

**Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Rincón, y señores Cruz-Coke, Edwards, Saavedra y Walker, que modifica el Código Tributario, en materia de cómputo del plazo para reclamar del reavalúo de un inmueble.**

Chile se enfrenta actualmente a una compleja situación tributaria que ha comenzado a impactar severamente la economía de miles de familias, en especial adultos mayores y sectores medios. El reciente proceso de reavalúo fiscal aplicado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), en vigencia desde enero de 2025, ha generado un aumento significativo en el monto de las contribuciones territoriales, en muchos casos con incrementos que superan ampliamente la capacidad económica de los contribuyentes.

Aunque la autoridad fiscal ha descrito este reavalúo como una actualización técnica, en la práctica ha implicado un alza abrupta —de hasta un 44% en promedio en ciertos inmuebles no agrícolas, como terrenos no edificados— que ha desbordado los presupuestos familiares y generado una creciente percepción de injusticia. Si bien se contemplan mecanismos de gradualidad en el cobro, estos han resultado insuficientes para mitigar el efecto real en los hogares afectados.

Lo más grave, sin embargo, es que este proceso ha estado marcado por una notable falta de transparencia y de información accesible. El propio director del SII ha debido concurrir al Congreso para reconocer que no se han explicado adecuadamente los criterios utilizados para determinar los nuevos avalúos. No se ha considerado debidamente el deterioro, la vacancia o las condiciones específicas de cada propiedad, lo que ha llevado a miles de personas a enfrentar alzas sin una comprensión clara del fundamento técnico ni la posibilidad efectiva de ejercer sus derechos.

En este contexto, resulta particularmente preocupante la brevedad del plazo con que cuentan los contribuyentes para presentar reclamaciones o recursos en contra del nuevo monto del impuesto territorial. Este plazo, que corre desde la notificación de los nuevos avalúos, ha coincidido con un escenario en que ni la ciudadanía ni sus representantes han contado con información suficiente, oportuna y comprensible para evaluar la legalidad y justicia de lo cobrado.

Asimismo, se han documentado serias restricciones en el acceso a plataformas digitales, bloqueos de claves tributarias y otras prácticas que dificultan aún más el ejercicio del derecho a reclamar. A ello se suman informes y pronunciamientos de instituciones especializadas —como el Colegio de Abogados, el Colegio de Contadores y el Instituto Chileno de Derecho Tributario— que han advertido sobre la insuficiencia de garantías y la posible afectación de derechos básicos en el procedimiento de determinación y cobro de contribuciones.

La reciente actuación del Consejo para la Transparencia, al oficiar al Servicio de Impuestos Internos (SU) por la falta de claridad en los mecanismos de determinación del avalúo fiscal de bienes raíces no agrícolas, confirma una situación institucional preocupante: los contribuyentes no cuentan con información suficiente, clara ni oportuna para comprender, evaluar y eventualmente impugnar el proceso de reavalúo que ha generado un alza sustancial en las contribuciones territoriales.

Según consta en los oficios emitidos por el referido Consejo, el SII no ha logrado explicar satisfactoriamente elementos inherentes del procedimiento, como los criterios técnicos utilizados para definir el valor por metro cuadrado, la formación de las áreas homogéneas, ni la ponderación de las fuentes de información que inciden en el cálculo del avalúo. Más grave aún, no se ha proporcionado información clara sobre los requisitos de exención del impuesto territorial ni sobre el procedimiento efectivo para ejercer el derecho a reclamar.

Este déficit de información y transparencia impacta directamente el derecho a la defensa administrativa y judicial de los contribuyentes. Si las personas no tienen acceso a los antecedentes que fundan el reavalúo de sus propiedades, se ven impedidas de ejercer cabalmente su derecho a reclamar. Esto constituye una vulneración indirecta del principio de legalidad tributaria y del debido proceso, especialmente si se considera que el plazo para impugnar estos actos administrativos es perentorio y breve.

La situación actual configura, por tanto, una asimetría estructural de información entre el Estado y el contribuyente, que pone en entredicho la validez misma de los actos de reavalúo y del procedimiento recursivo que se establece en su contra. En este contexto, permitir que el plazo para reclamar corra sin que los contribuyentes cuenten con la información esencial para fundar adecuadamente sus objeciones, es jurídicamente inaceptable y socialmente injusto.

La presidenta del Consejo de la Transparencia ha sido enfática en señalar que “persisten

diversas y relevantes interrogantes en relación con la determinación del avalúo y el procedimiento de reclamación”, lo que refuerza la necesidad urgente de suspender los plazos mientras no se subsanen estas deficiencias. De lo contrario, se estaría permitiendo que opere un procedimiento recursivo meramente formal, sin que las personas puedan ejercer de manera efectiva su derecho a cuestionar el acto tributario que afecta su patrimonio.

Ante este cuadro, y en resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario suspender de manera inmediata y extraordinaria el plazo legal para reclamar o recurrir en contra de los cobros derivados del reavalúo fiscal. Esta medida no busca debilitar el sistema de recaudación, sino restaurar la confianza en la administración tributaria, asegurar condiciones mínimas de equidad y permitir que las personas puedan ejercer sus derechos con plena información y en un marco institucional legítimo.

La suspensión temporal del plazo permitirá al Estado corregir eventuales distorsiones, revisar criterios y generar un espacio de diálogo entre las autoridades tributarias, los municipios y la ciudadanía. Esta pausa es una herramienta razonable, proporcional y coherente con el deber de garantizar justicia tributaria, particularmente cuando los efectos de las decisiones administrativas afectan directamente a la vivienda, al patrimonio familiar y a la calidad de vida de quienes con esfuerzo han accedido a una propiedad.

Por lo tanto, y considerando que el reavalúo ya ha comenzado a regir desde enero de 2025 y que sus efectos financieros son inmediatos para miles de contribuyentes —especialmente de clase media y adultos mayores—, resulta urgente establecer por ley la suspensión del plazo para reclamar, hasta que el SII:

1. Entregue en forma pública, transparente, detallada y clara los criterios técnicos y fuentes de información utilizadas para el reavalúo;
2. Mejore sustantivamente los canales de difusión y comunicación hacia los contribuyentes;
3. Garantice que los reclamos puedan presentarse con información suficiente para fundarlos adecuadamente.

### **Idea Matriz**

El presente proyecto de ley tiene por objeto fortalecer el ejercicio efectivo de los derechos de los contribuyentes frente a los procesos de reavalúo fiscal, garantizando condiciones

mínimas de transparencia y acceso a la información relevante. Para ello, se establece que los plazos para impugnar los actos administrativos derivados de dichos reavalúos — mediante reposición o reclamo conforme al Código Tributario— deberán computarse desde que el contribuyente haya tenido acceso completo a los antecedentes técnicos esenciales que fundamentan el nuevo avalúo. Adicionalmente, se dispone la aplicación de esta regla para los reavalúos fiscales ya practicados y que hayan producido efectos de cobro durante el año 2025, con el objeto de asegurar un tratamiento equitativo a quienes no han contado oportunamente con la información necesaria para ejercer sus derechos. Esta iniciativa busca reforzar el principio de legalidad tributaria, el debido proceso y la seguridad jurídica en las relaciones entre la Administración y los contribuyentes.

## **PROYECTO DE LEY**

**"Artículo 1-** Introdúcense las siguientes modificaciones en el Código Tributario, contenido en el artículo 1º del decreto ley N° 830, de 1974, del Ministerio de Hacienda:

1) Intercálese un nuevo artículo 124 bis

**“Artículo 124 bis.** En los procedimientos de impugnación establecidos en los artículos 123 bis y 124 de este Código, tratándose de reavalúos fiscales, el plazo para interponer el respectivo recurso o acción se computará desde que se acredite el acceso a la información completa de los antecedentes que resultan esenciales para ejercer adecuadamente el derecho a reposición o reclamo, respectivamente”

2) Agréguese la siguiente disposición transitoria nueva:

**Artículo 5º.** Respecto de los reavalúos fiscales practicados con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley y que hayan producido efectos de cobro durante el año 2025, será aplicable lo dispuesto en el artículo 124 bis del Código Tributario.