



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Ley N° 20.112

Hace Aplicable el Procedimiento Simplificado y la Franquicia de Arancel a Todo Contrato en que se Aplique Cualquier Tipo de Subsidio Habitacional Estatal a la Adquisición de una Vivienda Social.

Ley N° 20.114

Amplía el Plazo para Reclamar por el Avalúo de Bienes Raíces No Agrícolas.

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS
Cámara Chilena de la Construcción
Marchant Pereira N° 10, Piso 3
Providencia, Santiago.
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431
www.camaraconstruccion.cl

LEY N° 20.112, HACE APLICABLE EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO Y LA FRANQUICIA DE ARANCEL A TODO CONTRATO EN QUE SE APLIQUE CUALQUIER TIPO DE SUBSIDIO HABITACIONAL ESTATAL A LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA SOCIAL

INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de fecha 13 de julio de 2006, se publicó la Ley N° 20.112, que *“Hace aplicable el procedimiento simplificado y la franquicia de arancel a todo contrato en que se aplique cualquier tipo de subsidio habitacional estatal a la adquisición de una vivienda social”*, en adelante *“la Ley N° 20.112”*.

El objetivo fundamental de esta ley, como lo indica su nombre, es hacer aplicable el procedimiento simplificado y las rebajas arancelarias establecidas en el Decreto Ley N° 2.833, de 1979,¹ a los contratos que celebren los beneficiarios de subsidio habitacional y que tengan por objeto la adquisición o construcción de viviendas sociales.

Sobre el particular, el Decreto Ley N° 2.833, de 1979, en adelante *“el D.L. N° 2.833”*, en su artículo 1° establece un procedimiento simplificado de inscripciones y anotaciones ante los Conservadores de Bienes Raíces.

Este procedimiento simplificado consiste en que los títulos traslativos de dominio² que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante *“los Serviu”*, respecto de las viviendas, obras de equipamiento comunitario y sitios que formen parte de poblaciones o loteos de su propiedad, los gravámenes y prohibiciones de cualquier especie que se establezcan en ellos y sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces *“no requerirán la consignación de las menciones a que se refieren, en su caso, los números*

¹ El Decreto Ley N° 2.833, del Ministerio de Justicia, que *“Simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los servicios de vivienda y urbanización”*, fue publicado en el Diario Oficial N° 30.458, de 5 de septiembre de 1979.

² De acuerdo al artículo 703 del Código Civil, los títulos traslativos de dominio son aquellos que por su naturaleza sirven para transferir el dominio, como, por ejemplo, la compraventa, la permuta y la donación entre vivos.

4 del artículo 78,³ 3 del artículo 81⁴ del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y 3 del artículo 2432 del Código Civil⁵.

En todos estos casos, señala el artículo en comento, *“la referencia a los deslindes del inmueble será suplida por la mención del número o letra con que se singularice la vivienda, obra de equipamiento comunitario o sitio de que se trate en el plano de loteo o subdivisión respectiva de la población, debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”.*

De esta forma, precisa el artículo 1º del D.L. Nº 2.833, las inscripciones ante el Conservador de Bienes Raíces se practicarán agregando al Registro⁶ respectivo copia autorizada del acto o contrato que dé cuenta de la transferencia de dominio y de la constitución de gravámenes y prohibiciones, efectuando las anotaciones al final o al reverso de los mismos.

Para practicar las inscripciones los Serviu (y en su caso las instituciones bancarias y financieras, como se verá más adelante) deberán proporcionar los ejemplares necesarios del contrato para el otorgamiento de las copias requeridas.

Por su parte, los Conservadores de Bienes Raíces deberán otorgar en triplicado copias autorizadas, con las certificaciones que se soliciten, de las inscripciones de dominio, gravámenes y prohibiciones, al momento de efectuar éstas, y cada uno de esos documentos en triplicado se considerará como una sola copia y un solo certificado para los efectos de aplicar el arancel.⁷

Asimismo, respecto del otorgamiento de las escrituras y su inscripción, el artículo 3º del D.L. Nº 2.833 establece un arancel rebajado. En el caso de los Notarios, éstos no podrán cobrar, en el otorgamiento de las escrituras a que se refiere el artículo 1º antes comentado, una suma superior al 35% de la cantidad fijada para esa actuación en el arancel respectivo.

³ El número 4 del artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces establece que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales debe contener, entre otros, el nombre y linderos del fundo.

⁴ El número 3 del artículo 81 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe que la inscripción de la hipoteca debe contener, entre otros, la situación de la finca hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural, se expresará el departamento, subdelegación y distrito a que pertenezca, y si perteneciere a varios, todos ellos. Si fuere urbana, la ciudad, villa o aldea, y la calle en que estuviere situada.

⁵ El número 3 del artículo 2432 del Código Civil establece que la inscripción de la hipoteca deberá contener, entre otros, la situación de la finca hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural se expresará la provincia y la comuna a que pertenezca, y si perteneciere a varias, todas ellas.

⁶ En el Registro de Propiedad se inscriben las traslaciones de dominio; en el Registro de Hipotecas y Gravámenes se inscriben las hipotecas, censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes; en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones se inscriben las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos o prohibiciones referentes a inmuebles.

⁷ En la práctica, se solicita al Notario ante quien se protocolizó el contrato privado de compraventa, mutuo e hipoteca, que otorgue ocho copias, las cuales se ingresan al Conservador. Éste ocupa 3 de las copias para agregarlas a sus Registros, y devuelve 5 certificadas.

Tratándose de los Conservadores de Bienes Raíces, se establece que éstos *“podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que determine el respectivo arancel por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, y por los certificados y copias que entreguen relacionados con ellas”*.

Finalmente, el artículo 4° del D.L. N° 2.833 hace aplicable las normas antes mencionadas sobre procedimiento simplificado de inscripciones y anotaciones en los Conservadores de Bienes Raíces y sobre rebaja de arancel *“en los contratos en que intervengan instituciones bancarias o financieras otorgando créditos hipotecarios complementarios a beneficiarios de subsidio habitacional y en los contratos de mutuo hipotecario endosable otorgados a beneficiarios del subsidio habitacional del Estado, conforme al procedimiento autorizado por los incisos cuarto, quinto y sexto del artículo 41 de la Ley N° 18.196”*.

Los incisos cuarto, quinto y sexto del artículo 41 de la Ley N° 18.196 hacen aplicable a los contratos de mutuo hipotecario endosable y a créditos hipotecarios complementarios otorgados a beneficiarios del subsidio habitacional del Estado, un **procedimiento especial de escrituración** establecido en el artículo 68 de la Ley N° 14.171

Este procedimiento especial de escrituración consiste en que los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca podrán otorgarse por escritura privada firmada ante notario, la que debe ser protocolizada por éste de oficio, dentro de los 30 días corridos desde que sea suscrita, dejando constancia en el original y copia. Luego, para todos los efectos legales, el documento protocolizado se considerará como escritura pública desde la fecha de su protocolización y las copias autorizadas que se extiendan tendrán mérito ejecutivo.

Con todo, es importante dejar en claro que este procedimiento especial de escrituración es de carácter facultativo y no obligatorio, por consiguiente, puede otorgarse la compraventa, mutuo e hipoteca mediante escritura pública. En efecto, la finalidad de la norma es rebajar costos, por cuanto las escrituras privadas protocolizadas tienen un menor costo que las escrituras públicas.

Ahora bien, el problema que se presenta con el procedimiento simplificado de inscripción y de rebaja de arancel establecido en el D.L. N° 2.833, es que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “el Minvu”, también ha implementado otras soluciones habitacionales que no suponen un otorgamiento de crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable complementario para los beneficiarios de subsidio habitacional, así como tampoco es el Serviu el que realiza la venta, como es el caso del **Fondo Concurrible para Proyectos Habitacionales Solidarios**, reglamentado en el Decreto Supremo N° 155, Minvu, del año 2001. Por consiguiente, en estos casos, algunos Conservadores y Notarios estimaban que no era procedente el procedimiento simplificado ni la rebaja de arancel.

Es por ello que la Ley Nº 20.112, materia de esta informe, con el objeto establecer un criterio uniforme, hace también aplicable el procedimiento simplificado y la rebaja de arancel a los contratos que se celebren con beneficiarios del subsidio habitacional del Estado y que estén destinados a la adquisición o construcción de viviendas sociales.

A continuación, revisaremos el contenido específico de la Ley Nº 20.112.

CONTENIDO DE LA LEY Nº 20.112

1. Aplicación del procedimiento simplificado y rebaja de arancel a beneficiarios del subsidio habitacional cuando celebren contratos destinados a la adquisición o construcción de viviendas sociales.

La Ley Nº 20.112 hace aplicable el procedimiento simplificado y la rebaja de arancel establecidos en el D.L. Nº 2.833, a los contratos que se celebren con beneficiarios del subsidio habitacional del Estado y que sean destinados a la adquisición o construcción de las viviendas sociales definidas en los artículos 3º del Decreto Ley Nº 2.552, de 1979, y 40 de la Ley Nº 19.537, según corresponda.

La vivienda social, de acuerdo a la definición del artículo 3º del Decreto Ley Nº 2.552, de 1979, es la *“vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento”*. Asimismo, conforme al inciso primero del artículo 40 de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, *“se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el Decreto Ley Nº 2.552, de 1979”*. Vale decir, para efectos de las viviendas sociales agrupadas en condominios, el valor de tasación no puede exceder de 520 unidades de fomento.

Con esta modificación, los beneficiarios del programa Fondo Solidario para la Vivienda, en que no es el Serviu el que efectúe la venta, o de otros programas habitacionales que no suponen el otorgamiento de un crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable complementario para el beneficiario de un subsidio habitacional estatal, también podrán acogerse al procedimiento simplificado de inscripciones y anotaciones ante el Conservador de Bienes Raíces y solicitar la rebaja de arancel, contemplados en el D.L. Nº 2.833, ya que en estos casos opera un subsidio habitacional estatal para la adquisición de una vivienda social.

2. Rebaja de arancel para los certificados y copias que otorgan los Conservadores de Bienes Raíces.

El artículo 3º del D.L. Nº 2.833, antes de su modificación, establecía en su inciso segundo lo siguiente: *“Los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que determine el respectivo arancel por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, y por los certificados y copias que entreguen relacionados con ellas”*.

A juicio de los autores de la Moción,⁸ hoy Ley Nº 20.112, la redacción antes citada no dejaba en claro si la franquicia de arancel es o no aplicable también a los certificados de dominio vigente, de hipotecas, de gravámenes, de prohibiciones y de bien familiar que deben emitir los Conservadores de Bienes Raíces.

Es por ello que se modifica la norma del inciso segundo del artículo 3º del D.L. Nº 2.833, en los siguientes términos: *“Los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que determine el respectivo arancel por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, y por los certificados de dominio vigente, de hipotecas, de gravámenes, de prohibiciones y de bien familiar y las copias que se entreguen en el momento de efectuar las mencionadas inscripciones y anotaciones”*.

De esta forma, queda claro que la franquicia de arancel debe aplicarse tanto respecto de las inscripciones y anotaciones como de los certificados y copias que deben entregar los Conservadores de Bienes Raíces.

3. Sanción disciplinaria.

Con el objeto de asegurar el cumplimiento de la rebaja de arancel por parte de los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, se establece como sanción disciplinaria en caso de contravención a esta obligación legal, la medida de censura por escrito y, en caso de reincidencia, la suspensión de funciones por un lapso no inferior a un mes.

4. Validación de inscripciones y anotaciones realizadas bajo procedimiento simplificado.

Antes de la publicación y entrada en vigencia de la Ley Nº 20.112, el procedimiento simplificado de inscripciones y anotaciones se aplicó para muchas transferencias de bienes raíces relacionados con el programa de Fondo Concursable para Programas Habitacionales Solidarios.

⁸ La Moción fue presentada por los Diputados señores Rodrigo Álvarez, Marcelo Forni, José Antonio Kast, Pablo Longueira (en esa época diputado), Iván Norambuena, Víctor Pérez (en esa época diputado), Pablo Prieto, Jorge Ulloa, Ignacio Urrutia, y Gastón Von Muhlenbrock.

Sin embargo, como en estos casos no se aplicaba la condición establecida en el D.L. Nº 2.833, de estar *asociado a créditos o mutuos hipotecarios complementarios otorgados a beneficiarios del subsidio habitacional estatal*, para evitar cuestionamientos sobre la validez de inscripciones y anotaciones practicadas mediante el procedimiento simplificado, la Ley Nº 20.112, mediante una norma transitoria, regula esta situación declarando válidas las inscripciones practicadas por los Conservadores de Bienes Raíces, conforme al procedimiento simplificado contemplado en el D.L. Nº 2.833, con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley (13 de julio de 2006), salvo que la nulidad hubiere sido declarada por sentencia firme dictada con anterioridad a la fecha de su entrada en vigencia.

En conclusión, en opinión de esta asesoría legal, las modificaciones que introduce la Ley Nº 20.112 en el D.L. Nº 2.833 cumplen con el objetivo de disminuir los costos de transacción de viviendas sociales, estableciéndose como criterio uniforme la procedencia del procedimiento simplificado y de la rebaja del arancel por parte de Notarios y Conservadores, toda vez que se trate de operaciones o actos derivados del otorgamiento de cualquier subsidio habitacional para la adquisición de una vivienda social.

LEY N° 20.114, AMPLÍA EL PLAZO PARA RECLAMAR POR EL AVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS

INTRODUCCIÓN

Con fecha 13 de julio de 2006, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.114, que “Amplía el Plazo para Reclamar por el Avalúo de Bienes Raíces No Agrícolas”.

CONTENIDO DE LA LEY N° 20.114

La Ley N° 20.114 consta de un artículo único que dispone lo siguiente:

“Sólo para los efectos de lo dispuesto en la Ley N° 20.002, el plazo de reclamación de los avalúos de bienes raíces no agrícolas se extenderá hasta el último día del mes siguiente al de la publicación de la presente ley”.

Previo a referirnos a la ampliación del plazo de reclamación de los avalúos que establece la ley en comento, es necesario recordar que el 1° de julio de 2005 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.033, conocida como la “Ley de Rentas Municipales II”, que modificó, entre otros cuerpos legales, la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Una de las modificaciones que introdujo la Ley de Rentas Municipales II en la Ley sobre Impuesto Territorial fue establecer la obligación del Servicio de Impuestos Internos de reavaluar, cada 5 años, los bienes raíces tanto agrícolas como no agrícolas, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país.⁹

⁹ Nuevo artículo 3° de la Ley N° 17.235.

Asimismo, con fecha 4 de febrero de 2006, fue publicada en el Diario Oficial la Ley Nº 20.002, que prorrogó la vigencia de los avalúos para las propiedades urbanas de todo el país vigentes al 31 de diciembre de 2004 hasta el 31 de diciembre de 2005, fijando la entrada en vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas, a contar del 1º de enero del año 2006.

Sin embargo, y como fue ampliamente conocido por la opinión pública durante el primer semestre de este año, el reavalúo antes señalado significó un alza, en muchos casos desmedida,¹⁰ del impuesto territorial, lo que generó dudas y controversia acerca de la legalidad del procedimiento empleado por el Servicio de Impuestos Internos para la determinación¹¹ del avalúo de las propiedades, que corresponde a la base imponible del impuesto territorial o contribuciones, así como también de la constitucionalidad de este impuesto.¹²

En atención a lo anterior, tenía especial importancia saber los medios de que disponían los contribuyentes para reclamar del avalúo efectuado por el Servicio de Impuestos Internos, en adelante “el SII”.

A este respecto, el Código Tributario contempla en sus artículos 149 a 154 el procedimiento de reclamo de avalúos de bienes raíces, sea que el reavalúo corresponda a una tasación general, como es en este caso, o bien que se trate de una modificación de carácter individual.

Es así como el artículo 149 del Código Tributario dispone lo siguiente: *“Dentro del mes siguiente al de la fecha de término de exhibición de los roles de avalúo, los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general. De esta reclamación conocerá el Director Regional”*.

Vale decir, conforme a la norma antes citada, los contribuyentes sólo podrían presentar el reclamo dentro del mes de marzo del año 2006.

El SII estableció, con carácter opcional, una etapa administrativa de impugnación de los avalúos previa al procedimiento de reclamo contemplado en los artículos 149 y siguientes del Código Tributario, y que correspondió al “Procedimiento de Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria”, cuya regulación se encuentra en la Circular Nº 04 de fecha 18 de enero de 2006. En virtud de este procedimiento,

¹⁰ De acuerdo a las cifras entregadas, más de un 1.180.000 propiedades se vieron afectadas por un aumento del pago de las contribuciones. En tanto que más de 545.000 subieron sus contribuciones más del 25%.

¹¹ El Nº 2 del artículo 4 de la Ley Nº 17.235, señala que para la tasación de los bienes raíces no agrícolas se confeccionarán tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos, y luego se fijan los valores unitarios de cada tipo de bien. Para la clasificación de las construcciones se considera su clase, calidad, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial. En el caso de los terrenos, se consideran los sectores de ubicación de los mismos, las obras de urbanización y el equipamiento del que disponen.

¹² Se considera que el impuesto territorial o contribuciones es un impuesto al patrimonio, ya que no grava las utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad, como ocurre en el caso del impuesto a la renta, sino que grava el patrimonio mismo de la persona, esto es, el inmueble.

el contribuyente presentaba un Formulario, denominado “Formulario N° 2835” (F2835), en el cual solicitaba la impugnación del avalúo administrativamente. Luego, si dicha impugnación administrativa era rechazada, o sólo era acogida en parte, se entendía deducido, sin más trámite, la reclamación ante el Director Regional competente, que es el órgano jurisdiccional y con la posibilidad de apelar de la resolución de aquél ante el Tribunal Especial de Alzada. Sin embargo, tomando en cuenta que esta reconsideración era facultativa y no obligatoria, el contribuyente también podía optar por deducir directamente la reclamación ante el Director Regional competente, sin solicitar reconsideración administrativa.

Con todo, ya sea que el contribuyente dedujera directamente la reclamación ante el Director Regional, o bien optara por hacerlo en subsidio de la reconsideración administrativa, **el plazo legal para presentar los reclamos venció el día 31 de marzo.** De ahí entonces que las reclamaciones que se interpusieron con posterioridad a dicho plazo no podrán ser conocidas por el Director Regional, en calidad de órgano jurisdiccional, con posibilidad de apelar de su resolución ante el Tribunal Especial de Alzada, quedando sólo vigente la posibilidad de una reconsideración administrativa hasta el 30 de junio de este año.

En opinión de los autores¹³ que presentaron la Moción, hoy Ley N° 20.114, el plazo para presentar el reclamo fue demasiado corto, especialmente tomando en consideración que el nuevo avalúo fue comunicado a los contribuyentes durante el mes de febrero de 2006. Es por ello que estiman que, sólo por esta vez, el plazo de reclamación debe ampliarse para que quienes estén presentando sus reclamaciones mantengan la posibilidad de continuar su tramitación ante el Director Regional y el Tribunal Especial de Alzada, vale decir, para que puedan seguir un procedimiento jurisdiccional.

De esta forma, el Congreso aprobó este proyecto, hoy Ley N° 20.114, que extiende el plazo de reclamación de los avalúos de bienes raíces no agrícolas hasta el último día del mes siguiente al de la publicación de la presente ley, vale decir, hasta el 31 de agosto del año 2006.

CIRCULAR N° 39 DEL SII, QUE INSTRUYE ACERCA DEL NUEVO PLAZO PARA RECLAMAR DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS DETERMINADOS EN EL PROCESO DE REAVALÚO AÑO 2006

En el Diario Oficial, de fecha 14 de julio de este año, se publicó la Circular N° 39 del SII, de fecha 13 de julio de 2006, sobre “Nuevo plazo para reclamar de los avalúos de los bienes raíces no agrícolas determinados en el proceso de reavalúo año 2006”.

¹³ La Moción fue presentada por los Senadores Andrés Chadwick, Juan Antonio Coloma, Jovino Novoa y Víctor Pérez.

En esta Circular se establece que, conforme a lo dispuesto en la Ley Nº 20.114, el nuevo plazo para reclamar del avalúo fijado para los predios no agrícolas en el proceso regulado por la Ley Nº 20.002, que rige a contar del 1º de enero de 2006, corre hasta las 24:00 horas del último día del mes siguiente a aquél en que se efectuó dicha publicación, esto es, hasta el día 31 de agosto de 2006.

En cuanto al procedimiento de reclamaciones, dispone la Circular Nº 39 que en este período se utilizará el "Procedimiento de Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria" regulado en la Circular Nº 4, de 18 de enero de 2006, como etapa previa al reclamo de avalúo fiscal, proceso que se iniciará mediante la presentación del Formulario 2835 (F2835), con las siguientes modificaciones:

- a. Plazo para presentar el reclamo.** El plazo de reclamación vence el día 31 de agosto a las 24:00 horas.
- b. Lugar de presentación del F2835.** Dispone la Circular Nº 39 que el Formulario 2835 deberá presentarse en la oficina del área de Avaluaciones de la Unidad del SII del lugar donde se ubica el predio cuyo avalúo se impugna, dentro del horario de atención al público. Sin perjuicio de lo anterior, también podrá presentarse en cualquier Unidad del SII, la que deberá remitirlo al área de Avaluaciones competente para pronunciarse acerca de la solicitud.

Toda presentación deberá efectuarse en forma personal, no siendo procedente la remisión de escritos de reclamo u otras presentaciones por medio de correos, ni aun cuando se emplee la carta certificada u otros medios, tales como fax, email, etc.

Respecto de las solicitudes administrativas de revisión de avalúo presentadas entre el 1º de abril y la fecha de publicación de la Ley Nº 20.114, la Circular Nº 39 señala que continuarán tramitándose en forma administrativa, salvo que los interesados deduzcan reclamo en contra del respectivo avalúo, para lo cual deberán presentar en las Unidades del SII, antes del vencimiento del plazo de prórroga establecido en la Ley Nº 20.114, los respectivos formularios Nº 2835 de Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria. En estos casos, se resolverán sólo estas solicitudes, archivándose las presentaciones anteriores.

Finalmente, la Circular Nº 39 señala que las presentaciones que se efectúen como reconsideraciones administrativas y reclamaciones subsidiarias, de acuerdo a este procedimiento simplificado de reclamos, afectan sólo los avalúos fijados en el proceso de reavalúo de los bienes raíces no agrícolas que rige desde el 1º de enero de 2006. Lo anterior está conforme a lo establecido en la Ley Nº 20.114 que señala que sólo para los efectos de lo dispuesto en la Ley Nº 20.002, vale decir, la ley que fijó la entrada en vigencia del reavalúo de los bienes raíces no agrícolas a contar del 1º de enero de 2006, se prorroga el plazo para presentar las reclamaciones.



En conclusión, la Ley N° 20.114, en opinión de esta asesoría legal, cumple con el objetivo de permitir a aquellos contribuyentes que se vieron afectados por un aumento del impuesto territorial de sus bienes raíces no agrícolas, como consecuencia del reavalúo que comenzó a regir a contar del 1° de enero de este año, y que no alcanzaron a reclamar dentro del exiguo plazo legal (mes de marzo de 2006), para impugnar los nuevos avalúos no sólo administrativamente, sino que también ante el Director Regional del SII con la posibilidad de apelar de su resolución ante el Tribunal Especial de Alzada, lo que amplía las posibilidades de obtener una acogida favorable al reclamo.





TABLA DE CÁLCULO DEL
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE AGOSTO DE 2006

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 32.046	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
M	- 0 -	432.621,00	0,00	0,00	Exento
E	432.621,01	961.380,00	0,05	21.631,05	3 %
N	961.380,01	1.602.300,00	0,10	69.700,05	6 %
S	1.602.300,01	2.243.220,00	0,15	149.815,05	8 %
U	2.243.220,01	2.884.140,00	0,25	374.137,05	12 %
A	2.884.140,01	3.845.520,00	0,32	576.026,85	17 %
L	3.845.520,01	4.806.900,00	0,37	768.302,85	21 %
	4.806.900,01	Y MAS	0,40	912.509,85	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 432.621,00	\$ 216.310,50	\$ 100.944,90	\$ 14.420,70

EL INFORME JURÍDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Coordinación de Asesorías y Estudios Legales de la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., que tiene por finalidad mantener adecuada y oportunamente informados a sus socios sobre las normas legales y reglamentarias que regulan su actividad empresarial.

Descriptores: Reclamo de Avalúos; Ley de Impuesto Territorial, Ley de Rentas Municipales II.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.

Descriptores: Conservadores de Bienes Raíces; viviendas sociales; subsidio habitacional.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

www.camaraconstruccion.cl