SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

Abril de 2018

Proceso de **tasación masiva** mediante el cual se actualizan los **Avalúos fiscales** de las propiedades, asumiendo las plusvalías o minusvalías que el mercado ha experimentado durante un periodo de tiempo.

Ello significa estudiar los valores de los **terrenos** y de las **construcciones** de todo el país.





REAVALÚO

ELEMENTOS PARA EL REAVALÚO 2018



PLANOS AH EN LÍNEA EN PLATAFORMA GEO CATASTRO

TODAS LAS COMUNAS CON ESTUDIO URBANO

GEO REFERENCIACIÓN DE MUESTRAS DE PRECIOS

CARTAS CON DETALLE CATASTRAL

RESOLUCIÓN Y PLANOS CON FIRMA DIGITAL

SE CREA APLICACIÓN EN LÍNEA DE ESTUDIO DE PRECIOS

ESTUDIO DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN

VALORES DE CONSTRUCCIÓN

	0	1	2	3	4	5
A		33,69	23,25	15,79	9,88	5,18
B		32,89	25,85	18,40	11,55	7,33
C		30,83	23,31	14,22	8,67	5,03
E		25,02	16,27	12,67	6,58	2,91
F		12,54	8,32	5,55	3,00	1,55
G		27,24	18,80	14,31	6,52	2,91
L		35,13	27,35	18,74		
K		30,38	20,61	13,14	6,81	2,91
GA		17,73	10,17	4,24		
GB		20,50	12,69	7,42		
GC		15,97	8,49	3,17		
GE		15,95	8,24	2,84		
GF		10,43	5,21	1,66		
GL		26,14	17,10	9,02		
EA	2,27					
EB	1,44					
M	3,45					
OA	1,34					
OB	2,01					
OE	1,00					
SA	2,33					
SB	2,24					
TA	2,63					
TE	2,23					
TL	3,38					
W	5,12					
P		2,30	0,69			

DATOS FICTICIOS

VALORES DE TERRENO

PLANO DE PRECIOS DE TERRENO
REAVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS
CORRESPONDIENTE A SITIOS NO EDIFICADOS,
PROPIEDADES ABANDONADAS Y POZOS LASTREROS 2017

CÓDIGO DE ÁREA HOMOGÉNEA	RANGO SUPERFICIE PREDIAL (en m²)	VALOR UNITARIO DE TERRENO (en $ al 01.07.2016)
CAB045	VARIABLE	211.178
CAB102	1.000 - 2.000	408.712
CAM069	7.000 - 9.000	211.178
CMB001	100 - 500	158.383
CMM022	200 - 800	316.765
CMM023	300 - 1.400	404.757
CMM036	VARIABLE	167.183
CMM070	VARIABLE	281.570
CMM074	1.100 - 5.000	211.178
CMM098	150 - 650	175.981
CMM099	75 - 300	211.178
CMM100	45 - 225	175.981
EMB053	VARIABLE	87.991
EMB054	VARIABLE	79.192
EMM007	100 - 600	131.985

DATOS FICTICIOS



Avalúo fiscal: base imponible impuesto territorial (contribuciones)

AVALÚO FISCAL

VALORES DE TERRENO

USO DE SUELO

CATEGORÍA CONSTRUCTIVA

NIVEL DE DENSIFICACIÓN

SECTORES URBANOS

ELEMENTOS URBANOS Y EQUIPAMIENTO



INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA



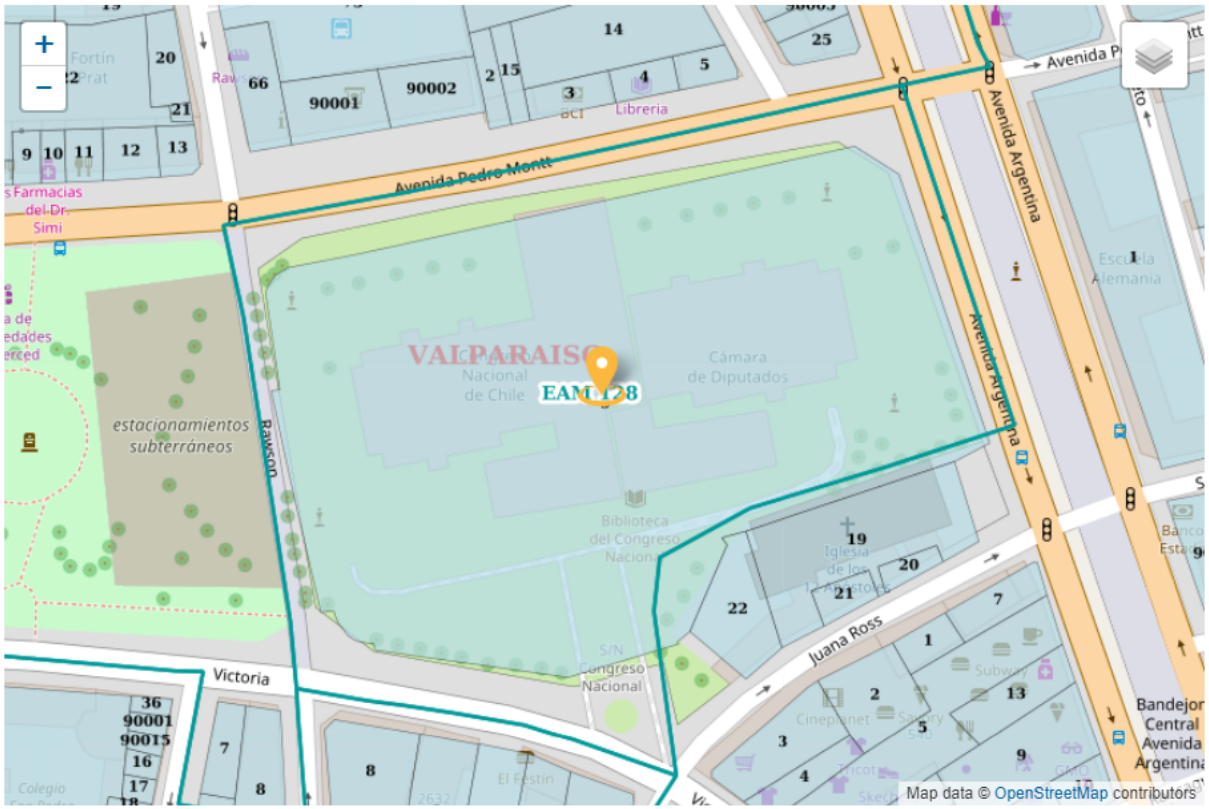
13.859
ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH)

PRINCIPAL FUENTE DE INFORMACIÓN

TRANSFERENCIAS 2013 - 2017
Muestras analizadas
2.5 Millones



INFORMACIÓN GEO REFERENCIADA



La información espacial contenida es solo referencial.
Información espacial almacenada en WGS 84, proyección UTM, huso 19 Sur.
Capa vectorial de límites de propiedades rurales, fue generada por CIREN, a partir de los planos análogos del SII sobre imágenes

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna
VALPARAISO

Rol Predial
150-9

Dirección o Nombre de la Propiedad
PEDRO MONTT 2890

Ubicación
URBANA

Destino
ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA

Catastro Valorizado

Avalúo Total	$39.874.020.832
Avalúo Afecto	$39.874.020.832
Avalúo Exento	$0

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2018

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Área Homogénea (-)

Código Área Homogénea
EAM128

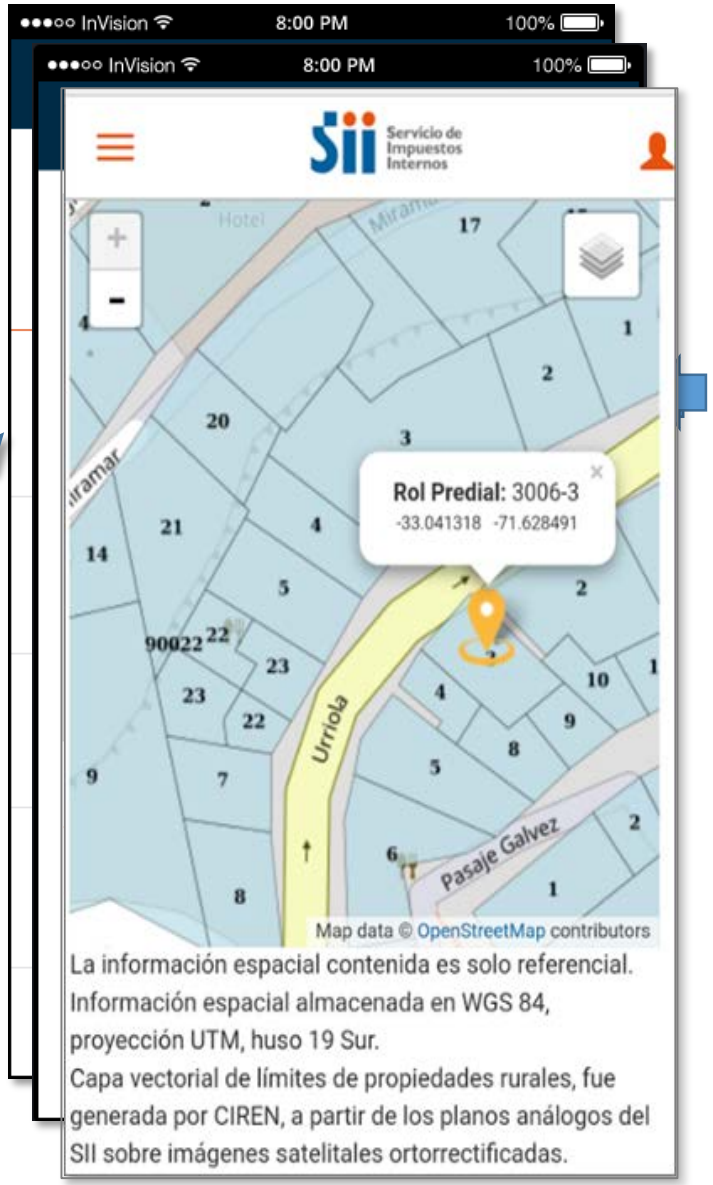
Rango Superficie Predial (en m^2)
200 - 28.550

Valor m^2 de Terreno
$455.099

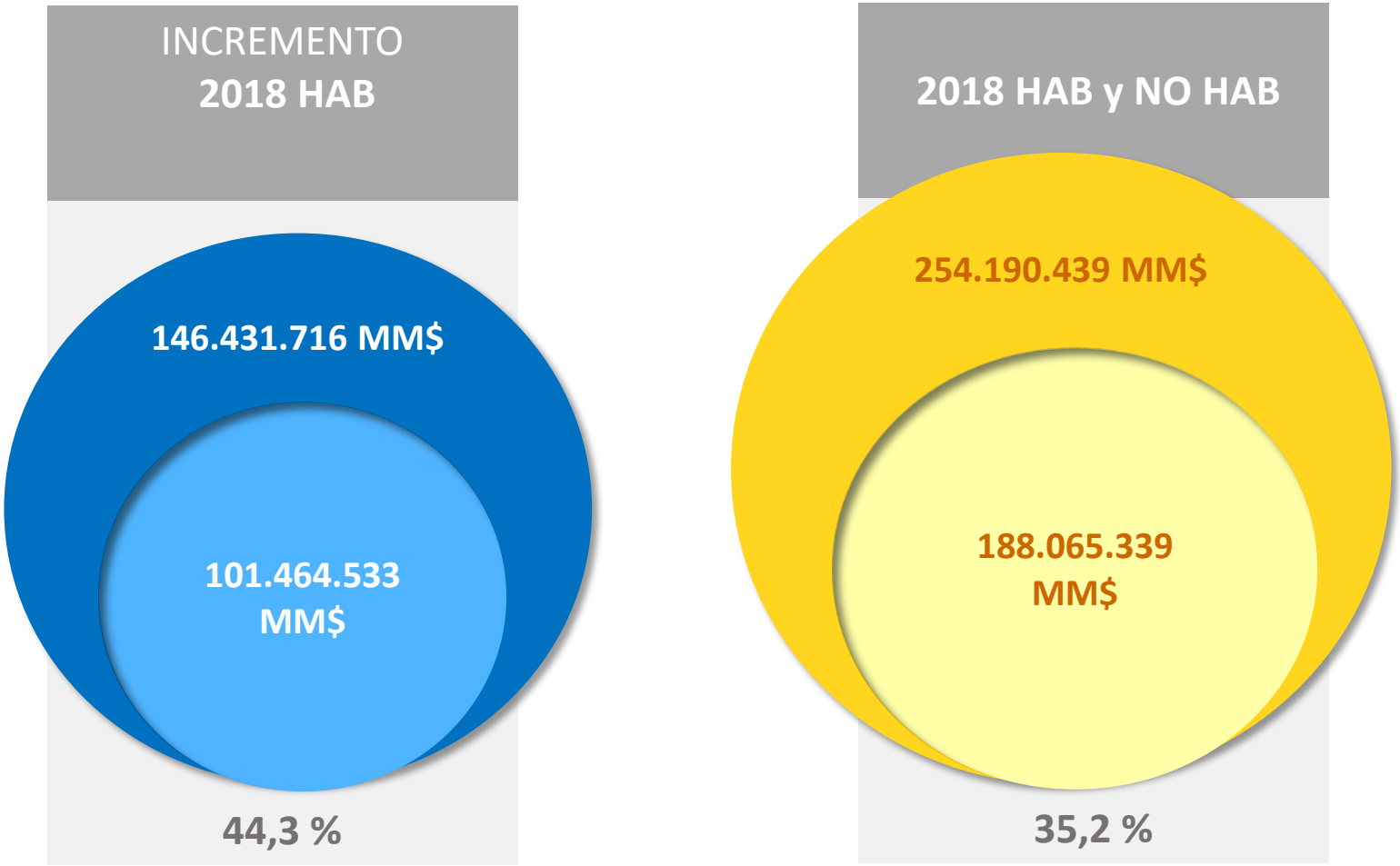
Montos expresados en moneda nacional al PRIMER SEMESTRE DE 2018

APP REAVALÚO





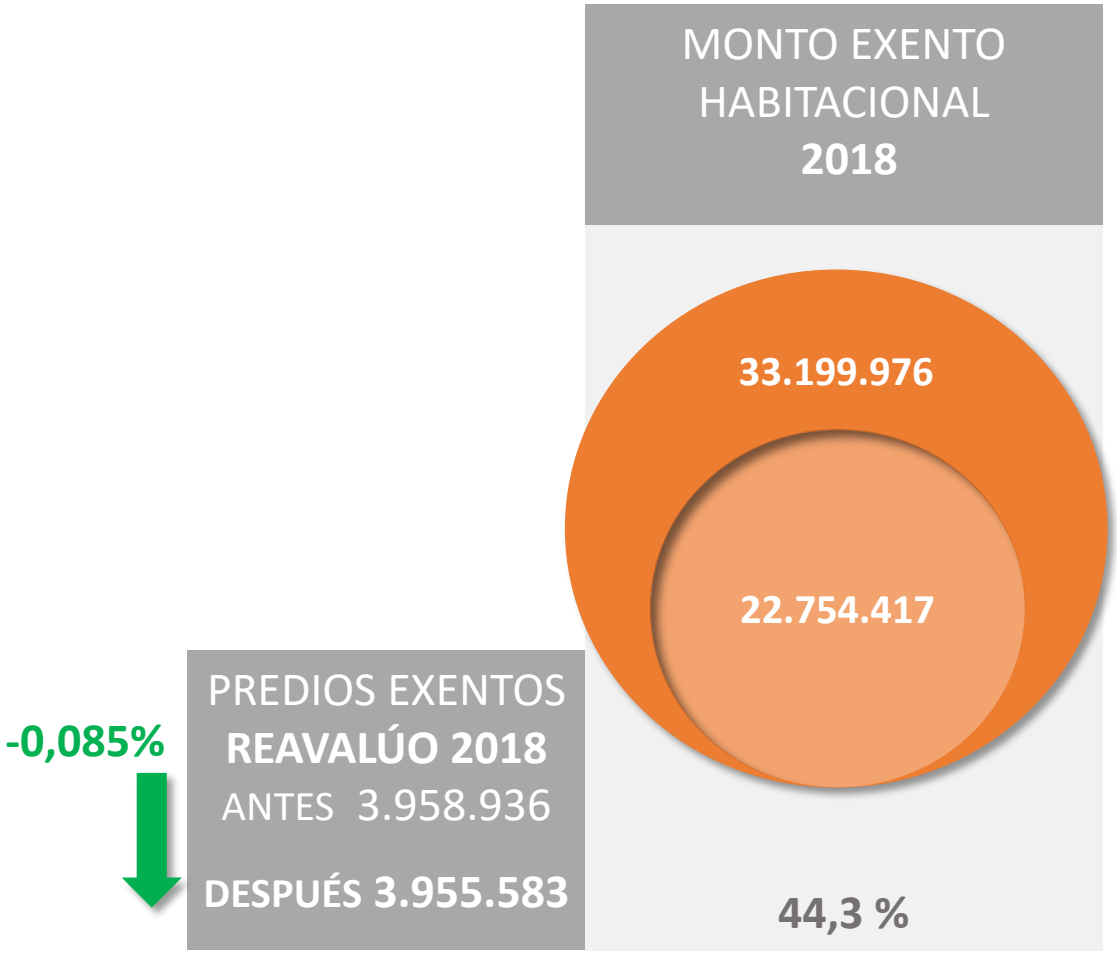
INCREMENTO AVALÚO TOTAL



* VALORES AL 1 DE ENERO DE 2018

REAVALÚO 2018

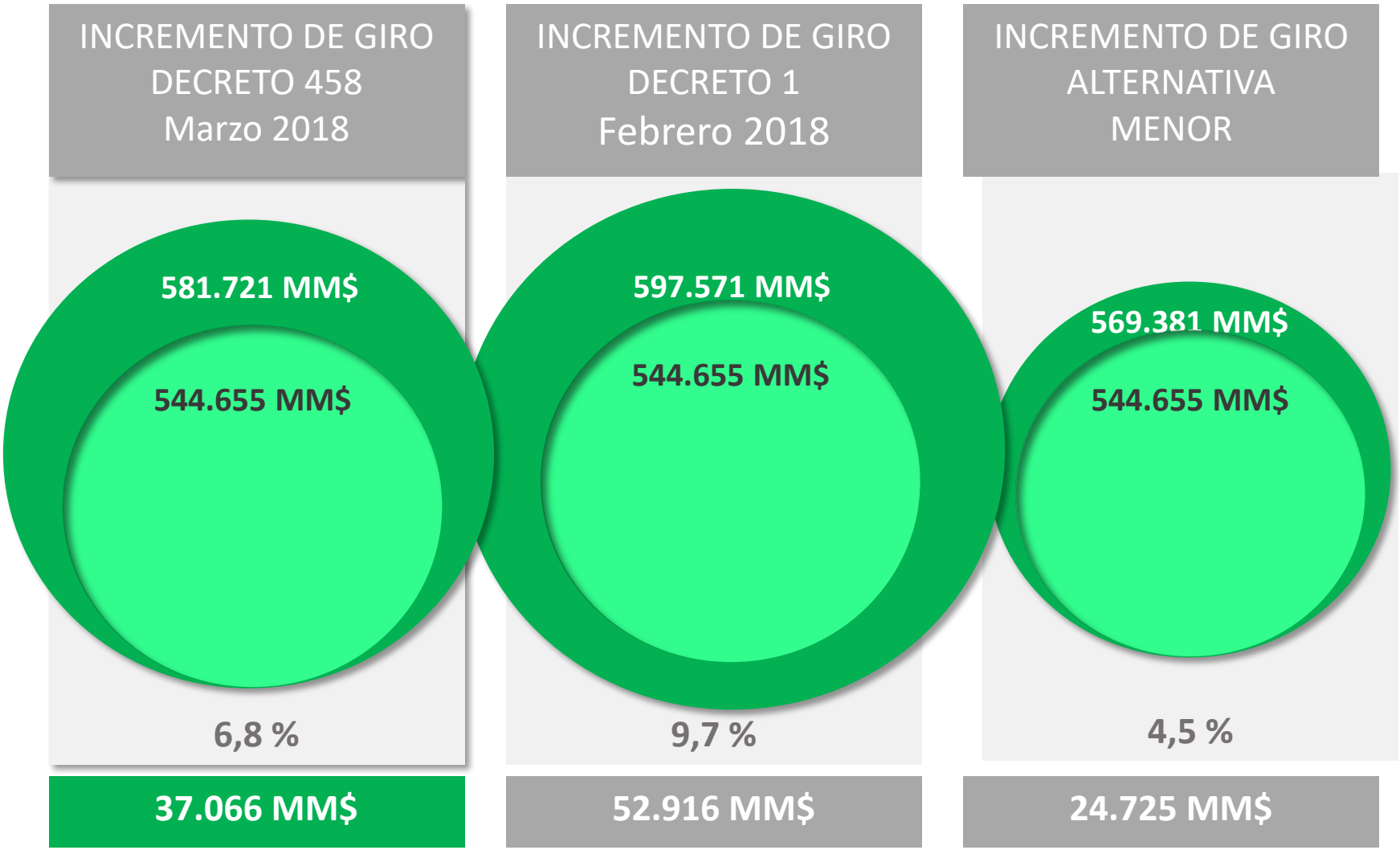
MONTO EXENTO HABITACIONAL



Cada vez que se practique un reavalúo, el monto exento se reajustará en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de los bienes raíces habitacionales (Art. 7. Ley N° 17.235).

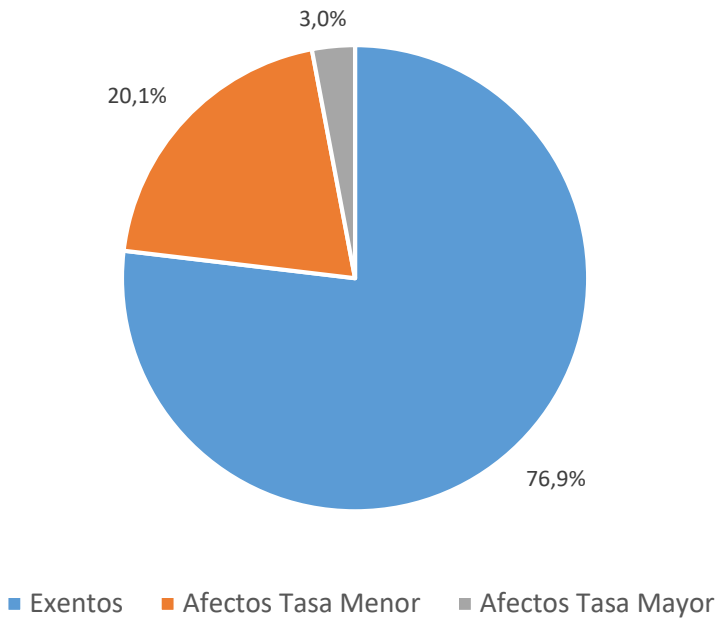
EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

		DECRETO 458	DECRETO 1	ALTERNATIVA MENOR
TASAS	MAYOR	1,088	1,138	1,053
	MENOR	0,933	0,975	0,903
CUOTA PROMEDIO	TOTAL	215.812	221.693	211.234
	HABITACIONAL	177.998	182.321	174.518

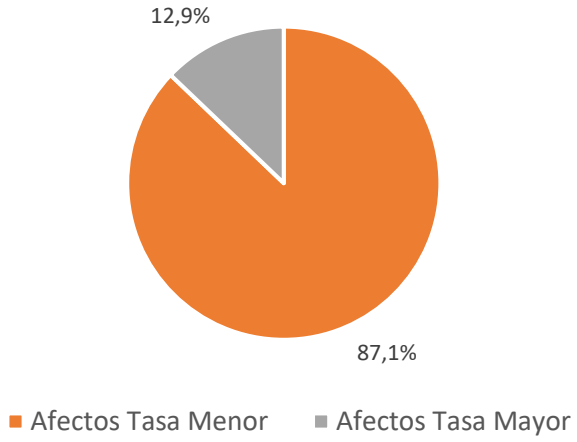

INCREMENTO DE GIRO
DECRETO 458
Marzo 2018
581.721 MM$
544.655 MM$
6,8 %
37.066 MM$
INCREMENTO DE GIRO
DECRETO 1
Febrero 2018
597.571 MM$
544.655 MM$
9,7 %
52.916 MM$
INCREMENTO DE GIRO
ALTERNATIVA
MENOR
569.381 MM$
544.655 MM$
4,5 %
24.725 MM$

CANTIDAD DE PREDIOS SEGÚN TASAS DEL IMPUESTO

Porcentaje de predios (**Habitacionales**)



Porcentaje de predios afectos (**Habitacionales**)



Total de predios habitacionales	Predios exentos habitacionales	Predios afectos habitacionales tasa menor	Predios afectos habitacionales tasa mayor	% Predios exentos habitacionales	% Predios afectos habitacionales tasa menor	% Predios afectos habitacionales tasa mayor
5.021.747	3.860.932	1.011.510	149.305	76,9%	20,1%	3,0%

COMPORTAMIENTO NACIONAL DE AVALÚOS DECRETO 458

Condición del predio no agrícola	Subtotal	%
Total predios reavaluados	**6.651.073**	**100%**
Predios exentos	3.955.583	59,5%
Predios afectos	2.695.490	40,5%
Permanecen exentos	**3.811.774**	**57,3%**
Reducen o no varían su pago de contribuciones	**849.810**	**12,8%**
Pasan de afectos a exentos	143.809	2,2%
Bajan su pago de contribuciones	704.546	10,6%
Mantienen el monto a pagar	1.455	0,02%
Aumentan su pago de contribuciones	**1.989.489**	**29,9%**
Pasan de exentos a afectos	**147.162**	**2,2%**
*Sin beneficio de alza gradual (suben hasta 25%)	71.654	1,1%
*Con beneficio de alza gradual (suben más de 25%)	75.508	1,1%
Afectos a Afectos	**1.842.327**	**27,7%**
*Sin beneficio de alza gradual (suben hasta 25%)	1.124.885	16,9%
*Con beneficio de alza gradual (suben más de 25%)	717.442	10,8%
Total de predios con Alza Gradual	**792.950**	**11,9%**

RESUMEN NACIONAL

NACIONAL

TOTAL PREDIOS	**6.651.073**	PREDIOS AFECTOS	**2.695.490**
TOTAL PREDIOS HAB.	**5.021.747**	PREDIOS AFECTOS HAB.	**1.160.815**
AVALÚO PROMEDIO	**38,2 MM$**	VARIACIÓN	**35,2%**

DECRETO 458

INCREMENTO GIRO 6,8%

CUOTA PROMEDIO	**216,0 M$**	VAR. CONTRIB. NETA TOTAL	**6,8 %**
ALZA GRADUAL 2018-1	**792.950**	ALZA GRADUAL 2021-2	**160.073**

DECRETO 1

INCREMENTO GIRO 9,7%

CUOTA PROMEDIO	**221,7 M$**	VAR. CONTRIB. NETA TOTAL	**9,7%**
ALZA GRADUAL 2018-1	**909.755**	ALZA GRADUAL 2021-2	**175.885**

RESUMEN NACIONAL HABITACIONAL

MONTO EXENTO MM$ 33,2

NACIONAL

TOTAL PREDIOS	**6.651.073**	PREDIOS AFECTOS	**2.695.490**
TOTAL PREDIOS HAB.	**5.021.747**	PREDIOS AFECTOS HAB.	**1.160.815**
AVALÚO PROMEDIO HAB.	**29,1 MM$**	VARIACIÓN	**44,3%**

DECRETO 458

INCREMENTO GIRO 6,8%

CUOTA PROMEDIO HAB.	**178,0 M$**	VAR. CONTRIB. NETA TOTAL	**7,1 %**
ALZA GRADUAL H 2018-1	**478.864**	ALZA GRADUAL H 2021-2	**131.024**

DECRETO 1

INCREMENTO GIRO 9,7%

CUOTA PROMEDIO HAB.	**182,3 M$**	VAR. CONTRIB. NETA TOTAL	**9,7%**
ALZA GRADUAL H 2018-1	**524.236**	ALZA GRADUAL H 2021-2	**142.837**

COMPORTAMIENTO NACIONAL DE GIRO DECRETO 458

Región	Contribución Neta M$		Variación Contribución Neta producto del Revalúo	
	Antes del Reavalúo	Reavalúo	M$	%
Arica y Parinacota	2.703.947	3.278.224	574.277	21,2%
Tarapacá	10.465.726	10.803.367	337.641	3,2%
Antofagasta	21.549.153	21.886.185	337.032	1,6%
Atacama	5.343.775	5.392.152	48.377	0,9%
Coquimbo	14.285.365	16.042.078	1.756.714	12,3%
Valparaíso	54.310.740	55.187.172	876.432	1,6%
Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	14.307.623	15.624.271	1.316.648	9,2%
Maule	12.849.776	14.045.317	1.195.541	9,3%
Bío Bío	37.484.026	37.450.257	33.769 -	-0,1%
Araucanía	14.735.241	15.054.598	319.357	2,2%
Los Ríos	5.521.946	5.997.175	475.229	8,6%
Los Lagos	17.923.060	17.403.740	519.320 -	-2,9%
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	1.549.245	1.725.365	176.120	11,4%
Magallanes y Antártica Chilena	4.429.618	4.983.491	553.873	12,5%
Región Metropolitana	327.195.834	356.848.077	29.652.243	9,1%
TOTAL GENERAL	544.655.075	581.721.469	37.066.394	6,8%

COMPORTAMIENTO COMUNAL DE GIRO DECRETO 458

10 comunas con mayor variación porcentual de contribución neta
1er Semestre de 2018

Comuna	Contribución Neta Antes del Reavalúo Semestral $M	Contribución Neta Reavaluada Semestral $M	Variación Contribución Neta $M	Variación Contribución Neta %
Alhué	1.076	2.087	1.011	94,0%
Curarrehue	7.198	13.077	5.879	81,7%
Lago Verde	663	1.113	450	67,9%
Camina	195	319	124	63,9%
Camarones	1.735	2.530	795	45,8%
Río Claro	25.622	36.235	10.613	41,4%
Los Álamos	28.884	40.538	11.654	40,3%
Punitaqui	8.489	11.866	3.378	39,8%
Río Hurtado	6.422	8.905	2.484	38,7%
Combarbalá	9.380	12.933	3.553	37,9%

COMPORTAMIENTO COMUNAL DE GIRO DECRETO 458

10 comunas con mayor variación en monto de contribución neta
1er Semestre de 2018

Comuna	Contribución Neta Antes del Reavalúo Semestral $M	Contribución Neta Reavaluada Semestral $M	Variación Contribución Neta $M	Variación Contribución Neta %
Las Condes	74.936.317	80.565.453	5.629.136	7,5%
Lo Barnechea	27.452.470	31.588.273	4.135.803	15,1%
Vitacura	27.932.751	30.619.679	2.686.928	9,6%
Providencia	29.544.193	31.689.254	2.145.061	7,3%
Colina	11.110.265	12.472.289	1.362.025	12,3%
Pudahuel	6.512.839	7.804.582	1.291.743	19,8%
La Florida	6.980.033	8.218.345	1.238.312	17,7%
Ñuñoa	12.993.871	14.093.261	1.099.389	8,5%
La Serena	8.013.429	9.007.146	993.717	12,4%
San Bernardo	5.692.319	6.547.280	854.960	15,0%

COMPORTAMIENTO COMUNAL DE GIRO DECRETO 458

10 comunas con mayor variación porcentual de cuota de contribución neta trimestral promedio habitacional 1er Semestre de 2018

Comuna	Contribución Neta Antes del Reavalúo Semestral $M	Contribución Neta Reavaluada Semestral $M	Variación Contribución Neta $M	Variación Contribución Neta %	Cuota de Contribución Neta Trimestral Promedio Habitacional		Variación % de Cuota de Contribución Neta Trimestral Promedio Habitacional
					Antes del Reavalúo	Reavalúo	
Palena	3.773	4.354	581	15,4%	1.815	6.524	259,5%
La Higuera	17.715	21.641	3.926	22,2%	10.378	33.468	222,5%
Ercilla	9.692	12.633	2.941	30,4%	3.153	7.575	140,2%
Torres del Paine	75.838	71.907	-3.932	-5,2%	32.521	49.957	53,6%
Guaitecas	2.460	3.277	816	33,2%	5.377	8.072	50,1%
Saavedra	11.876	13.827	1.951	16,4%	4.860	6.731	38,5%
Perquenco	14.359	18.615	4.256	29,6%	5.311	7.194	35,5%
Chiguayante	1.483.739	1.518.515	34.777	2,3%	88.788	111.493	25,6%
Ollague	3.638	3.705	67	1,9%	105.830	132.288	25,0%
Peñalolén	6.568.196	7.154.272	586.076	8,9%	90.938	113.249	24,5%

10 comunas con mayor cuota de contribución neta trimestral promedio reavaluada habitacional 1er Semestre de 2018

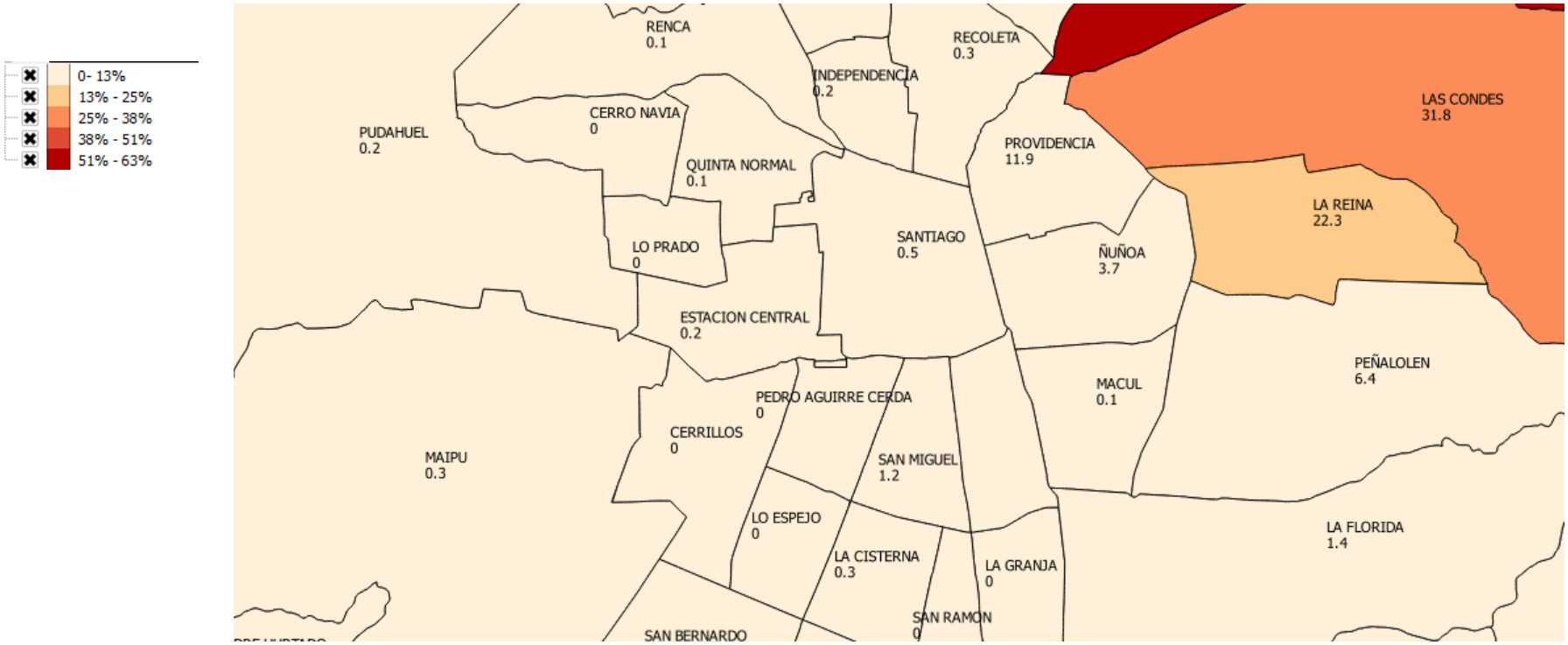
Comuna	Contribución Neta Antes del Reavalúo Semestral $M	Contribución Neta Reavaluada Semestral $M	Variación Contribución Neta $M	Variación Contribución Neta %	Cuota de Contribución Neta Trimestral Promedio Habitacional		Variación % de Cuota de Contribución Neta Trimestral Promedio Habitacional
					Antes del Reavalúo	Reavalúo	
Lo Barnechea	27.452.470	31.588.273	4.135.803	15,1%	415.826	490.026	17,8%
Zapallar	3.638.757	4.090.129	451.372	12,4%	412.965	449.378	8,8%
Vitacura	27.932.751	30.619.679	2.686.928	9,6%	281.167	319.997	13,8%
Colina	11.110.265	12.472.289	1.362.025	12,3%	246.531	278.564	13,0%
Calera de Tango	915.636	1.006.532	90.896	9,9%	198.553	214.518	8,0%
Las Condes	74.936.317	80.565.453	5.629.136	7,5%	170.294	195.339	14,7%
Requinoa	618.624	740.894	122.270	19,8%	168.976	191.007	13,0%
Vichuquén	337.196	360.981	23.785	7,1%	173.237	190.141	9,8%
Lago Ranco	153.460	173.588	20.128	13,1%	163.127	157.926	-3,2%
Cunco	98.197	120.831	22.633	23,1%	164.647	156.576	-4,9%

COMPORTAMIENTO COMUNAL DE GIRO DECRETO 458

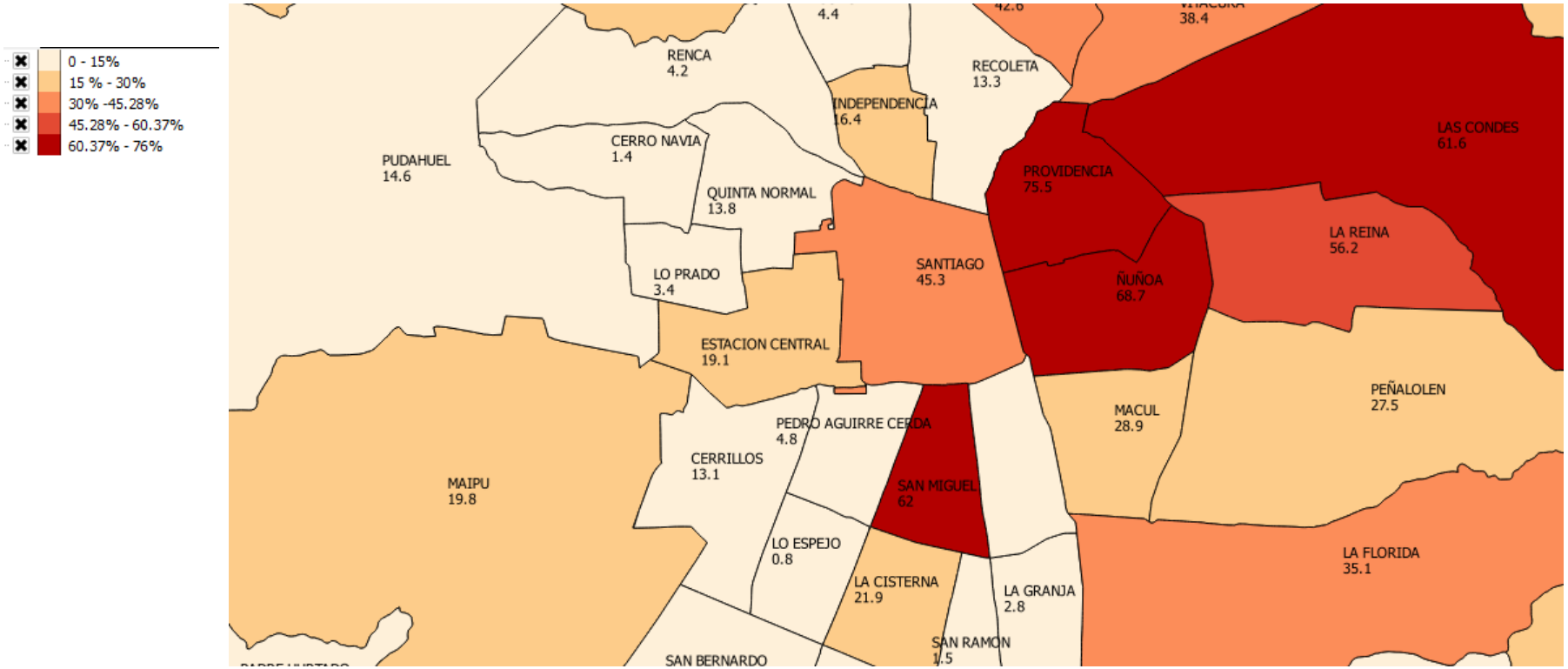
Ejemplos de otras comunas con cuota de contribución neta trimestral promedio reavaluada habitacional 1er Semestre de 2018

Comuna	Contribución Neta Antes del Reavalúo Semestral $M	Contribución Neta Reavaluada Semestral $M	Variación Contribución Neta $M	Variación Contribución Neta %	Cuota de Contribución Neta Trimestral Promedio Habitacional		Variación % de Cuota de Contribución Neta Trimestral Promedio Habitacional
					Antes del Reavalúo	Reavalúo	
Puente Alto	3.950.563	4.771.804	821.240	20,80%	30.548	20.079	-34,30%
Pudahuel	6.512.839	7.804.582	1.291.743	19,80%	36.624	26.879	-26,60%
Maipú	8.069.255	8.539.836	470.581	5,80%	24.023	21.674	-9,80%
La Florida	6.980.033	8.218.345	1.238.312	17,70%	33.815	30.663	-9,30%
Puerto Montt	8.629.547	7.896.970	-732.577	-8,50%	129.562	125.637	-3,00%
Concepción	12.374.083	10.636.109	-1.737.974	-14,00%	55.191	56.699	2,70%
Santiago	38.764.848	38.605.125	-159.723	-0,40%	28.326	30.090	6,20%
Osorno	3.987.247	4.118.237	130.990	3,30%	51.838	57.979	11,80%

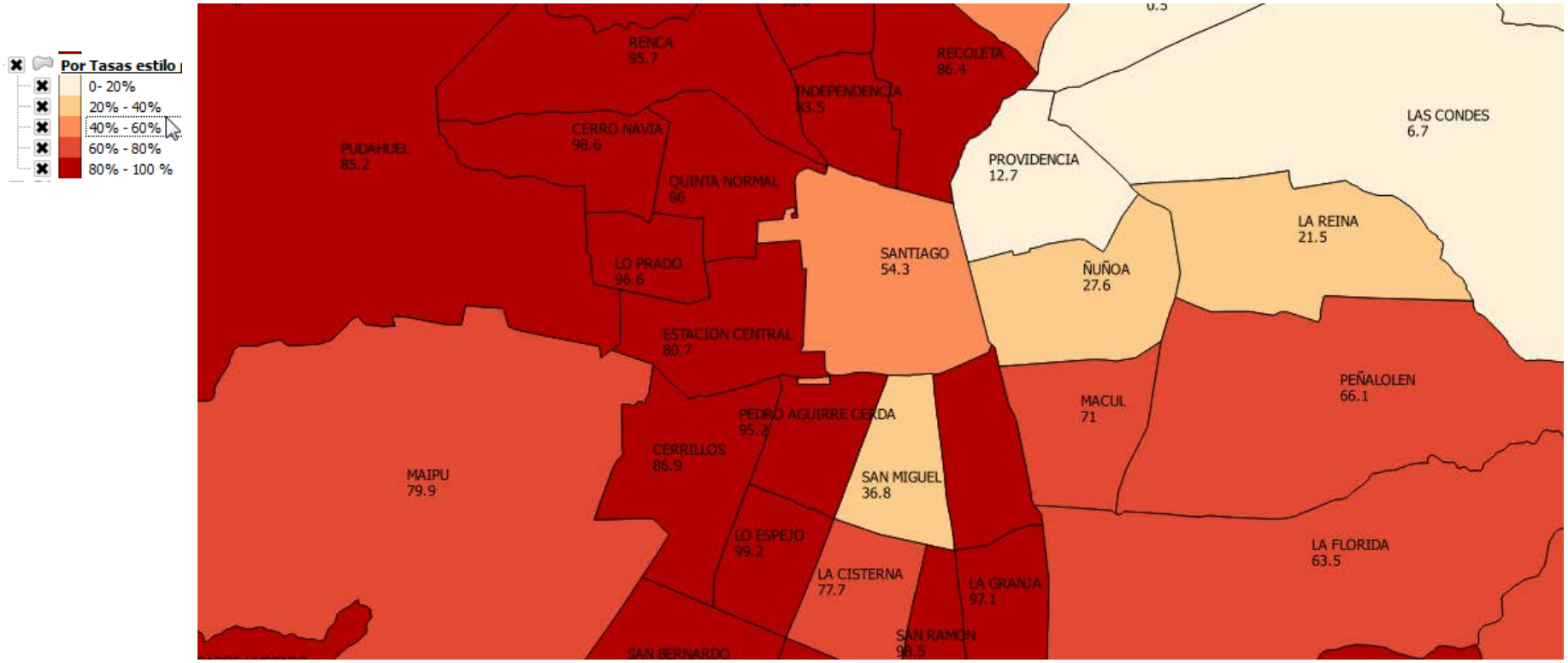
PORCENTAJE AFECTOS A TASA ALTA (DECRETO 458)



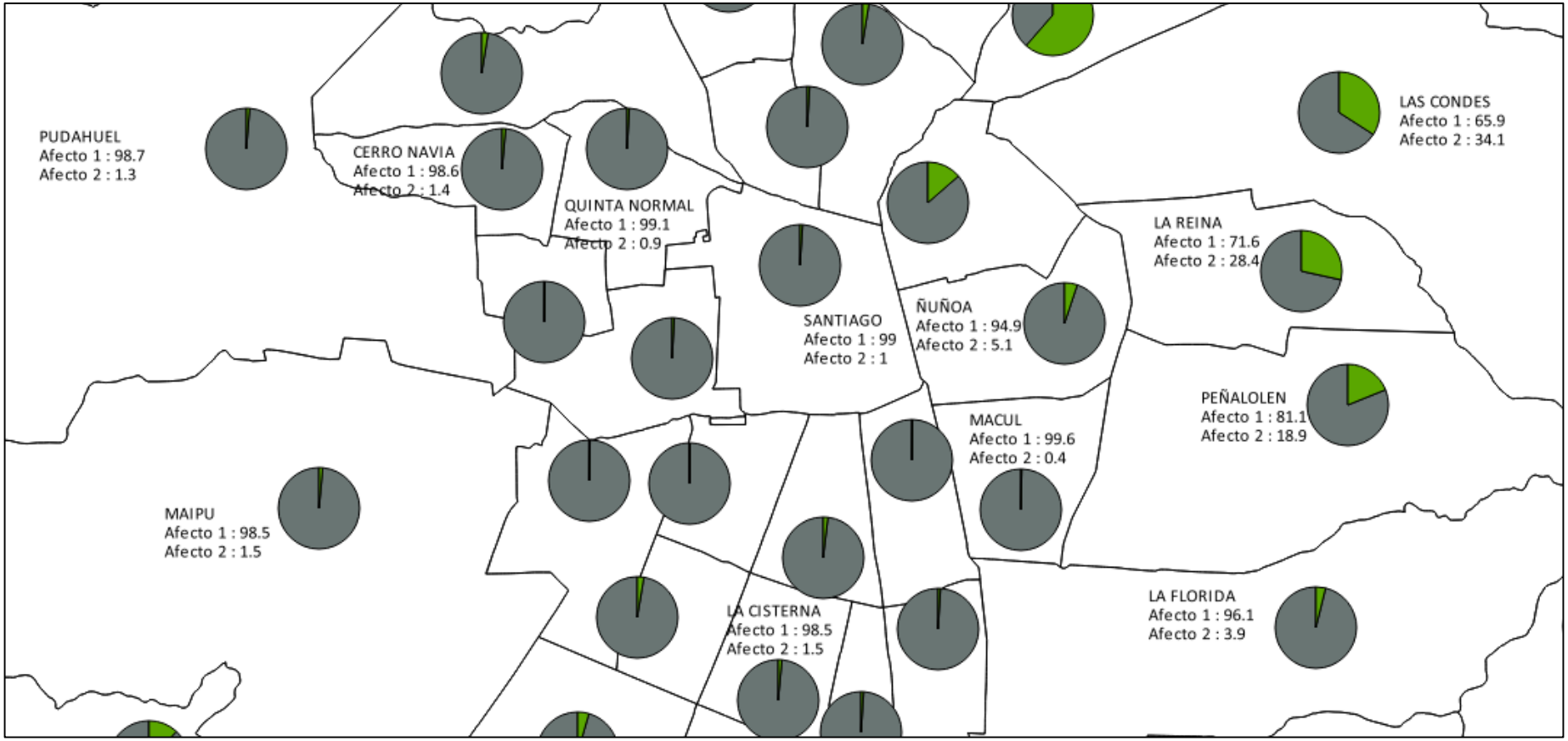
PORCENTAJE AFECTOS A TASA BAJA (DECRETO 458)



PORCENTAJE DE EXENTOS (DECRETO 458)

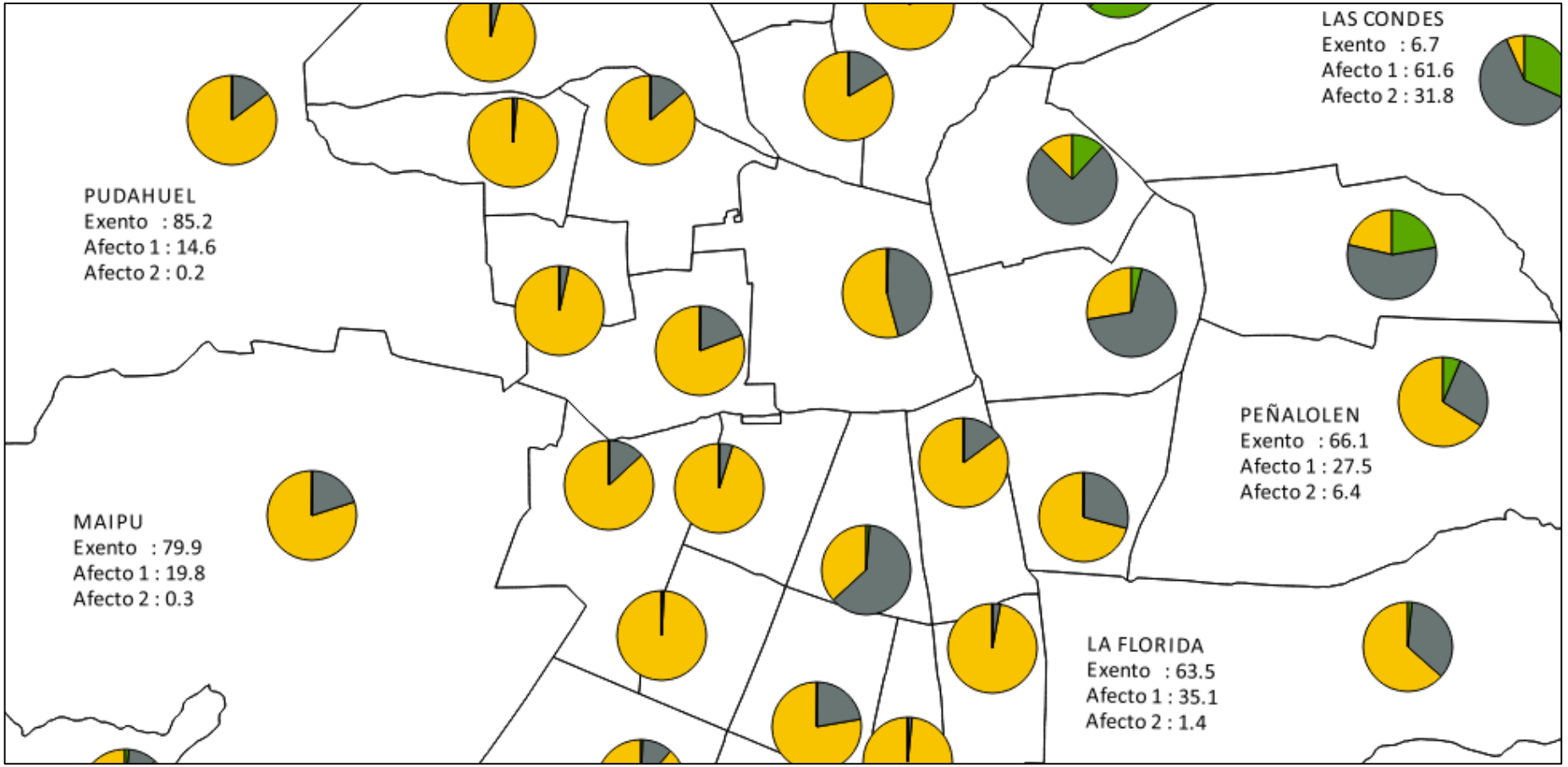


COMPARATIVO PORCENTAJES AFECTOS SEGÚN TASAS



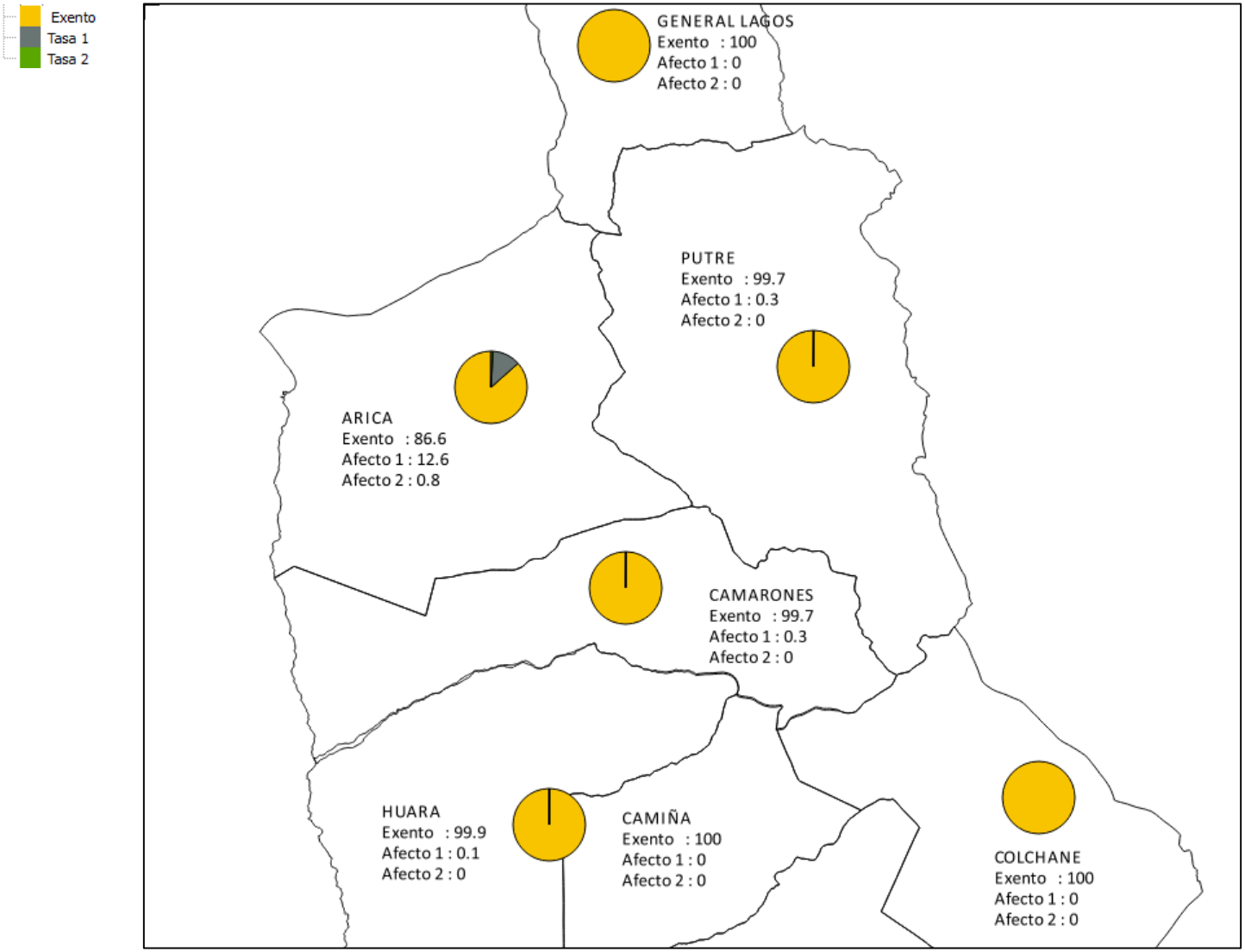
Afecto 1: Tasa Baja
Afecto 2: Tasa Alta

COMPARATIVO PORCENTAJES EXENTOS Y AFECTOS SEGÚN TASAS

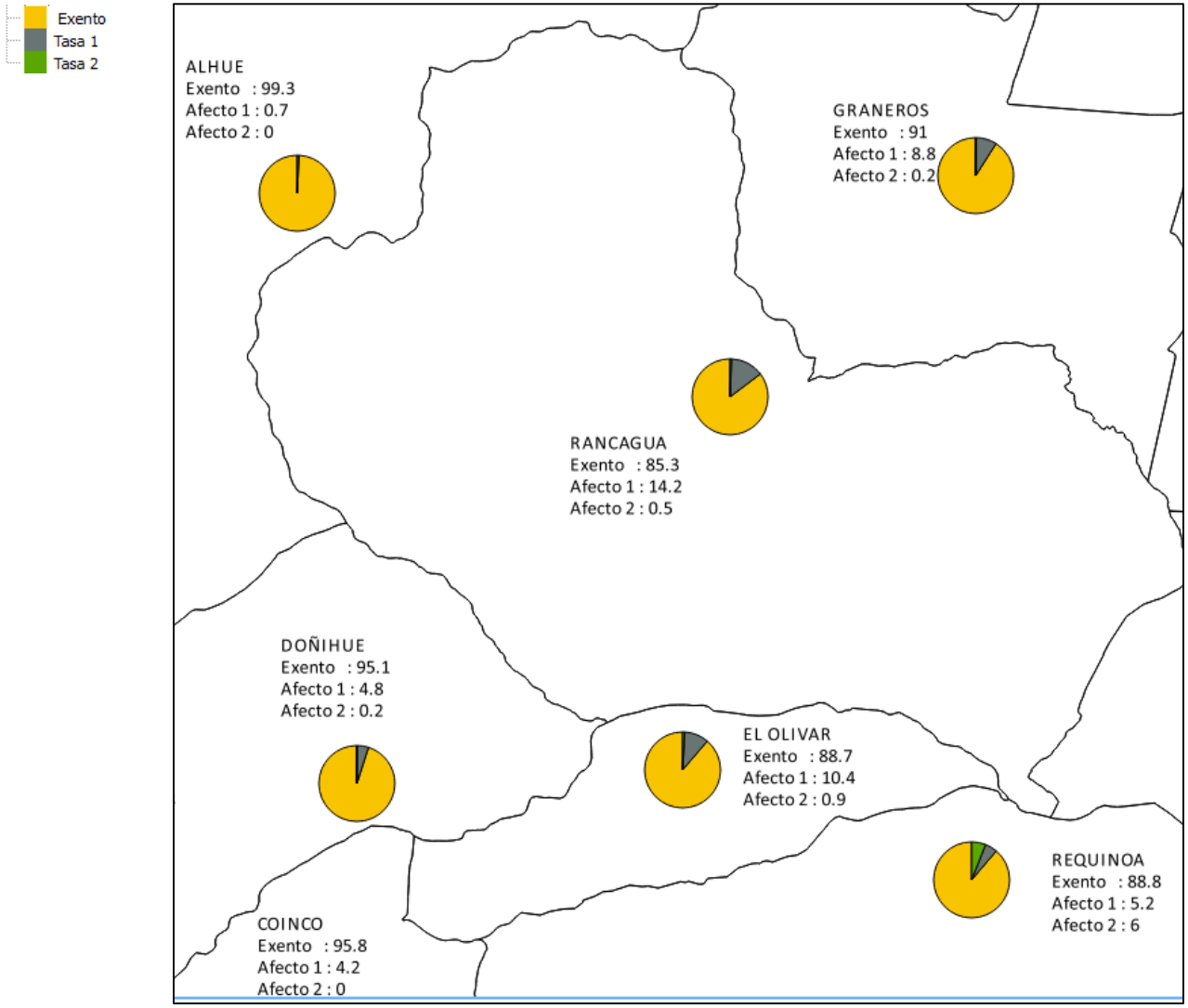


Afecto 1: Tasa Baja
Afecto 2: Tasa Alta

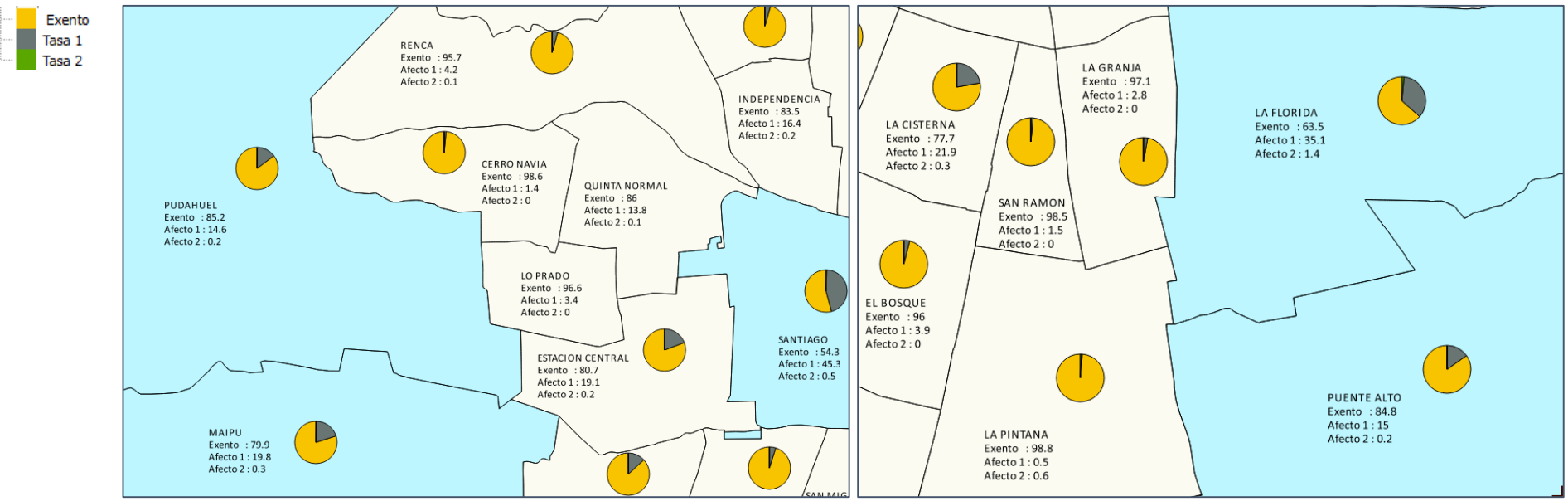
COMPARATIVO PORCENTAJES EXENTOS Y AFECTOS SEGÚN TASAS



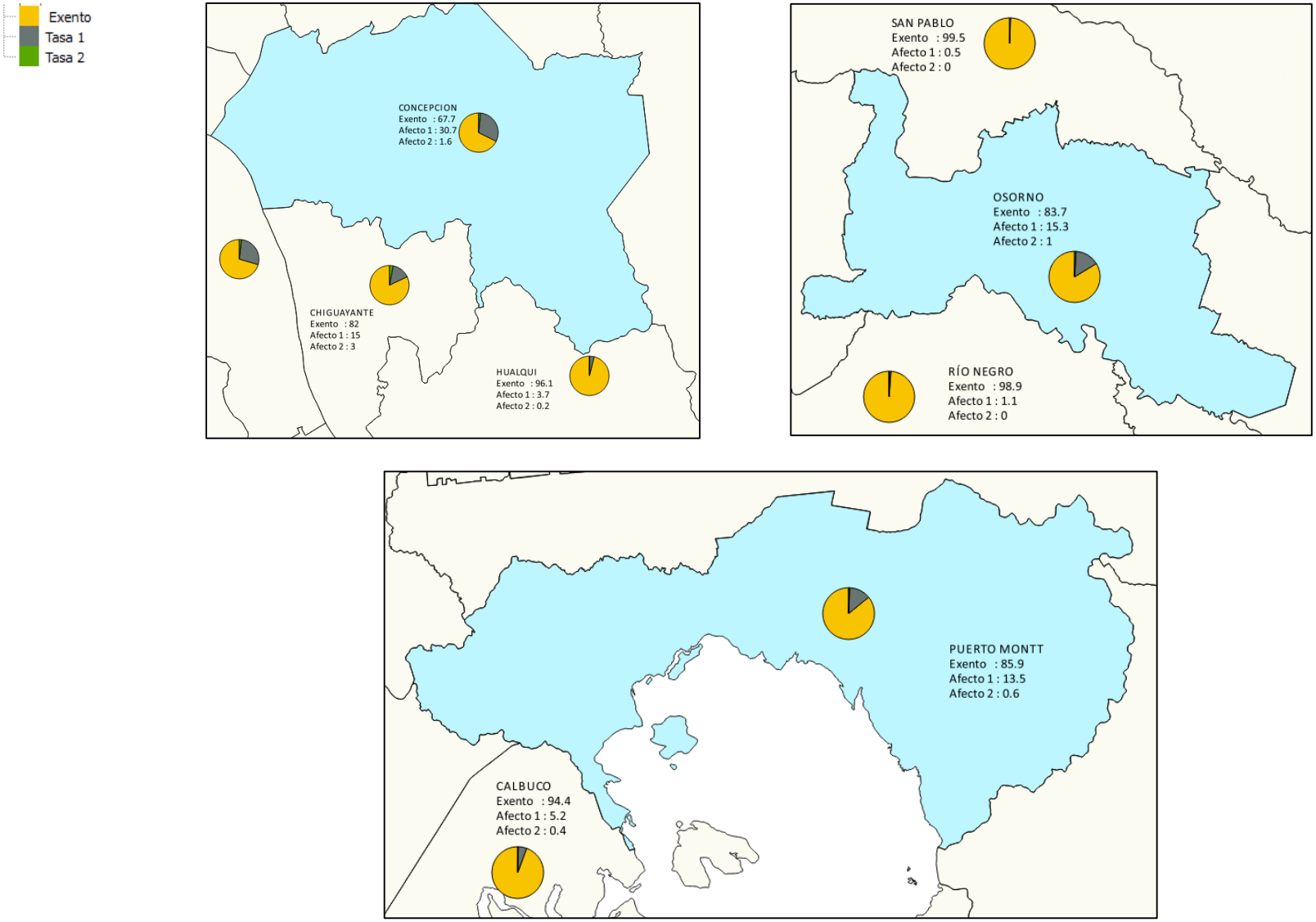
COMPARATIVO PORCENTAJES EXENTOS Y AFECTOS SEGÚN TASAS



COMPARATIVO PORCENTAJES EXENTOS Y AFECTOS SEGÚN TASAS



COMPARATIVO PORCENTAJES EXENTOS Y AFECTOS SEGÚN TASAS



GRACIAS