como es el caso de la municipalidad de Casablanca.

³⁶ Artículo 14 N° 1, "Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades".

1.2. El Reavalúo en el Tiempo.

Los ingresos municipales dependen fuertemente del avalúo de los bienes raíces. Durante el año 2000 más del 35% de los ingresos provenían del impuesto territorial, es decir, el que se cobra en función del avalúo de los bienes raíces, ya sea agrícola o no agrícola.

En la ley N° 17.235 estaba establecido que tanto los avalúos agrícolas como no agrícolas debían ser revisados como mínimo cada 3 años y como máximo cada 5. Si bien la ley establecía estos plazos, en la práctica el único reavalúo del sector agrícola ha sido el año 1980 y el penúltimo reavalúo del sector no agrícola se realizó en 1995.

Los ingresos municipales de las comunas predominantemente agrícolas han sido fuertemente perjudicados por este hecho, ya que desde 1980 se han estancado sus ingresos provenientes del impuesto territorial.

De acuerdo a estimaciones preliminares realizadas por el Servicio de Impuestos Internos el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas significaría un incremento en promedio del orden de 50% del avalúo total de los bienes no agrícolas, no obstante que algunas propiedades puedan incrementar su valor en más de 400% y otras puedan incluso disminuir.

1.3. Descripción a la Modificación de la Ley de Impuesto Territorial.

La ley del impuesto territorial establece dos grandes categorías dentro de los bienes raíces no agrícolas: los bienes raíces con destino habitacional y los que tienen un destino distinto al de vivienda. En esta última categoría se incluyen todos los roles destinados a comercio, estacionamiento, hoteles, educación, culto, cementerios, bodegaje, administración del Estado, etcétera. La actual ley vigente establece que la tasa del impuesto para el sector no agrícola no habitacional es de 1,225%. Esta tasa se descompone en un 1,2% de beneficio municipal y en un 0,025% de beneficio para el gobierno central³⁷.

En el caso de los predios no agrícolas habitacionales, es decir, roles destinados a vivienda, las tasas son de 1,0% para aquellas viviendas con un avalúo total inferior a \$52.342.100 y de 1,225% para las viviendas con un avalúo total superior a \$52.342.100. Al igual que en el caso de los predios no agrícolas no habitacionales esta tasa se descompone en un 1,2% de beneficio municipal y de una sobre tasa de 0,025% de beneficio para el gobierno central. Este tipo de propiedades tienen un

³⁷ www.sii.cl. La tasa del impuesto aplicable a las propiedades no habitacionales se ha rebajado de 1.4% a 1.2%.

tramo exento del orden de \$14.655.788, es decir, pagan contribuciones por el avalúo fiscal superior al tramo exento.

La política de exenciones del pago del impuesto territorial fijada por el gobierno central implica que en el caso de las viviendas sólo el 20% está afecta al pago de contribuciones, es decir, el 80% de los roles habitacionales se encuentran exentos del pago de este impuesto (Ver Cuadro N° 3). En el caso de los roles no habitacionales sólo el 10% de roles se encuentra exento del pago de contribuciones, de éstos la gran mayoría corresponden a recintos destinados a educación, culto, cementerios y administración pública. La ley del impuesto territorial establece que las tasas del impuesto y los tramos exentos están vigentes hasta que se aplique el próximo reavalúo.

Cuadro N° 3

Número de roles afectos y exentos y recaudación impuesto territorial

	Totales	Afectos	Exentos	Número de roles Recaudación 2001 (en miles millones de \$)
Habitacional	3.081.083	594.749	2.486.334	105
No Habitacional	752.778	678.950	73.828	175
Total	3.833.861	1.273.699	2.560.162	280

Fuente: Servicio de Impuestos Internos

La entrada en vigencia del reavalúo significa un fuerte aumento de los ingresos municipales. De esta forma los ingresos municipales aumentan aproximadamente en \$287 mil millones, lo que eleva los ingresos municipales totales en aproximadamente un 35%.

CAPÍTULO X: “OBJETIVOS DEL PROYECTO DE LEY “

El proyecto tuvo su origen en un mensaje enviado al Parlamento el año 2002 ³⁸, a partir de la comprobación de que, por una parte, el financiamiento municipal era claramente insuficiente en relación con las demandas que recaen sobre los municipios a propósito de sus funciones constantemente en expansión en distintos rubros, y, por otra, de que el monto de la contribución de bienes raíces no agrícolas no habían sido reajustados desde 1995. Los objetivos del proyecto de ley son fundamentalmente cuatro³⁹:

1. Incrementar los recursos municipales:

Con el fin de que puedan atender mejor las demandas ciudadanas. Para ello se establece un reavalúo automático de bienes raíces cada 5 años, sin la necesidad de dictar leyes cada vez que sea necesario reevaluar, y con esta medida se tiende a una mayor cercanía entre el avalúo y el valor real de las propiedades⁴⁰.

En cuanto al FCM el Estado por primera vez pagará impuesto territorial sobre una parte de sus inmuebles⁴¹.

2. Racionalización de impuestos y patentes:

Se establece un conjunto de medidas que terminan con la exención total o, en algunos casos parcial del impuesto territorial a ciertas actividades, es decir, en virtud a esta ley fue redefinida la situación de algunas actividades económicas que producían renta y hasta entonces estaban 100% exentas. Como por ejemplo al Dirección General de Crédito Prendario, la Dirección General de Aeronáutica Civil entre otras.

Se incorpora el pago electrónico, es decir, las municipalidades podrán recibir directamente el pago de los ingresos o rentas municipales.

Además se establece una vieja reivindicación de parlamentarios de muchas partes del país, ya que para calcular la distribución del valor de la patente entre la casa matriz y las distintas sucursales de una empresa no se tomaba en cuenta a todos los trabajadores, por ejemplo, los de temporada y los subcontratados.

³⁸ “Ley N° 20.033, sobre Rentas Municipales II”.

³⁹ <http://sil.congreso.cl/pags/index.html> N° Boletín 2892-06.

⁴⁰ Artículo N° 3.- Inciso 1°, “Ley N° 20.033 sobre Rentas Municipales II”.

⁴¹ Artículo N° 35.- Letra A, “Ley N° 20.033 sobre Rentas Municipales II”.

3. Mejoramiento en la gestión y transparencia en los municipios:

Se busca evitar la existencia de sitios eriazos y el impacto ambiental negativo que provocan sobre la ciudad⁴², y, a la vez, se intenta desincentivar la especulación respecto de terrenos de estas características, denominados “en engorda”, ya que son de un alto costo financiero y de imagen para los municipios, para ello se aplicará una tasa del 5% anual calculado sobre el avalúo fiscal total de la propiedad. El municipio podrá intervenir en los sitios eriazos y casa abandonadas poniéndoles cierres, limpiándolos o manteniéndolos, pero con cargo para el propietario.

Se mantendrá un registro mensual sobre el detalle de los gastos del municipio, al cual podrán acceder los concejales en forma permanente, y publicar un informe mensual, que será público y disponible en la página Web de los municipios. En cuanto a sus pasivos acumulados estos deberán ser desglosados en un detalle mensual que contendrá un informe trimestral presentado al consejo⁴³.

Además se señala que el concejo municipal deberá ser consultado cuando se celebren convenios y contratos por montos superiores a 500 UTM, y requerirán el acuerdo de la mayoría absoluta del consejo⁴⁴.

4. Elevar los ingresos de alcaldes y concejales:

Con esto se eleva el ingreso de los alcaldes, pero se busca su dedicación exclusiva a esta tarea pública. La asignación mensual de los concejales también se eleva, será de entre 6 y 12 UTM⁴⁵. En relación con la asignación adicional a que los concejales tienen derecho y que se paga en enero, la exigencia del 50% de asistencia formal a las sesiones celebradas por el concejo en dicho período se sube a 75%.

⁴² Artículo N° 8 Inciso 1°, “Ley N° 20.033, sobre Rentas Municipales II”.

⁴³ Artículo N° 27 Letra C, “Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades”.

⁴⁴ Artículo N° 65 Letra I, “Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades”.

⁴⁵ Artículo N° 69 Inciso 1°, “Ley N° 20.033 sobre Rentas Municipales II”.

CAPÍTULO XI: “PROYECTO DE LEY RENTAS MUNICIPALES II “

El proyecto de ley busca incrementar los recursos económicos de que disponen en la actualidad los municipios a través de la aplicación del reavalúo a partir del primer semestre del año 2006, pero también amortiguar el efecto de su entrada en vigencia y corregir ciertas inequidades tributarias que actualmente existen en la ley del Impuesto Territorial.

Estas inequidades tienen relación con exenciones tributarias vigentes para ciertos predios no agrícolas. Con esto el gobierno busca implementar una mayor equidad horizontal en el pago de este impuesto.

Específicamente, el proyecto de ley elimina o reduce exenciones para los siguientes inmuebles o actividades: (no se mencionan a todo los que la ley elimina)

1.- Se modifican exenciones para ciertos inmuebles específicos.

● Pierden exención del 100% los siguientes bienes raíces:

1. Clubes Aéreos afiliados a la Federación Aérea de Chile.
2. Fábricas y Maestranzas del Ejército.
3. Sociedad de Beneficencia Hospital Alemán de Valparaíso.
4. Astilleros y Maestranzas de la Armada (ASMAR).
5. Fundación Chile.
6. METRO S.A.
7. Club de Abogados de Chile y que ocupen como sede permanente de sus actividades.
8. Instituciones con Personalidad Jurídica formados por personal en retiro y/o en servicio activo de las FF AA y de Carabineros de Chile.

● Término exención del 75%:

1. Inmueble Club de Carabineros de Chile de Calle 18 N° 208 en la ciudad de Santiago.
2. Fundación Adolfo Ibáñez, con excepción de los bienes raíces de su propiedad destinados a la educación y el deporte.
3. Centro de ex cadetes y oficiales de la Armada "Caleuche"
4. Club de la Fuerza Aérea de Chile (Calle Agustinas, Santiago)
5. Club Naval de Valparaíso

2.- Se modifican exenciones para ciertos sectores específicos

El proyecto de ley propone eliminar el total o parte de las exenciones de actividades socioeconómicas que generen algún tipo de renta. Incluye en esta categoría a Cementerios, Recintos deportivos y Recintos educacionales.

a) Cementerios: Se elimina parte de la exención a los cementerios privados, es decir, estarán afectos en lo que corresponde a las edificaciones destinadas a la administración de la actividad, y por los terrenos disponibles para sepulturas y equipamiento anexo, que no se encuentren habilitados para ello. Se mantiene la exención para los cementerios públicos que es actualmente 100%.

b) Recintos Deportivos: Para los campos deportivos privados estarán exentos mientras mantengan convenios para el uso gratuito de sus instalaciones deportivas con colegios municipalizados o particulares subvencionados. Se mantiene la exención completa para los recintos estatales, municipales y aquellos privados cuya tasación fiscal sea inferior a \$20 millones.

c) Recintos Educacionales: Se mantiene la exención de los colegios de un 100%.

d) Recintos Universitarios: Se mantiene la actual tasa de exención de 100% para las Universidades tanto públicas como privadas, Institutos Profesionales y Centros de Formación Técnica reconocidos por el Ministerio de Educación.

3.- Se mantiene el aporte Fiscal directo al FCM y se suma el pago de contribuciones por algunos bienes raíces del gobierno.

El proyecto de ley elimina algunas de las exenciones a los inmuebles de las sedes matrices y dependencias de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial; de los Ministerios; Servicios Públicos; Intendencias y de las Gobernaciones. El pago de contribuciones por parte del fisco va en forma íntegra al FCM, lo que vendría a agregarse al aporte que anual que realiza en forma directa e independiente del pago de contribuciones.

4.- Entrada en vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas

Con la entrada en vigencia del próximo reavalúo el proyecto limita el aumento total de la recaudación por concepto de impuesto territorial a un 10%. Con esto amortigua el efecto del reavalúo. Para ello da la facultad al Presidente de la República a bajar

las actuales tasas vigentes, ambas en la misma proporción, y a aumentar el tramo exento de los bienes no agrícolas habitacionales.

5.- Se mantiene sobretasa a beneficio fiscal de 0,025%

El proyecto de ley mantiene la actual sobre tasa de 0,025% que pagan aquellos bienes raíces no agrícolas afectos a la más alta de las tasas fijadas por el Presidente de la República⁴⁶. El proyecto de ley aumenta el ingreso de los municipios en un monto estimado de \$42 mil millones, cifra muy inferior a los \$287 mil millones que se recaudarían si se hubiese aplicado el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas sin ley de rentas II.

⁴⁶ Artículo N° 7 Inciso Final, "Ley N° 20.033, sobre Rentas Municipales II".

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Ley Nº 17.235 dispone el establecimiento de un impuesto a los Bienes Raíces el que se aplicará sobre el avalúo fiscal de ellos y será actualizado cada vez que se realice un reavalúo. En Chile el monto de las contribuciones de Bienes Raíces no había sido reajustado desde el año 1995, pues se suspendió un reavalúo dispuesto para el año 2000 y a partir de esa fecha se fue prorrogando esa suspensión.

En el año 2002 entra en debate al parlamento el proyecto que hoy en día se conoce como Ley de Rentas Municipales II (Ley Nº 20.033), la que trajo consigo el aumento de contribuciones como consecuencia de la entrada en vigencia de las nuevas tasaciones fiscales de Bienes Raíces no agrícolas a partir del primero de enero del 2006.

La ley Nº 17.235 fue modificada por la ley Nº 20.033 la cual tiene como objetivos incrementar los recursos económicos de los municipios, racionalizar la aplicación de impuestos y patentes, mejorar la gestión y dar mayor transparencia a los municipios, elevar el sueldo de los alcaldes y la dieta de los concejales.

Durante los últimos años los distintos gobiernos han reconocido que las municipalidades son los organismos del Estado más cercano a las personas y que son las municipalidades las que mejor conocen las distintas realidades a lo largo de Chile. Por ello es que al sector municipal se le han delegado cada vez más responsabilidades y funciones. No obstante lo anterior, no se ha visto la correspondiente descentralización de las finanzas públicas.

En la presente tesis estudiará el efecto que produce el reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas en el financiamiento municipal en la quinta región hasta Diciembre 2006.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el efecto del reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas en el financiamiento municipal en la quinta región hasta Diciembre de 2006.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Identificar la legislación que regulaba y regula las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas.
2. Conocer si el reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas implica un cambio en la actual estructura de financiamiento municipal en la quinta región.
3. Estudiar las modificaciones de los objetivos planteados en el proyecto de Ley de rentas Municipales II.

METODOLOGÍA

El presente proyecto es una investigación de tipo descriptiva que se desarrollo en cuatro etapas, en cada una de las cuales se establecieron actividades que se detallan a continuación:

Etapas 1: Recopilación de Información

- Revisión de la Ley Nº 17.235 sobre Impuesto Territorial.
- Revisión de las génesis para la modificación de la Ley sobre el impuesto territorial.
- Revisión a la Ley Nº 20.033 sobre Rentas Municipales II.
- Examinar la Ley de financiamiento municipal.
- Revisión de las páginas Web asociadas al tema del reavalúo de las contribuciones y al financiamiento municipal.
- Revisión de los reportajes de los diarios de circulación.

Etapas 2: Sistematización de la Información.

- Análisis de la Asociación de municipalidades de la quinta región: Entrevista a un miembro de la Asociación de municipalidades de la quinta región para analizar su percepción del financiamiento municipal en la actualidad y las modificaciones que trajo consigo la ley de Rentas Municipales II.
- Análisis a una Municipalidad de la región: Entrevista a un miembro de una Municipalidad de Casablanca para analizar su percepción frente a la ley de Rentas Municipales II y su efecto en el financiamiento municipal.

Etapas 3: Diseñar y Aplicar instrumentos.

- Diseñar una entrevista para ser aplicada a un o a lo(s) funcionario(s) de la municipalidad de Casablanca encargado o relacionado con el financiamiento municipal.
- Diseñar una entrevista para ser aplicada a un funcionario o miembro de la Asociación de municipalidades de la quinta región.
- Aplicar los instrumentos.

Etapas 4: Presentar resultados e Informe Final.

- Tabular la información obtenida de la entrevista.
- Análisis de la información obtenida de las entrevistas y posible análisis diferencial.

RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS

Antecedentes Generales:

Se confeccionó una entrevista que fue aplicada tanto a un funcionario de la Asociación de Municipalidades de la Quinta Región y a un funcionario de la Municipalidad de Casablanca.

La entrevista realizada constaba de seis preguntas relacionadas con el tema del reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas y su efecto en le financiamiento municipal.

A continuación se darán a conocer las preguntas realizadas acompañadas de sus respectivas respuestas.

❖ La entrevista fue otorgada el día 30 de Agosto de 2006 por el Secretario General de la Asociación de Municipalidades de la Quinta Región Señor JUAN IBACAHE IBACACHE.

1- Si bien la ley de Rentas Municipales II entró en vigencia en enero del 2006 ¿Cree usted que se ha cumplido con el primer objetivo que dio nacimiento al proyecto de ley que modificó a la ley N° 17.235, sobre impuesto territorial que fue aumentar los ingresos municipales; el decreto ley N° 3.063, sobre Rentas Municipales I; Orgánica constitucional de municipalidades, y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica?

No, absolutamente no y lo demuestro, si bien es cierto que por un lado la ley N° 20.033 denominada ley de Rentas Municipales II permitió un incremento del impuesto territorial, que se le sumó adicionalmente un aporte que por primera vez hace el Estado de 6.500 millones de pesos con cargo al tesoro público, vinculado este monto a que determinados bienes inmuebles públicos (como la Moneda, el Congreso Nacional, la Intendencia y las Gobernaciones), queden afectos al pago del impuesto territorial y por otro lado producto de indicaciones que se incorporaron en el congreso relacionado con el aumentó del porcentaje de exención de los inmuebles que estaban pagando los Derechos de Aseo, significó en la práctica que las municipalidades vieran incrementados sus ingresos por impuesto territorial, pero por otro lado vieron

disminuido sus ingresos producto del aumento de exención por pago de Derecho de Aseo de los contribuyentes que poseen inmuebles en las comunas.

Si lo explico en forma gráfica el Gobierno y el Parlamento con esta ley le colocó en un bolsillo dinero a las municipalidades por concepto de impuesto territorial y por el otro bolsillo le saco una buena parte vía Derecho de Aseo y al ser esa comparación cual fue el impacto real claramente las municipalidades perdieron por efecto de los ingresos que individualmente percibían.

Con respecto al impuesto territorial el mayor incremento se deberá recibir en un periodo de tres años, no en forma inmediata.

2.- Si bien al sector municipal se le ha delegado cada vez más responsabilidades y funciones ¿Por qué el Gobierno Central no le distribuye más ingresos para el desempeño de sus funciones?

Buena pregunta, yo voy a darte 3 respuestas o razones de porque a pesar de las atribuciones que se le han encomendado a las municipalidades los ingresos no van en la misma proporción de las entregas de las atribuciones, las que no obedecen a fundamentos técnicos, pero que forman parte de las causas de porque no se destinan mas recursos a las municipalidades.

Primero, los ingresos municipales durante los Gobiernos de la Concertación efectivamente han aumentado en las municipalidades desde el gobierno de Alwin a la fecha, lo que no señala el Gobierno con la misma precisión que demuestra que los ingresos efectivamente han aumentado, son los costos que significa el traspaso de programas y funciones que estaban en manos de otros organismos del Estado y que hoy en día están en las municipalidades. Eso el Estado no lo calcula y no existen tampoco datos confiables en ningún instituto público y privado que lo haya cuantificado, bajo este sentido existe carencia de información de esa materia.

Adicionalmente con eso las áreas más sensibles y deficitarias son las áreas de Salud y Educación y aquí si hay un fundamento técnico, hoy día no hay nadie tampoco en el país partiendo por el Ministro de Educación que demuestre porque la subvención promedio que se entrega por alumno es de \$30.000, \$35.000 y no otro valor (no existe fundamento por que es ese valor). Sin embargo con cargo a ese monto que se ha ido aumentando productos del reajuste nacional de sueldo que entrega el Estado de Chile a los funcionarios de los organismos públicos, los gremios en paralelo focalizados a través del Colegio de profesores y por la Confusan en el caso de la salud, han logrado legítimas conquistas salariales que comprometen el presupuesto de las áreas de educación y salud donde nunca han participado los

alcaldes representados a través de la asociación chilena de municipalidades, porque es fácil negociar entre gobierno y estos gremios y tomar acuerdos cuando en definitiva los que tiene que pagar son los municipios con los mismos recursos que entrega el Estado no lo incrementa a la par con los aumentos de remuneraciones en estas negociaciones que se hacen.

Lo Segundo y esto ya no es 100% técnico, existe un concepto por parte de las institucionalidades públicas tanto del poder ejecutivo y de legislativo, que los municipios y sus autoridades no son buenos administradores por lo tanto no existe confianza de entregar mayores recursos (sea el sinónimo de mayor gestión y desarrollo de las comunas), en definitiva mal de muchos consuelo de tontos, porque con este concepto se pretende mantener una situación de statu quo y de alguna manera castigar a muchos municipios que si son eficientes en su gestión, como es el caso de aquellos municipios pequeños porque hay un trabajo más de equipo, mas coordinación política entre el consejo, existe menor necesidad de las comunas mas rurales o mas pequeña, entre diversas razones.

En tercer lugar en una opinión más política quienes postulan que el desarrollo nace desde abajo hacia arriba, es decir, desde las comunas hacia el gobierno central y no al revés no son precisamente los partidos que están representado en la concertación que tienen un concepto mas centralizado y concentrado de la administración del Estado, se habla mucho de descentralización y desconcentración, pero no se actúa en esa dirección y cuando se descentraliza y desconcentra eso no llega a nivel de comuna cuando mas llega a nivel de regiones por lo tanto se produce sub-centralismo regional o provincial que están dañino como el centralismo nacional.

3.- ¿Por qué el Gobierno Central fija las políticas de exenciones del pago del Impuesto Territorial, si es el municipio a fin de cuentas quien debería tomar esa decisión, ya que éste último es quién provee los servicios?

Por la misma razón señalada en el segundo punto de que al no existir confianza en la administración locales, no se delega esa facultad en los consejos municipales, desde el punto de vista técnico las contribuciones de bienes raíces son impuestos y estos los fija el Estado a cambio o a diferencia de los derechos que los fija cada municipalidad, acá existe una razón legal.

Siempre los impuestos son fijado por el Estado a través del poder Legislativo y Ejecutivo, es más la ley Orgánica municipal establece la facultad de gravar con determinado impuesto en un respectivo territorio comunal, pero requiere de una ley

específica, no así los derechos municipales que los fija el municipio y además tiene facultades para condonar en forma total o parcial o fijar exenciones.

4.- ¿El aumento del monto del tramo exento afecta en mayor medida a los municipios más pobres?

Si por supuesto, porque allí se concentra mayor cantidad de población de nivel C2, C3, D y E que son los grupos económicamente de menores ingresos, estamos hablando de la clase media o más pobres, hablamos en el fondo de viviendas SERVIU o viviendas de 1.500 o 2.000 U.F. que por su tasación quedan exentas al pago de contribuciones y estas se construyen en las comunas de corte más popular o de clase media de tal manera que los que se ven más perjudicados son ellos, pero para compensar esto se encuentra lo que se denomina el FCM que se constituye entre otros recursos con un porcentaje determinado de impuesto territorial que se va directamente a este fondo para compensar a la comunas mas pobre. Ejemplo si se compara Viña del Mar con Valparaíso este último tiene el 80% de predios exentos y en Viña del Mar 50%.

5.- ¿Cuál ha sido el efecto en los municipios con la entrada en vigencia del reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas en cuanto a la distribución de los recursos del FCM?

Al FCM llegaron más recursos, pero todavía no se realizan los cambios de la estructura del FCM, es decir, se mantienen los mismos factores como se calculan, se envió el rediseño al parlamento del FCM⁴⁷.

6.- En la actualidad ¿Quién maneja los planos reguladores para la aplicación del imputo territorial, el SII o el respectivo municipio de la zona?

No, es el Servicio de Impuestos Internos el que tasa los inmuebles y con esa tasación informan a la Tesorería para el proceso de cobro, pero el municipio no tiene nada que ver en la materia en forma directa, más bien en forma indirecta, a través de los planos reguladores, ya que allí se fija la zonificación del territorio por lo tanto se está induciendo donde se van a crear empresas, donde se van a instalar viviendas

⁴⁷ Anexo N° 10 "Monto en que aumento por cada comuna de la quinta región el FCM".

sólidas, donde se van a hacer viviendas pareadas, donde se van a hacer viviendas individuales, eso de alguna manera condiciona el tipo de construcción que se va a ser allí y luego de acuerdo a la inversión y al valor del terreno se aplicara el impuesto de territorio éste es un aporte indirecto que hace el municipio a través de la ratificación del territorio.

El contribuyente luego que se edifica, la municipalidad le pide el rol de avalúo, éste debe ir al SII para llenar un certificado de modificación y proyecto de inmueble con su presupuesto, en el SII le calculan el avalúo y lo tasan, pero la municipalidad no participa en el proceso de cálculo de la tasación, tan es así que con el bullado problema que trajo la Ley de rentas municipales de II el SII aumento el plazo de apelación con lo cual demuestra que son ellos quienes definen el valor de los impuestos y no la municipalidad.

❖ La entrevista fue otorgada el día 27 de Octubre de 2006 por un funcionario de DEPLAC (Departamento de Planificación) de la Municipalidad de Casablanca Señor LUIS ALBENTOSA GARCIA.

1- Si bien la ley de Rentas Municipales II entró en vigencia en enero del 2006 ¿Cree usted que se ha cumplido con el primer objetivo que dio nacimiento al proyecto de ley que modificó a la ley N° 17.235, sobre impuesto territorial que fue aumentar los ingresos municipales; el decreto ley N° 3.063, sobre Rentas Municipales I; Orgánica constitucional de municipalidades, y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica?

La ley de Rentas II es un tema muy complejo, porque cuando los legisladores hacen esta ley o modifican la ley de rentas municipales I, el primer problema que trae consigo es que mezclaron varios temas en lugar de haber hecho una regulación separada por cada uno que era lo más lógico y que como consecuencia trajo algunas confusiones.

Al evaluarla hasta estos momentos yo no me atrevo a hacer un balance efectivo de que halla sido mejor o que halla empeorado, porque todavía no hay una plasmación concreta. En el caso del impuesto territorial quedan muchas viviendas exentas de la contribución, al quedar exento de la contribución quedan exento de un tributo que no es propiamente del bien raíz sino por un servicio que se presta a la vivienda, para ser mas claro, al quedar exento de las contribuciones se hace daño en relación directa al Derecho de Aseo, debido a que el contribuyente queda exento del pago del servicio de retiro de basura. El legislador no entendió que el retiro de aseo

es un servicio y que no forma parte de la contribución que el contribuyente debe pagar por el avalúo del bien raíz.

Se incluye en la papeleta donde se cobra la contribución, porque es un buen método de recaudación para el municipio, porque nadie deja de pagar las contribuciones. Sin embargo no hay que dejar de mencionar que el municipio emite un talonario de derecho de aseo para quien no lo tiene incorporado en las contribuciones y se envía a los respectivos contribuyentes, pero de aquellos solo paga un porcentaje mínimo. Con esto se desvirtúa el presupuesto municipal al considerar este pasivo de deuda como ingreso que se ve aumentado por el derecho de aseo que nunca lo pagan los contribuyentes que en el caso de Casablanca son casi de M\$100.

No obstante tiene un punto bueno esta ley que es la actualización del predio que no existía hace 10 años, lo que permitió un aumento de recaudación por concepto de Impuesto Territorial, el impacto para este primer año es de sólo un 12% y no de un 25% como lo había señalado el Gobierno Central debido a que en Diciembre del 2005 no había entrado en vigencia la nueva ley y por ende las nuevas tasaciones, el gobierno tubo que realizar un aporte directo al FCM a parte del que realiza anualmente.

Cabe señalar además que para la aplicación del impuesto territorial no se ha tomada en cuenta la gestión adicional o complementaria en el plano de financiamiento, como por ejemplo algunos municipios debieron tener claro todos los terrenos y predios que estaban en sus comunas para lo cual tuvieron que contratar mas gente para hacer este estudio y no fueron otorgados mas recursos por este gasto adicional.

Con respecto al tema de facultades para condonar, tiene una relación directa con el derecho de aseo que se cobra desde 1995, la población crece y por lo tanto el costo operacional del servicio de recolección de aseo de igual forma, por lo tanto cuando entro en vigor el cobro de este derecho solamente lo pagaban aquellas personas que quedaron afectas al pago de contribuciones, es por ello se genero un pasivo muy alto y por medio de esta ley se condono y se pudo limpiar este pasivo (se condono hasta el 2002).

2.- Si bien al sector municipal se le ha delegado cada vez más responsabilidades y funciones ¿Por qué el Gobierno Central no le distribuye más ingresos para el desempeño de sus funciones?

- a) Porque es muy tacaño.
- b) Porque hay una mirada muy centralista en todas las cosas.

c) Porque generar autonomía regional o local para el Gobierno no es desconcentrar recursos sino responsabilidades.

Existe un mal concepto de descentralización en Chile. El Estado central es tacaño quiere tenerlo todo y así ha sido siempre durante toda la historia republicana de Chile.

3.- ¿Por qué el Gobierno Central fija las políticas de exenciones del pago del Impuesto Territorial, si es el municipio a fin de cuentas quien debería tomar esa decisión, ya que éste último es quién provee los servicios?

No las fija el Gobierno, este propone y quien dispone la legislación es el Congreso, porque, no se, si es políticamente correcto decirlo, pero es debido a que existen intereses cruzados, los intereses generales de Chile que la constitución los garantiza (los Chilenos) y entre los intereses particulares.

En el tema territorial Chile es un país que por la distribución de su territorio su riqueza esta concentrado en pocas manos y el tema de redistribuir mejor las riquezas que se generan desde un punto de vista de explotación y la posesión de estos recursos nunca va hacer equitativa, porque hay muchas diferencias, como te explica tú, que no se modifique una ley o que cuando esta a punto de salir algo lo dejen descansar un par de años como por ejemplo el tema de la recalificación.

4.- ¿El aumento del monto del tramo exento afecta en mayor medida a los municipios más pobres?

Si, pero pasa mas por un tema de derecho de aseo y no por el tema de contribuciones, a lo mejor por las viviendas exentas podría ser poco el ingreso que se pueda recaudar por concepto de contribuciones por el valor del avalúo de la vivienda, pero por el tema de derecho de aseo es más significativo, porque son aglomeraciones de muchas personas que están exentas y se debe subsidiar el promedio de retiro de basura, el alumbrado público, las áreas verdes entre otras cosas que generan y piden estas personas, lo que llega hacer casi de M\$2 mensuales para Casablanca, esto es lo que impacta en el incremento del costo operacional del municipio y esto afecta en gran medida a los municipios mas pobres debido a que al tener mas viviendas exentas ven disminuida su entrada de ingreso por derecho de aseo y los empobrecen a aún más.

5.- ¿Cuál ha sido el efecto en los municipios con la entrada en vigencia del reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas en cuanto a la distribución de los recursos del FCM?

Si va hacer bueno, debido a que va aumentar en forma constante por el reavalúo y va depender del modelo de ciudad que quieren que tengamos en futuro, porque si el SERVIU sigue con esa política de vivienda vamos a tener ciudades empobrecidas las cuales requerirán mas servicios y hay que tener en cuenta que las ciudades mas pobres de la sociedad son aquellas que suelen generar mas de todos por un asunto netamente cultural y de dinero.

No creo que alcance un crecimiento de lo que ellos esperaban para este año de un 25% sino de un 10% o 12% y va ir creciendo hasta que se equipare este porcentaje estimado y de ahí se va a mantener en la medida que crezca los parques habitacionales.

6.- En la actualidad ¿Quién maneja los plano reguladores para la aplicación del imputo territorial, el SII o el respectivo municipio de la zona?

Es el SII, hoy en día están compartiendo la información, existen algunos municipios que trabajan muy de cerca con los funcionarios del SII, el municipio cobra solamente el permiso de edificación que es un impuesto local, los reguladores de los planos los maneja la municipalidad, pero el tema de avalúo los maneja el SII. Quien cobra las contribuciones no es el municipio sino la Tesorería General de la Republica y es esta última quien hace llegar 40% de lo que recauda a cada municipio.

CONCLUSIONES

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY RENTAS MUNICIPALES II

A continuación se analizarán y comentarán los principales puntos del proyecto de ley.

1.- Modificación de exenciones para ciertos inmuebles particulares.

Al diseñar un sistema de impuestos es muy importante considerar la equidad horizontal, es decir, que todos los inmuebles que tienen similares características paguen el mismo tributo. Por ello el impuesto territorial debiera ser parejo para todos, sin importar el sector económico al que pertenecen y también sin importar si son de propiedad privada o pública. Si se quiere terminar con las inequidades tributarias se debieran eliminar todas las exenciones y no definir en forma arbitraria cuales se mantienen y cuales no.

2.- Modificación de exenciones para ciertos sectores específicos.

Lo que se está haciendo es buscar una forma de reducir los costos de ciertas empresas públicas con relación a sus competidoras del sector privado, lo que finalmente atenta contra una eficiente asignación de recursos.

En el transcurso de la aprobación de la ley N° 20.033 en el caso de los recintos educacionales se estaba estableciendo un tratamiento diferenciado para instituciones que prestan igual servicio, dependiendo si reciben subvención estatal o no. De esta forma se estaba atentando contra la competencia en el sector educacional, lo que finalmente iba en perjuicio de la calidad educacional, porque al quitarle la exención a los colegios particulares pagados, la matrícula de éstos subiría lo que en alguna medida induciría a una mayor demanda por los colegios con subvención estatal lo que sin duda hubiese aumentado la demanda por colegios municipales, lo que repercutiría en el presupuesto municipal.

3.- Se mantiene el aporte Fiscal directo al FCM y se suma el pago de contribuciones de algunos bienes raíces del gobierno.

El Estado demanda bienes públicos locales como cualquier privado, por lo cual su exención no es más que un subsidio obligatorio a cargo de las respectivas municipalidades. La arbitrariedad que introdujo la ley de rentas II es que faculta a la autoridad central para determinar cuáles edificios pagarán y cuales no y cuales empresas públicas mantienen la exención.

La ley de rentas municipales II mantiene e introdujo subsidios cruzados por parte del gobierno central a ciertas actividades económicas y a ciertas empresas de propiedad estatal. Estos subsidios se deben a que todo bien raíz demanda bienes y servicios provistos por el respectivo municipio.

4.- Atenuar efecto de la entrada en vigencia del próximo reavalúo.

Como ya se ha señalado, la entrada en vigencia del reavalúo implicaba un mayor aumento de la carga tributaria para los dueños de aquellas propiedades de avalúo fiscal intermedio. Por ello parece razonable haber disminuido las tasas del impuesto territorial y elevar el tramo exento de los bienes habitacionales.

Por otra parte con esta ley se trato de amortiguar la entrada en vigencia del reavalúo que afectaba en mayor medida a las comunas más pobres. Esto se debe a que en promedio el avalúo por rol es cercano al tramo exento y producto del aumento de éste, un mayor número de roles quedaron exento. Todas las comunas deben aportar el 60% de lo recaudado por impuesto territorial al FCM, excepto las comunas de Vitacura, Providencia, Las Condes y Santiago que deben hacerlo con un 65%.

5.- Sobretasa a beneficio fiscal del 0,025%

Con la entrada en vigencia del reavalúo el proyecto de ley rentas II vuelve a implementar la sobre tasa a beneficio fiscal del 0.025%.

CONCLUSIONES FINALES

La Ley de Rentas Municipales I no logro superar los problemas de financiamiento que gran parte de las municipalidades presentan. Sin embargo al ser este un impuesto territorial, a pesar de ser de carácter patrimonial, tiene la ventaja de que su base tributaria puede ser una aproximación razonable de la demanda por algunos servicios municipales.

Para que ello sea así, es necesario que cada bien raíz aporte lo que corresponde a cada municipio proveedor de servicios. Siguiendo con este argumento, en el caso de las viviendas de familias de bajos ingresos, el país puede decidir que ellas deben ser subsidiadas, es decir, no pagar por estos bienes. Esto es equivalente a lo que acontece con la salud y la educación municipal de las familias de menores ingresos, para las cuales el gobierno otorga un subsidio.

Sin embargo, en el caso de los bienes públicos municipales, el gobierno está presente solo al determinar los beneficiarios, pero no realiza ningún aporte. Lo anterior tiene dos efectos relevantes:

- Los que pagan, no pagan por los bienes recibidos, sino para aportar en parte al Fondo Común Municipal.
- Los que no pagan, dependen de terceros, y no sienten tener derechos a exigir el cumplimiento de las demandas mínimas que el Estado obliga a pagar a otros.

Actualmente, existen más de 3.000.000 de roles habitacionales de acuerdo a las cifras de impuestos internos de éstos sólo paga el 20% y el 80% de estos recursos no recibidos corresponden a las municipalidades más pobres, ya que ellas tienen propiedades con un avalúo fiscal entorno al valor del tramo exento, de esta forma, la política de subsidio del gobierno central a las viviendas perjudica en mayor medida a las comunas más pobres y así las empobrece más aún.

Se debe tener presente que todos los bienes raíces demandan bienes públicos locales y éstos tienen que ser provistos por la respectiva municipalidad. Por ello la política de exenciones del impuesto territorial fijada por la autoridad central implica un subsidio de las municipalidades, es decir, la municipalidad debe asumir el costo de estos subsidios sin tener injerencia en la determinación de éste. El costo de esta política de subsidios debería ser financiada por el gobierno central, ya que es él el que la determina. Es por ello que debe ser el gobierno central el que compense a las municipalidades por las exenciones que él otorga.

El proyecto de ley Rentas Municipales II si bien tiene como objetivo principal aumentar los recursos de las municipalidades por sobre lo que recaudaban, no ha mejorado el financiamiento municipal, es decir, el tema de financiamiento de la municipalidad no se resuelve con rentas municipales II, III, IV, ni V bajo el actual mecanismo de ingresos municipales que tiene el país, debido a que Chile si bien frente a sus países vecinos se demuestra como un país desarrollado en la realidad para efecto de financiamiento y gestiones locales deja bastante que desear.

Realizando una comparación con los países de Europa el promedio del gasto público que administran las municipalidades se eleva sobre el 30%, nosotros estamos llegando al 10% y si se aumentan los recursos de Educación y Salud se llega al 15%, ósea, se destina menos de la mitad de los recursos que administran los municipios de

los países Norteamericanos, sea Canadá, México, EE.UU. y de Europa. En Chile por cada \$1.000 de ingreso que gasta el fisco \$100 solamente se lo gasta en la municipalidad y no en una sola si no hay que distribuirlo en 345 partes (son 345 municipalidades en Chile), bajo esta modalidad es imposible que exista un desarrollo de equidad. Si bien la menor recaudación que trajo consigo la ley N° 20.033 no afecta a todas las comunas por igual, el gobierno central debe subsidiar directamente a las municipalidades más pobres que se vieron perjudicada por el reavalúo para compensar la política de exenciones al pago del impuesto territorial que él mismo ha fijado.

Cabe señalar que la ley de rentas municipales II era inevitable que se legislará, porque al impuesto territorial por ley le correspondía subir, es decir, aplicar el reavalúo de cada 10 años y anualmente para los sitios eriazos, estos últimos con la ley de Rentas Municipales II pagan el doble de contribución con el único fin de evitar que la gente especule con estos sitios y que no hagan nada, es una manera de provocar que esos terrenos se usen adecuadamente y no sean un lunar en la comuna, por lo tanto pagan el doble del valor y deben revisarse anualmente, porque si el contribuyente edifica al año siguiente se le cambia el destino.

Siguiendo con lo precedente si no se dictaba la ley de Rentas Municipales II lo que iba ocurrir es que los impuestos iban a subir en tal magnitud que iban a crear un caos, lo que hizo el Gobierno fue establecerlos en años y que el valor de cada cuota no fuera superior a un 20% del total del reavalúo. Si bien esta ley estuvo en el congreso por 3 años tubo que ser aprobada de forma urgente, porque entraba en vigencia en el año 2005 la nueva tasación y si no sé tenía controles o regulaciones, la gente hubiese tenido que pagar a la cuota siguiente el 100% del reavalúo. (con esta ley se gradúo el pago)

SUGERENCIAS

Se recomienda que otro tesista que analice que va a pasar en 5 años mas cuando entre en vigencia las nuevas tasaciones de los bienes raíces no agrícolas. Se debe colocar énfasis en los objetivos que dieran nacimiento a otra ley de Rentas Municipales, debido a que si son los mismos de ahora nunca se solucionara el problema del financiamiento municipal por la vía de recaudación de impuesto territorial.

GLOSARIO

Reavalúo: Consiste en definir una nueva estructura de avalúos fiscales de las propiedades no agrícolas, de manera que los precios relativos considerados en dichos avalúos reflejen, lo mas cercanamente posible, la situación de precios relativos vigentes en la economía para esas propiedades.

Contribuyente: Las personas naturales y jurídicas, o los administradores y tenedores de bienes ajenos afectados por impuestos (Art.8 N° 5 Código Tributario).

Contribución de Bienes Raíces: Denominación genérica que comprende diversos impuestos que afectan a la propiedad raíz, que se aplican sobre el avalúo de ella que son pagados y recaudados, por mandato de la ley, conjuntamente.

Avalúo: Análisis técnico que permite establecer el valor de un inmueble en base a parámetros y variables inmobiliarias, como la ubicación, estado de conservación, características constructivas, uso alternativo, etc.

Impuesto: Carga pecuniaria-tributo-coactivamente por el estado, sin contraprestación efectiva ni presunta.

Bien raíz no agrícola: Todos los bienes raíces no susceptible de ser clasificados como bienes raíces no agrícolas, con exclusión de las minas, y de las maquinarias destinadas al giro del comercio, de la industria o de al minería, aun cuando estén adheridas (Art.1º Ley N° 17.235, de 1969 sobre impuesto territorial).

Exención: Franquicia o beneficio tributario, establecido por la ley, en virtud del cual se libera del pago de impuesto o gravámenes, ya sea que se beneficie una determinada actividad o contribuyente. La liberación puede ser de tipo total o parcial. En el primer caso exime por completo del tributo respectivo; en el segundo, solo de la parte que alcanza la liberalización.

Tasación: Determinación del avalúo fiscal de las propiedades para obtener la base de calculo del impuesto territorial.

Servicio de Impuesto Internos (SII): Institución pública chilena dependiente del Ministerio de Hacienda, encargada especialmente de la aplicación y fiscalización administrativa de las disposiciones tributarias.

Fondo Común Municipal: Mecanismo de redistribución solidaria de los ingresos propios entre las municipalidades del país.

Copropiedad: Propiedad compartida por dos o más personas o entidades.

Erario: Pechero, Contribuyente, Tributario.

Empréstito: Préstamo que toma el Estado o una corporación o empresa, especialmente cuando esta representado por títulos negociables o al portador.

Ingente: Muy grande.

Mutuatario: Persona que recibe el préstamo.

Taxativa: Que limita, circunscribe y reduce un caso a determinadas circunstancias.

Hecho Gravado: Acto jurídico que permite el nacimiento de una obligación tributaria.

Sodificación: Es un proceso físico que consiste en el cambio de Estado de la materia de líquido a sólido.

Interino: Que sirve por algún tiempo supliendo la falta de otra persona o cosa.// Que ejerce un cargo o empleo por ausencia o falta de otro.

Ratificación: Aprobar o confirmar actas, palabras o escritos dándoles por valederos y ciertos.

BIBLIOGRAFIA

Libros:

- ROBERTO C. ROJAS RETAMAL, "Impuesto Territorial". Editorial Jurídica Conosur Limitada del grupo Lexis Nexis, Mayo 2001.

Leyes:

- Ley N° 17.235 sobre "Ley Impuesto territorial ", publicada el 24 de Diciembre de 1969.
- Ley N° 20.033 sobre "Ley Rentas Municipales II" publicada el 1 de Julio de 2005.
- Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

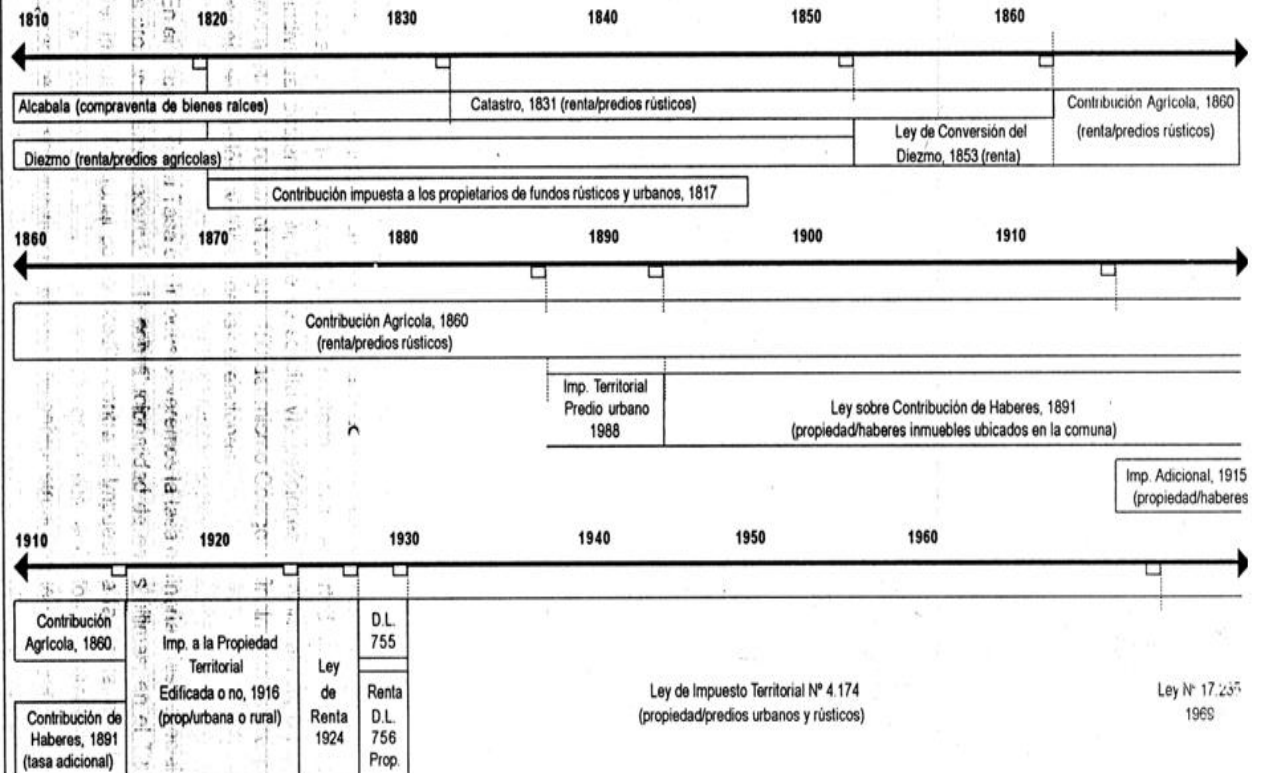
Web Visitadas:

- <http://sil.congreso.cl/pags/index.html> N° Boletín 2892-06
- www.subdere.gov.cl <http://www.subdere.gov.cl/1510/propertyvalue-25153.html>
www.libertadydesarrollo.cl Temas Públicos: "Rentas Municipales II: Solución parche para el financiamiento municipal" ISSN 01717-1528 N° 720- 29 de Abril de 2005.
- www.libertadydesarrollo.cl Temas Públicos:" Alza de Contribuciones de los Bienes Raíces" ISSN 01717-1528 N°760-03 de Marzo de 2006.
- www.libertadydesarrollo.cl Serie Informe Económico "Impuesto Territorial: Análisis al proyecto de ley de Rentas Municipales II y propuesta alternativa" ISSN 01717-1536 N° 130 - Julio de 2002.
- Libertad Y Desarrollo, 10 mayo 2002, Tema Público N° 577. "Reflexión acerca del Financiamiento Municipal",
- Libertad Y Desarrollo, 25 mayo 2001, Tema Público N°530. "Rentas Municipales II"
- Yáñez, José. (1992). "Principios a Considerar en la Descentralización de las Finanzas Públicas". Estudios Públicos N°45, verano.
- <http://www.ssi.cl/>

ANEXOS

Anexo N°1

ESQUEMA EVOLUCIÓN HISTÓRICO LEGISLATIVA:



Anexo N°2

ESTRUCTURA DE LOS IMPUESTOS EN LA HISTORIA LEGISLATIVA

-	Sujeto Activo	Sujeto Pasivo	Hecho Gravado		-	Base Imponible	Objeto Imponible
			El.Objetivo	El.Subjetivo			
Ley de 9/12/1817 sobre Contr.Impuesta a los propietarios de fundos rústicos o urbanos y a los comerciantes.	El Fisco	El Propietario	Los Fundos	La propiedad	1%	El valor del fundo rústico o urbano	El Capital
El impuesto del catastro de 15/10/1831	El Fisco	El Usufructuario	Los Predios Rústicos	El Usufructo	3%	La Renta Anual del Predio	La Renta
Ley de conversión del diezmo o contribución territorial, 15/10/1853	El Fisco	El Usufructuario	Los Predios Agrícolas	El Usufructo	A determinarse	La renta o canon calculado	La Renta
La contribución agrícola de 5/11/1860	El Fisco	Contribuyente: el propietario que figuraba en el registro. Sustituto: el actual poseedor del predio Responsable: los administradores del estanco	Los Predios Agrícolas	La Propiedad	A determinar para cada predio	Canon efectivo o calculado	La Renta
El impuesto Territorial a los Predios Urbanos de 1/08/1888	La Municipalidad	El Propietario	El Inmueble Urbano	La Propiedad	No podrá exceder de 5 por mil	El Terreno y los Edificios	El Capital
Ley sobre contribución de haberes de 24/12/1891	La Municipalidad	El Propietario	Los Haberes Inmuebles	La Propiedad	Fijada por la asamblea de electores hasta un tres por mil	El avalúo de los haberes Inmuebles	El Capital
Impuesto a la propiedad territorial edificada o no, de 13/04/1916	El Fisco y la Municipalidad	Contribuyente: El Propietario del Inmueble Sustituto: los gerentes o adm. de sociedades. Responsable: el ocupante del predio.	El predio Urbano o rural y la propiedad salitrera y carbonífera.	La Propiedad	Tres por mil y Dos por mil.	El avalúo del predio	El Capital

El impuesto a la renta de 2/01/1924	El Estado y la Municipalidad	El Propietario del Inmueble	La Renta del Bien Raíz	La Propiedad	10%	La Renta Imponible (renta presunta)	La Renta
Impuesto a la renta D.L. N° 755 de 16/12/1925	El Fisco	El propietario del bien raíz	La Renta del Bien Raíz	La percepción de ella	5%	La Renta Imponible	La Renta
Impuesto sobre Bienes Raíces, D.L.N° 756 de 16/12/1925	La Municipalidad	Contribuyente: el propietario del inmueble Responsable: el ocupante del bien raíz que no sea su propietaria	Los Bienes Raíces Urbanos	La propiedad		Los Terrenos y las cosas que adhieran a ellos, que por ley se consideran inmuebles	El Capital

Anexo N°3
OBSERVACIONES A LAS TASACIONES
BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS

501	CÓDIGO COMUNAL
USO EXCLUSIVO DEL SII	

504	N° DE ROL
COMUNA	

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE	ROL ÚNICO TRIBUTARIO
DOMICILIO: CALLE O PASAJE	NÚMERO	DEPTO./LOCAL	PISO
		COMUNA	TELÉFONO

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

CALLE O PASAJE	NÚMERO	DEPTO./LOCAL	PISO	POBLACIÓN, VILLA O LUGAR
----------------	--------	--------------	------	--------------------------

SOLICITO LA REVISIÓN DE LOS SIGUIENTES ASPECTOS DE LA TASACIÓN DE LA PROPIEDAD
SEÑALE CON UNA "X" DONDE CORRESPONDA:

601	EL AVALÚO FISCAL ES MÁS BAJO QUE SU VALOR COMERCIAL
602	EL AVALÚO FISCAL ES MÁS ALTO QUE SU VALOR COMERCIAL

SI SEÑALÓ ALGUNA DE LAS OPCIONES ANTERIORES INDIQUE UNA
ESTIMACIÓN DEL ACTUAL VALOR COMERCIAL DE SU PROPIEDAD

603	\$
-----	----

603	ERROR EN LA SUPERFICIE DEL TERRENO
604	ERROR EN LA SUPERFICIE DE LAS CONSTRUCCIONES
605	ERRORES DE TRANSCRIPCIÓN, COPIA O CÁLCULO
606	DESTINO ASIGNADO A LA PROPIEDAD NO CORRESPONDE A SU USO ACTUAL
607	ERROR EN LA CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA Y/O CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
608	OTROS ASPECTOS

NOTAS

- AL REVERSO DEL FORMULARIO SEÑALAR FUNDAMENTOS DE LA OBSERVACIÓN
- SI LA OBSERVACIÓN ESTÁ REFERIDA AL AVALÚO FISCAL DE LA PROPIEDAD ACOMPAÑAR ÚLTIMA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA U OTROS ANTECEDENTES QUE AVALEN EL VALOR COMERCIAL INDICADO
- LAS OBSERVACIONES QUE UD. FORMULA RESPECTO DEL AVALÚO DE SU PROPIEDAD DEJADO SIN EFECTO POR LA LEY SERÁN IMPORTANTES PARA LA REVISIÓN DE LOS AVALÚOS QUE EFECTUARÁ EL SII.
- ESTAS OBSERVACIONES NO GENERAN TRÁMITE JURISDICCIONAL Y ADMINISTRATIVO

DÍA	MES	AÑO

FIRMA DEL SOLICITANTE

Anexo N°4



REAVÁLÚO GENERAL PREDIOS NO AGRÍCOLAS DETALLE DE TASACIÓN

CÓDIGO COMUNA	NOMBRE DE LA COMUNA	N° DE ROL	SUB-ROL	TOTAL SUB-ROLES

DIRECCION DE LA PROPIEDAD	PISO	DESTINO DE LA PROPIEDAD
NOMBRE DEL PROPIETARIO	R.U.T. PROPIETARIO	

PARA GALPONES

TERRENO

P : ESTRUCTURAS DE PILARES
T : ESTRUCTURA DE TECHUMBRE

FRENTE	FONDO	SUPERFICIE

CONSTRUCCIONES

N°	CLASE O MATERIAL DE LA ESTRUCTURA	CALIDAD	AÑO	PISOS	CONDICIÓN ESPECIAL	SUPERFICIE
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						

AVALÚO
TOTAL

AVALÚO
EXENTO

AVALÚO
AFECTO

LA PROPIEDAD QUEDA _____ PAGO DE CONTRIBUCIONES

Anexo N°5

Es importante señalar que los bienes raíces no agrícolas han sido objeto de cuatro reavalúos:

1.- Se efectuó el año 1976 fue ordenado por Decreto Ley N° 1.225, de 6 de noviembre de 1975, y en él se emplearon las tablas de clasificación de las construcciones y terrenos, aprobadas por el Decreto Supremo N° 1.350 del Ministerio de Hacienda, de 7 de noviembre de 1975.

2.- Se realizó el año 1990 fue ordenado por la ley N° 18.591, de 31 de enero de 1987, y en se emplearon las tablas fijadas por Resolución Exenta N° 1.944, de 28 de junio de 1990.

3.- Se efectuó el año 1994 fue ordenado por la ley N° 19.000, de 26 de septiembre de 1990, y se utilizaron las tablas fijadas por Resolución Exenta N° 5.562, de 27 de siembre de 1994.

4.- Se efectuó en el año 2006 fue ordenado por la ley N° 20.033, de 1 de julio de 2005 y se utilizaron las tablas fijadas por Resolución Exenta N° 8, de 18 de Enero de 2006.

Anexo N°6

SOLICITUD DE REVISIÓN DE APLICACIÓN DE SOBRETASA DE CONTRIBUCIONES (INSTRUCCIONES AL REVERSO)

USO EXCLUSIVO DEL SII

CODIGO COMUNA	CLAVE DE INGRESO
ACREDITA PROPIEDAD Y/O REPRESENTACIÓN	RESUELTO POR FOLIO N°

NUMERO ROL DE AVALUO
COMUNA

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y LA PROPIEDAD

RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO ROL ÚNICO TRIBUTARIO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
DIRECCIÓN PROPIEDAD	NÚMERO	DEPTO./LOCAL
INSCRIPCIÓN CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES		
	FOJAS	N° AÑO

DIRECCIÓN POSTAL DEL PROPIETARIO (EN ESTE ESPACIO UD. PUEDE REGISTRAR UNA DIRECCIÓN DONDE DESEE QUE EL SII LE ENVÍE EL BOLETÍN DE PAGO DE CONTRIBUCIONES)

CALLE	NÚMERO	DEPTO./LOCAL	PISO	COMUNA	TELÉFONO
-------	--------	--------------	------	--------	----------

IDENTIFICACIÓN DEL MANDATARIO O REPRESENTANTE LEGAL

APELLIDO PATERNO ROL ÚNICO TRIBUTARIO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
DOMICILIO O DIRECCIÓN POSTAL	NÚMERO	DEPTO./LOCAL
	PISO	COMUNA TELÉFONO

CAUSALES DE PRESENTACIÓN

CAUSALES PARA SOLICITAR REVISIÓN	
MARQUE CON UNA X LA(S) CAUSAL(ES) QUE CORRESPONDE(N)	
☐	SITIO SE ENCUENTRA EDIFICADO
☐	SITIO NO ESTÁ URBANIZADO
☐	SITIO TIENE PROHIBICIÓN TOTAL DE EDIFICAR
☐	ERROR EN DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO Y/O AVALÚO DEL MISMO
☐	NO REÚNE TODOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA CIRCULAR N° 10 D.O. DE 2.03.96
ESPECIFICAR:	

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN	
MARQUE CON UNA X EL(LOS) DOCUMENTO(S) QUE SE ACOMPAÑAN	
☐	PLANOS DE ARQUITECTURA SI DISPONE DE ELLOS
☐	PERMISO DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL
☐	CERTIFICADO DE RECEPCIÓN FINAL MUNICIPAL
☐	CERTIFICADO MUNICIPAL QUE ACREDITE QUE EL SITIO NO CUENTA CON URBANIZACIÓN
☐	CERTIFICADO MUNICIPAL QUE ACREDITE LA PROHIBICIÓN DE
OTROS ESPECIFICAR:	

SOLICITO LA REVISIÓN ADMINISTRATIVA DE LA APLICACIÓN DE LA SOBRETASA A LA PROPIEDAD INDIVIDUALIZADA DE ACUERDO A LAS CAUSALES INDICADAS Y A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 124 DEL D.L. N° 830, SOBRE CÓDIGO TRIBUTARIO

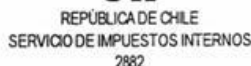
OTRAS OBSERVACIONES:

--	--	--

FIRMA Y TIMBRE DE RECEPCIÓN

FECHA DE RECEPCIÓN

FIRMA DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL



RECLAMO DE AVALÚO NO AGRÍCOLA

(Código Tributario, artículo 149)

PROPIETARIO _____ R.U.T. _____
O REPRESENTANTE _____

PROFESIÓN U OFICIO _____

DOMICILIO _____ Nº _____ DEPTO./OF. _____

UBICACIÓN DEL PREDIO _____

Nº DE ROL _____ COMUNA _____

SEÑOR DIRECTOR REGIONAL:

De acuerdo al artículo 149 del Código Tributario, vengo en deducir reclamo en contra del avalúo fijado en la Tesorería General por la(s) siguiente(s) causa(es): (1)

- ☐ Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones.
- ☐ 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.
- ☐ Errores de transcripción, de copia o de cálculo.

FUNDAMENTOS:

AL REVERSO DEL FORMULARIO SE ENLAZAN DOCUMENTOS DE LA EXHIBICIÓN. MATRÍCULA 33-35-27186-MG-00

SILVAGUERRA CONTESTA REFERIR AL MUNICIPIO DE LA RECLAMACIÓN. LA RECLAMACIÓN DEBE SER PRESENTADA EN UN PLAZO DE CINCO DÍAS DE LA FECHA DE LA EXHIBICIÓN. LA RECLAMACIÓN DEBE SER PRESENTADA EN UN PLAZO DE CINCO DÍAS DE LA FECHA DE LA EXHIBICIÓN. LA RECLAMACIÓN DEBE SER PRESENTADA EN UN PLAZO DE CINCO DÍAS DE LA FECHA DE LA EXHIBICIÓN.

de 19 de 19

Firma

(1) Marque la (S) causal(es) que corresponda(n). CASUAL QUE SE EFECTUÓ EN LA

LA RECLAMACIÓN QUE SE FUNDARE EN UNA CAUSAL DIFERENTE SERÁ DESECHADA DE PLANO

El plazo para reclamar es el mes siguiente a la fecha de término de la exhibición del Rol Provisional en la Tesorería Comunal

Anexo N°9

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:

- Superficie,
- Forma,
- Relación Frente-Fondo,

- Topografía,
- Ubicación,
- Prohibición de edificar, y
- 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.

Coefficiente 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
○ Declarado de utilidad pública.	TOTAL	0.10
○ Afecto a expropiación. ○ Con prohibición de edificar.	PARCIAL	% de Coeficiente Prohibición de Ajuste

○ Con limitación de uso sólo a espacio público o área verde complementaria. ○ Ubicado en zona de protección por riesgo de siniestros naturales o de protección de obras de infraestructura peligrosa.		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
○ Rodeado por edificaciones en altura, que restringe su aprovechamiento, constituyéndose así en una propiedad aislada y desvalorizada dentro de su entorno. ○ 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.

ANEXO N°10 " MONTO ESTIMADO DEL IMPACTO EN EL FCM EN LA QUINTA REGIÓN"

MONTO M\$ ESTIMADO IMPACTO RENTAS II EN EL FONDO COMUN MUNICIPAL

Calculo realizado con coeficientes actuales de distribución del Fondo Común 90% y 10%

Impacto 2005= M\$ 6.500 aporte fiscal

Impacto 2006= M\$27.000 efecto rentas en FCM (incluido aporte fiscal)

CODSDRA	COMUNA	Estimado rentas II 2005 en FCM	Proyección estimada rentas II 2006 en FCM
05101	VALPARAISO	48.441	201.218
05102	CASABLANCA	7.960	33.064
05103	CONCON	8.815	36.615
05104	JUAN FERNANDEZ	8.118	33.720
05105	PUCHUNCAVI	8.285	34.415
05106	QUILPUE	46.387	192.683
05107	QUINTERO	19.611	81.462
05108	VILLA ALEMANA	40.994	170.281
05109	VIÑA DEL MAR	37.122	154.198
05201	ISLA DE PASCUA	5.104	21.203
05301	LOS ANDES	22.050	91.592
05302	CALLE LARGA	6.774	28.137
05303	RINCONADA	6.810	28.289
05304	SAN ESTEBAN	7.573	31.457
05401	LA LIGUA	14.542	60.405
05402	CABILDO	11.795	48.996
05403	PAPUDO	5.583	23.190
05404	PETORCA	9.921	41.212
05405	ZAPALLAR	4.310	17.904
05501	QUILLOTA	28.456	118.201
05502	CALERA	21.698	90.129
05503	HIJUELAS	10.968	45.561
05504	LA CRUZ	9.135	37.944
05505	LIMACHE	14.677	60.966
05506	NOGALES	12.450	51.716
05507	OLMUE	11.770	48.892
05601	SAN ANTONIO	43.840	182.105
05602	ALGARROBO	4.722	19.613
05603	CARTAGENA	15.402	63.977
05604	EL QUISCO	10.628	44.147
05605	EL TABO	12.297	51.079
05606	SANTO DOMINGO	4.442	18.452
05701	SAN FELIPE	19.002	78.931
05702	CATEMU	10.278	42.692
05703	LLAY LLAY	11.004	45.710
05704	PANQUEHUE	6.458	26.825
05705	PUTAENDO	11.979	49.758
05706	SANTA MARIA	8.829	36.673

Anexo N°11

Preguntas efectuadas a los entrevistados por motivo de la tesis:

1. Si bien la ley de Rentas Municipales II entró en vigencia en Enero del 2006 ¿ Cree usted que se ha cumplido con el primer objetivo que dió nacimiento al proyecto de ley que modificó a la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial; el decreto ley N° 3.063, sobre Rentas Municipales; la ley N° 18.695, Orgánica constitucional de municipalidades, y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica?
2. Si bien al sector municipal se le ha delegado cada vez más responsabilidades y funciones ¿ Porque el Gobierno Central no le distribuye mas ingresos para el desempeño de sus funciones?
3. ¿ Porque el Gobierno Central fija las políticas de exenciones del pago del Impuesto Territorial, si es el municipio a fin de cuentas quien debería tomar esa decisión, ya que este ultimo es quien provee los servicios?
4. ¿ El aumento del monto del tramo exento afecta en mayor medida a los municipios más pobres?
5. ¿Cuál ha sido el efecto en los municipios con la entrada en vigencia del reavalúo de las contribuciones de los bienes raíces no agrícolas en cuanto a la distribución de los recursos del FCM?
6. En la actualidad ¿ Quien maneja los planos reguladores para la aplicación del impuesto territorial, el SII o el respectivo municipio de la zona?

USO EXCLUSIVO SII
NUMERO DE INGRESO

NUMERO DE ROL DE AVALUO DEL BIEN RAIZ
COMUNA

IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE O REPRESENTANTE

RAZON SOCIAL O APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRES		ROL UNICO TRIBUTARIO	
DOMICILIO O DIRECCION POSTAL				NUMERO	DEPTO / LOCAL		COMUNA
CODIGO POSTAL	TELEFONO			FAX		CORREO ELECTRONICO	

IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO Y DIRECCION DE LA PROPIEDAD OBJETO DE LA SOLICITUD

RAZON SOCIAL O APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRES		ROL UNICO TRIBUTARIO	
CALLE O NOMBRE DEL PREDIO				NUMERO		DEPTO / LOCAL	
CODIGO POSTAL	TELEFONO			FAX		CORREO ELECTRONICO	

SOLICITUDES DE MODIFICACION DE CATASTRO LEGAL (Marque con una X lo solicitado y registre datos a actualizar)											
1	NOMBRE Y/O RUT DE PROPIETARIO		INSCRIP EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES			FOJAS	NUMERO		AÑO		
2	DIRECCION DE BIEN RAIZ		CALLE O NOMBRE DEL PREDIO			NUMERO	DPI/LOC/BX/BD	COMUNA			
3	DOMICILIO POSTAL		CALLE O NOMBRE DEL PREDIO			NUMERO	DPTO/LOCAL	COMUNA			
SOLICITUDES DE CATASTRO FISICO (Marque con una X lo que solicita y adjunte los antecedentes solicitados)											
10	MODIFICACION DE AVALUO DE TERRENO					17	MODIFICACION DE DESTINO DEL BIEN RAIZ				
11	MODIFICACION DE AVALUO DE CONSTRUCCION					18	DEMOLICIONES Y SINIESTROS EN BIEN RAIZ				
12	TASACION DE OBRA NUEVA Y/O AMPLIACION					19	ELIMINACION DE BIEN RAIZ				
13	EXENCION DE IMPUESTO TERRITORIAL					20	ANTECEDENTES PREVIOS (Ley de Copropiedad Inmobiliaria)				
14	INCLUSION DE BIEN RAIZ					21	MODIFICACION DE VIGENCIA DE LA TASACION				
15	DIVISION DE BIEN RAIZ					22	CAMBIO DE SERIE				
16	FUSION DE BIENES RAICES					23	OTRAS (INDIQUELAS EN FUNDAMENTOS)				
SOLICITUDES DE ASIGNACION DE NUMERO DE ROL DE AVALUO (*)											
30	NUMERO DE ROL A TODOS LOS BIENES RAICES ORIGINADOS					31	NUMERO DE ROL A ALGUN(OS) BIEN(ES) RAIZ(CES)				
(*) El suscrito (propietario o representante) declara bajo juramento que las unidades vendibles contenidas en el plano que acompaña al presente documento, se encuentran terminadas o garantizadas y prontas a ser enajenadas o transferidas o saneadas y que además dicho plano corresponde fielmente al presentado o que se presentará ante la Dirección de Obras Municipales o ante el S.A.G. para su aprobación final, o ante el Ministerio de Bienes Nacionales para su Saneamiento o Transferencia a título gratuito. El bien raíz se encuentra en trámite de:											
SUBDIVISION			LOTEO SIN CONSTRUCCION				SANEAMIENTO DE TITULO (Ministerio Bienes Nacionales)				
LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA			LOTEO CON CONSTRUCCION				OTROS				

FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD Y/O DOCUMENTOS ADJUNTOS:

NOTA: Si falta espacio, agregar anexo.

DOCUMENTOS ADJUNTOS:

1.-		4.-	
2.-		5.-	
3.-		6.-	

FECHA DE RECEPCION

FIRMA Y TIMBRE DE RECEPCION

FIRMA SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL

