

SUBDIRECCIÓN DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE
Oficina de Operaciones
Área de Transparencia y Acceso a la Información
GE00316069

OFICIO ORD. 532

ANT. Oficio N° 4423 / 27-02-2025 del Consejo para la Transparencia.

MAT. Requiere información sobre procedimiento de determinación del avalúo fiscal de los bienes raíces no agrícolas e impuesto territorial, y medidas de transparencia y acceso a la información adoptadas en dicho marco.

SANTIAGO, 14 MARZO DE 2025

**DE: SUBDIRECTOR DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**A: DAVID IBACETA MEDINA
DIRECTOR GENERAL CONSEJO PARA LA TRANSPARENCIA**

Se ha recibido el oficio del antecedente en el cual se nos informa que, con el objeto de avanzar en la consolidación de la transparencia y el derecho de acceso a la información, en materias de interés público, el Consejo para la Transparencia, acordó en la Sesión Ordinaria N°1.502, de fecha 27 de febrero de 2025 oficiar a este Servicio, a fin de responder las consultas relacionadas con el proceso de Reavalúo de bienes raíces, teniendo presente el año 2026 entrará en vigencia el nuevo Reavalúo de bienes raíces No Agrícolas.

A continuación, y estando facultado según la Resolución N° 23 de 2025 de esta entidad de fiscalización, se responden las consultas indicadas en el oficio en comentario:

a) Breve descripción del procedimiento de reavalúo de bienes raíces no agrícolas.

El reavalúo consiste en un proceso de tasación general y masivo, que se realiza de forma simultánea para todas las comunas del país, en el cual se actualizan los avalúos de los bienes raíces de acuerdo con las variaciones de precios, que reflejan el desarrollo territorial observado en las distintas regiones del país, la oferta y demanda en el mercado inmobiliario. Asumiendo, de esta manera, las plusvalías o minusvalías que el mercado ha experimentado durante un periodo de tiempo determinado entre cada reavalúo.

b) Criterios relevantes en la determinación del avalúo fiscal.

Para realizar la tasación de los bienes raíces de todo Chile, el Servicio de Impuestos Internos se rige por lo establecido en la Ley N° 17.235, de Impuesto Territorial, en ella se establecen los criterios a considerar, así como los principales productos que deben llevarse a cabo para realizar las tasaciones, así como la actualización de sus valores.

En particular el número 2° del artículo 4° de la Ley N° 17.235, dispone que el Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, ajustándose en el caso de los bienes raíces no agrícolas a:

“Para la tasación de los bienes raíces de la segunda serie, se confeccionarán tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos y se fijarán los valores unitarios que correspondan a cada tipo de bien. La clasificación de las construcciones se basará en su clase y calidad y los valores unitarios se fijarán, tomando en cuenta, además, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial. Las tablas de valores unitarios de terrenos se anotarán en planos de precios y considerando los sectores de ubicación y las obras de urbanización y equipamiento de que disponen”

Dichas instrucciones técnicas y administrativas se consignan en las respectivas Resoluciones de reavalúo, que definen la metodología utilizada, los parámetros considerados, y los valores de terrenos y construcciones, entre otros. Para este tipo de bienes la resolución vigente corresponde a la RES. EX. SII N° 143, del 30 de diciembre de 2021 (https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2021/reso143.pdf)

El avalúo fiscal se determina mediante la suma del avalúo de terreno y del avalúo de construcción, para ambas componentes se detalla la metodología técnica, siendo el Anexo N°2 el correspondiente a la tasación de terrenos y el Anexo N°3 el correspondiente a la tasación de construcciones.

Es importante mencionar que, si bien la actualización de los avalúos considera las variaciones de precios, en ningún caso representan el valor de compraventa de cada inmueble, si no que un valor de referencia que permite dar cuenta del comportamiento y estructura valórica de las propiedades, el cual guarda una distancia en relación al mercado, la cual hoy en día se encuentra a un 60% de relativización. Para la determinación del avalúo de terreno unitario que se aplica a los bienes raíces se realizan estudios de precios que permiten determinar un valor mediano que sea representativo del conjunto de propiedades de un sector de características comparables (áreas homogéneas).

c) Fundamento y justificación del procedimiento de reavalúo.

Fundamento Legal: De acuerdo con el artículo 3° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial, el Servicio de Impuestos Internos debe reevaluar, cada 4 años, los bienes raíces Agrícolas y No Agrícolas.

Administrativo: De acuerdo con el artículo 4° de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial, el Servicio de Impuestos Internos debe impartir instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación. Consignadas en las respectivas resoluciones del SII.

Otros:

- El Impuesto Territorial constituye al menos el 53% del presupuesto municipal, según Informe de la Memoria del Tesoro 2023, pasando a ser la principal fuente de financiamiento de los municipios. Estos recursos son destinados al financiamiento de bienes y servicios que mejoran la calidad de vida en las comunas, permitiendo a los municipios realizar avances en áreas como programas sociales, alumbrado público, áreas verdes, zonas de recreación, entre otras.

- La no realización de los reavalúos o la disminución de la frecuencia de aplicación, genera poca correlación entre la malla valórica nacional de mercado y los valores fiscales, estos últimos son utilizados para informar distintos fines y beneficios sociales, en relación al valor de los inmuebles producto del mercado inmobiliario. Esta falta de correlación puede conllevar decisiones no adecuadas al momento de definir políticas públicas o el otorgamiento de beneficios sociales o subsidios del estado.

- De manera similar, la disminución en la frecuencia de actualización de los valores redundará en una mayor distancia entre los avalúos fiscales de las propiedades y su valor comercial, por lo que, al momento de aplicar el nuevo avalúo, este represente una variación de valor más alta y de mayor impacto en la población, que al mantener una regularidad en la actualización.

d) Fechas/periodo en que se llevará a cabo el próximo proceso de reavalúo de bienes raíces no agrícolas.

Según lo establecido en el Art. 3° de la Ley 17.235, el próximo proceso de Reavalúo No Agrícola ya se encuentra en estudio, y debe entrar en vigencia el 1 enero del año 2026, lo cual se verá reflejado en las cuotas de contribuciones del primer trimestre de dicho año.

e) Hitos relevantes del próximo proceso de reavalúo.

Este proceso considera desde el análisis territorial y catastral, los estudios para la definición de los valores de terreno y construcciones a nivel nacional, durante los dos años anteriores a la entrada en vigencia del nuevo avalúo y su sanción, hasta la determinación de las nuevas contribuciones, una vez sancionadas las tasas por el Ejecutivo, con los siguientes hitos:

1. Entrada en vigencia del reavalúo: Estudio y definición de valores de terreno y de construcciones, los cuales se fijan mediante Resolución antes del 1 de enero correspondiente. Publicación de productos con la entrada en vigencia de los nuevos avalúos, el 1 de enero. Todo lo anterior, según Art. 3° y 4°, Ley 17.235.

2. Establecimiento de las nuevas tasas, mediante Decreto según lo establecido en el Art 3° y el 7° de la Ley 17.235, si procede, posterior al 1 de enero y antes de la emisión del rol de cobro, con cuotas 1 y 2 del primer semestre del 2026, con vencimiento en abril y junio, respectivamente.
 3. Publicación de roles de avalúos para conocimiento de los municipios y exhibición correspondiente, posterior a definición de las tasas, Art. 5°, Ley 17.235.
 4. Envío de comunicación informativa a los propietarios de bienes raíces, y publicación de aviso en diarios, plazo máximo: 10 días después de la publicación del rol de avalúos por parte del municipio, Art. 5°, Ley 17.235.
 5. Exhibición durante 30 días seguidos, de los roles de avalúos en los municipios, plazo máximo para su inicio: 10 días después de la publicación del rol de avalúos por parte del municipio Art. 6°, Ley 17.235.
 6. Proceso de solicitudes de reposición administrativa, desde el día siguiente al término de la exhibición de roles por parte del municipio, y se extiende por 30 días hábiles, contados de lunes a viernes, menos festivos, Art. 6°, Ley 17.235 y Art. 123 bis CT.
 7. Proceso de reclamos ante el tribunal tributario y aduanero, desde el día siguiente al término de la exhibición de roles por parte del municipio, y se extiende por 180 días hábiles, contados de lunes a sábado, menos festivos, Art. 123 bis CT.
- f) Medidas adoptadas para comunicar a los contribuyentes y ciudadanía en general, en lenguaje claro y comprensible, las circunstancias previamente descritas, especialmente, los fundamentos de la decisión, fechas involucradas y criterios relevantes que determinan el monto del avalúo fiscal, la tasa del impuesto aplicable y el monto nominal de la contribución a pagar y de su aumento gradual, de corresponder.**

Como Servicio, además de cumplir con entregar a los contribuyentes la información que mandata la Ley, seguimos avanzando en fortalecer la transparencia de cada proceso de Reavalúo, lo que permite un mayor conocimiento de la metodología empleada por parte de los propietarios de bienes raíces.

Al respecto, nuestro Servicio elabora para cada proceso de reavalúo todos los productos que establece la normativa vigente, en específico, la ley N°17.235, como son:

1. Emisión de Resolución que fija valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola, y normativa relacionada.
2. Emisión de Resolución de Definición de monto exento habitacional.
3. Planos de precios de terrenos, en cartografía digital, contiene las áreas homogéneas georreferenciadas para cada comuna, permitiendo identificar qué predios la conforman, los cuales son parte integrante de la Resolución indicada en el punto 1 precedente. De manera paralela, cada propietario, previa autenticación, puede consultar las transferencias realizadas en su área homogénea para el periodo.
4. Cartas de comunicación a los propietarios, instruidas en el Art. 5°, en donde se señalan detalladamente los cambios que tiene el inmueble, tanto en avalúo como en contribución y las posibles exenciones aplicadas o alzas graduales correspondientes a cada semestre, producto del reavalúo realizado, así como los detalles catastrales de cada inmueble, con el fin de dar adecuada comprensión de la actualización que este Servicio posee de la propiedad señalada.
5. Rol de avalúos para exhibición municipal, el cual comprende la totalidad de los bienes raíces reavaluados de la comuna, según lo establecido en el Art. 5° de la ley antes señalada, el cual se deja a disposición de los respectivos municipios, para su exhibición por 30 días corridos, según lo indicado en el Art. 6°.
6. Publicación en el diario avisando el inicio de la exhibición municipal de los roles de avalúo, establecida en el Art. 6°. Esta gestión se realiza de forma centralizada por nuestro Servicio desde el año 2020, con el fin de facilitar y asegurar este cumplimiento por parte de los municipios.

Sin perjuicio de lo anterior, nuestro Servicio, además de lo instruido por ley, ha dispuesto los siguientes productos para dar a conocer los procesos de reavalúo:

1. Portal de Reavalúo: Sitio en internet que concentra la información de cada proceso, y en donde cada contribuyente puede consultar su propiedad, el resultado individual de la actualización realizada y los resultados nacional, regional y comunal correspondientes. En dicho sitio se deja la siguiente información disponible:
 - a. Consulta de roles: en donde el contribuyente, previa autenticación, puede conocer el avalúo anterior al reavalúo, su avalúo reavaluado, así como las contribuciones antes y después del proceso, si corresponde.

- b. Para qué sirve el Impuesto Territorial: una breve explicación del impuesto territorial y su destino.
 - c. Paga aquí tus contribuciones: un enlace al portal de pago de contribuciones
 - d. Beneficio de Adulto Mayor (solo Reavalúo No Agrícola): una explicación del beneficio de adulto mayor económicamente vulnerable, sus requisitos, un video explicativo y enlace al portal y a la solicitud respectiva.
 - e. Alza gradual: descripción del beneficio de incremento gradual de las contribuciones establecido en el Art. 3° de la ley 17.235, con ejemplos de aplicación.
 - f. Guía de Cálculo de Avalúo: un desarrollo paso a paso para determinar el avalúo fiscal de una propiedad, con ejemplos de aplicación.
 - g. Guía de Cálculo de Contribuciones: un desarrollo paso a paso para determinar el monto de contribuciones de una propiedad, con ejemplos de aplicación.
 - h. Planos de Precios de Terreno/ Suelos en cartografía digital relativos al proceso.
 - i. Cartografía digital con capa de observatorio de Mercado de Suelos Urbanos (solo en reavalúos No Agrícolas).
 - j. Tabla de Coeficientes Guía, Fichas de Áreas Homogéneas: descriptivas para cada comuna, disponibles para el Reavalúo No Agrícola.
 - k. Valores unitarios de terrenos / suelos: viñetas de valor de cada comuna con el Valor Unitario de cada área homogénea y su rango representativo.
 - l. Fuentes por comuna: corresponde a lo informado en los F2890 recibidos por este Servicio durante el periodo en estudio correspondiente, y a muestras manuales tenidas a la vista, que pueden haber sido capturadas desde tasaciones comerciales, escrituras, valores de ofertas, reuniones, entre otros. Todos estos datos fueron analizados, complementados y depurados metodológicamente con el propósito de definir los valores de cada proceso de reavalúo.
 - m. Nómima de avalúos: Listado de los predios reavaluados por comuna, consultables previa autenticación.
 - n. Vías de Impugnación: descripción de las opciones disponibles a cualquier contribuyente para realizar los reclamos o solicitudes de revisión en materia de avalúos o contribuciones, con enlace a las solicitudes correspondientes.
 - o. Preguntas frecuentes, asociadas al proceso.
 - p. Exhibición de roles de avalúos: calendario resumido con las fechas de exhibición y el inicio de los periodos de impugnación que de dichas fechas se desprenden, para cada comuna.
2. Mi Reavalúo: Aplicación que permite conocer a cada contribuyente el detalle de las modificaciones que tuvo su propiedad con motivo del reavalúo, tanto en valores de avalúo como de contribuciones. Desde acá puede acceder a la carta de reavalúo remitida, a la cartografía digital y beneficios aplicados.
 3. Noticias de lanzamiento de Reavalúo, publicadas con ocasión de los mismos, en el sitio web de nuestro Servicio.

g) Medidas de transparencia y publicidad que se planean adoptar, en el marco del próximo proceso de reavalúo.

Nuestro Servicio se encuentra comprometido con avanzar de forma permanente en la mayor transparencia, así como también en acercar el proceso a los contribuyentes, con el fin de permitir un mayor entendimiento del mismo, y el cumplimiento cabal de los derechos del contribuyente. Por este motivo, para el próximo reavalúo No Agrícola, establecido para este 1 de enero de 2026, nos encontramos trabajando en un plan de comunicación integral al contribuyente, el cual contempla:

1. Fortalecimiento de los productos del reavalúo (cartas, guías, preguntas frecuentes etc.) abordándolos desde un lenguaje claro.
2. El rediseño del portal de reavalúo, a fin de que sea más accesible a los contribuyentes, facilitando llegar a la información deseada.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, podemos indicar que nuestro Servicio ha avanzado en línea de información accesible a contribuyentes y propietarios como se señala a continuación, en donde se grafica la información disponible a los contribuyentes en los distintos portales de reavalúo existentes en nuestra página web:

Reavalúo 1995	Reavalúo 2006	Reavalúo 2013/2014	Reavalúo 2018	Reavalúo 2022 Reavalúo Agrícola 2024
<ul style="list-style-type: none"> Resolución de reavalúo 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa: Código Tributario, Ley Impuesto Territorial, Resolución, Circular, Metodología Consulta de roles Cartas Reclamos: Procedimiento, Guía paso a paso, Registro de reclamos Incremento Gradual de Contribuciones Preguntas frecuentes Prensa 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa: Código Tributario, Ley Impuesto Territorial, Resolución de reavalúo, Resolución de monto exento, Decreto de tasas, Circular, Resolución, Decreto de tasas, Consulta de roles Cartas Guía de Cálculo de Avalúo Planos de Precios de Terreno (PDF) Información de Resultados Preguntas frecuentes Exhibición de avalúos 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa: Código Tributario, Ley Impuesto Territorial, Resolución de reavalúo, Resolución de monto exento, Decreto de tasas, Circular, Resolución, Decreto de tasas, Consulta de roles Cartas Para qué sirve el Impuesto Territorial Paga aquí tus contribuciones Beneficio de Adulto Mayor Alza gradual Guía de Cálculo de Avalúo Guía de Cálculo de Contribuciones Planos de Precios de Terreno, Tabla de Coeficientes Guía, Fichas de Áreas Homogéneas (PDF) Cartografía digital con capa de observatorio de Mercado de Suelos Urbanos Rot de avalúos Información de Resultados Ingresar tu solicitud de bienes raíces Vías de Impugnación Aplicación e-Reavalúo Preguntas frecuentes Exhibición de roles de avalúos 	<ul style="list-style-type: none"> Normativa: Código Tributario, Ley Impuesto Territorial, Resolución de reavalúo, Resolución de monto exento, Decreto de tasas, Circular, Resolución, Decreto de tasas, Consulta de roles Cartas Para qué sirve el Impuesto Territorial Paga aquí tus contribuciones Beneficio de Adulto Mayor (solo Reavalúo No Agrícola) Alza gradual Guía de Cálculo de Avalúo Guía de Cálculo de Contribuciones Planos de Precios de Terreno/ Suelos en cartografía digital Cartografía digital con capa de observatorio de Mercado de Suelos Urbanos (solo en reavalúos No Agrícolas) Tabla de Coeficientes Guía, Fichas de Áreas Homogéneas (solo Reavalúo No Agrícola) Valores unitarios de terrenos / suelos Fuentes por comuna Nómina de avalúos Mi Reavalúo Información de Resultados Ingresar tu solicitud de bienes raíces Vías de Impugnación Preguntas frecuentes Exhibición de roles de avalúos

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

Por orden del Director.

PATRICIO MUÑOZ ROJAS
SUBDIRECTOR DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

PMR/PMC
DISTRIBUCIÓN:

- Consejo para la Transparencia
- Subdirección de Avaluaciones
- Subdirección de Asistencia al Contribuyente.