



OFICIO N° 112236  
INC.: solicitud

Irg/asj  
S.47°/373

VALPARAÍSO, 08 de julio de 2025

El Diputado señor ANDRÉS LONGTON HERRERA, en uso de la facultad que le confieren los artículos 9° de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, y 308 del Reglamento de la Cámara de Diputados, ha requerido que se oficie a Ud. para que, al tenor de la solicitud adjunta, informe a esta Cámara sobre la factibilidad de ejercer las facultades que resulten pertinentes, a fin de proceder a la retasación extraordinaria de bienes raíces no agrícolas, con particular enfoque en las comunas de Viña del Mar y Valparaíso, refiriéndose especialmente a la posibilidad de establecer una condonación especial de intereses y multas, además de flexibilizar los pagos y plazos en tal sentido, por las consideraciones y dando respuesta a las demás interrogantes que plantea.

Me permito hacer presente que, si la respuesta a este oficio contuviere materias reservadas o secretas, deberá señalarlo en forma destacada e indicar el fundamento legal de tal calificación, en cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 8° de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a bien comunicar a Ud., conforme a lo dispuesto en las señaladas disposiciones.

Dios guarde a Ud.

LUIS ROJAS GALLARDO  
Prosecretario de la Cámara de Diputados

AL SEÑOR DIRECTOR NACIONAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS



<https://extranet.camara.cl/verificardoc>

Código de verificación: D14C76AEE113AF02

VALPARAÍSO, 23 de junio de 2025

**A:** SR. JAVIER ETCHEBERRY CELHAY, DIRECTOR NACIONAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

**DE:** H.D. ANDRÉS LONGTON HERRERA, DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

Solicita ejercer facultades para la retasación extraordinaria de bienes raíces no agrícolas y la aplicación de medidas de alivio tributario en Viña del Mar y Valparaíso, debido al grave y sostenido deterioro económico y social.

De mi mayor consideración:

En representación de emprendedores, locatarios y demás agentes del tejido productivo de la Región de Valparaíso —con especial énfasis en las comunas de Viña del Mar y Valparaíso— me permito solicitar que el servicio bajo su conducción ejerza plenamente las facultades normativas y operativas que le confiere la ley, con el fin de mitigar la profunda crisis que hoy impacta a la actividad comercial y al conjunto del ecosistema económico de dichas jurisdicciones. La presente solicitud se fundamenta en un diagnóstico claro: la convergencia de múltiples eventos críticos ha generado una afectación prolongada y profunda en el dinamismo socioeconómico de la zona. Entre ellos destacan la convulsión social de 2019, los efectos prolongados de la emergencia sanitaria por COVID-19, el impacto del devastador incendio urbano durante 2024, el sostenido aumento de hechos delictivos y la expansión de prácticas informales en el comercio.

Como consecuencia, se advierte una desalineación entre los valores fiscales actuales y la situación económica real de las unidades tributarias involucradas, configurando una presión impositiva que podría no ajustarse a las capacidades reales de pago. Tal distorsión no solo compromete la permanencia de numerosos emprendimientos, sino que también obstaculiza seriamente los esfuerzos por restablecer el desarrollo económico en las áreas más afectadas.



## I. ANTECEDENTES DE HECHO: CRISIS ECONÓMICA Y DETERIORO COMERCIAL

Las comunas de Viña del Mar y Valparaíso enfrentan un escenario crítico, reflejado en los siguientes indicadores objetivos:

- **Cierre Masivo de Comercios:** Desde 2019, se ha observado un cierre generalizado de locales. Cifras de la consultora GPS Property indican que un 17,5% de los locales comerciales de Valparaíso han cerrado. Esto se alinea con catastros de gremios locales, que reportan el cierre de más de 350 negocios en Valparaíso y cerca de 450 en Viña del Mar.
- **Vacancia Comercial y Deterioro Urbano:** La consecuencia directa es una alarmante tasa de vacancia. Un estudio de la Fundación P!ensa de abril de 2025 cifró la vacancia comercial en el plan de Valparaíso en un 18%, con 393 locales cerrados en su casco histórico. Este vaciamiento ha fomentado la proliferación del comercio informal —que se ha triplicado desde 2019— y el aumento de la delincuencia.
- **Inseguridad como Factor Económico:** La Región de Valparaíso presenta una de las tasas de victimización del comercio más altas del país, alcanzando un 66% según la Cámara Nacional de Comercio, muy por sobre el promedio nacional de 61,5%. Esta inseguridad se ha convertido en un costo operativo y un disuasivo para la inversión y el consumo.
- **Desempeño Económico Deficiente:** La economía regional muestra un evidente rezago. Durante 2024, el PIB de la Región de Valparaíso creció apenas un 1,7%, casi un punto por debajo del promedio nacional (2,6%). La tasa de desocupación regional se ha mantenido estructuralmente sobre la media nacional, alcanzando un 9,1% a inicios de 2025.

El problema central que motiva esta solicitud es que la carga tributaria actual, a través del Impuesto Territorial, se calcula sobre avalúos fiscales que no reflejarían esta realidad. El último Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas, vigente desde enero de 2022, se basó en datos de mercado anteriores a la consolidación de esta crisis.



## II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA SOLICITUD

La intervención solicitada se encuentra plenamente amparada por el ordenamiento jurídico vigente y la jurisprudencia administrativa de su Servicio.

- **Facultad Legal Expresa:** El artículo 10, letra e), del DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda (Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial) faculta expresamente al Servicio para modificar los avalúos fiscales en caso de **"Sinistros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad, por causas no imputables al propietario u ocupante"**. La crisis económica sostenida, la alta vacancia y el severo deterioro del entorno de negocios constituyen, evidentemente, "otros factores" que han provocado una minusvalía generalizada, haciendo imperativa la aplicación de esta norma.
- **Precedente Administrativo Relevante:** La reciente decisión del Servicio de eliminar el "factor comercial" en Santiago Centro, fundamentada en el "severo deterioro económico" de la zona, sienta un precedente administrativo clave. Dicha medida demuestra la capacidad y voluntad del SII para alinear la carga tributaria a la realidad económica de un territorio. Si bien el mecanismo técnico no es replicable en Viña del Mar y Valparaíso — dado que dicho factor no se aplica aquí—, el **principio subyacente** es idéntico.
- **Atribuciones del Director Nacional:** El artículo 6°, Letra A, N° 1, del Código Tributario, y el artículo 7° de la Ley Orgánica del SII, le confieren a usted la facultad de **"Interpretar administrativamente las disposiciones tributarias, fijar normas, impartir instrucciones y dictar órdenes para la aplicación y fiscalización de los impuestos"**. La instrucción de un proceso de re-tasación de oficio se enmarca perfectamente dentro de esta atribución.

## III. UNIVERSO DE BENEFICIARIOS POTENCIALES

- **Beneficiarios de Medidas de Alivio (Condonación, Postergación, Convenios):** El grupo objetivo principal son las 102.690 micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) de la región.



- **Beneficiarios de la Reducción del Impuesto Territorial:** Los beneficiarios de esta medida serían los propietarios y arrendatarios de inmuebles con destino comercial. Para dimensionar el alcance, en las comunas de Viña del Mar y Valparaíso existen 143.486 y 39.804 predios afectos a impuesto territorial, respectivamente. De este universo, se estima que entre un 2 % y un 4 % corresponden a propiedades con uso comercial efectivo o potencial que podría verse beneficiada con algunas de estas medidas, abarcando rubros clave como Comercio, Hoteles y Restaurantes, Actividades Inmobiliarias, Construcción, entre otros.

Estas cifras son **aproximadas**, basadas en la proporción nacional de predios destinados a comercio. Para un desglose exacto por comuna y tipo de uso, sería necesario acceder al catastro detallado del SII o solicitar la información al Servicio.

---

#### IV. CONSIDERACIONES SOBRE EL CLIMA DE NEGOCIOS Y FISCALIZACIÓN

A lo expuesto se suma una percepción recogida en terreno en múltiples encuentros con comerciantes, pymes y gremios. Si bien se reconoce y respeta la potestad fiscalizadora del Servicio, los contribuyentes manifiestan que la aplicación de mayor rigidez en los procedimientos —como la reducción de plazos para pagos, el bloqueo acelerado de la facturación y la aplicación de multas e intereses— opera como un factor de presión adicional sobre negocios que ya luchan por sobrevivir. Esta rigurosidad, aunque normativa, no parece consistente con la extrema fragilidad económica de la región.

#### V. PROPUESTAS DE ACCIÓN ADMINISTRATIVA

En mérito de lo expuesto, solicito formalmente a usted considerar la ejecución de las siguientes medidas, focalizadas en las comunas de Viña del Mar y Valparaíso:

##### Propuesta Principal:

- **Retasación Extraordinaria de Oficio:** Instruir el inicio de un proceso de retasación extraordinaria y de oficio de los bienes raíces de la serie no agrícola, circunscrito a las zonas comerciales que presenten los más altos índices de deterioro. Esta medida es indispensable para alinear los avalúos fiscales con el valor real y actual de las propiedades.



### Propuestas Complementarias:

- **Condonación Especial de Intereses y Multas:** Establecer, mediante resolución, una política transitoria de condonación de hasta el 100% de intereses y multas por deudas tributarias para las micro, pequeñas y medianas empresas de las comunas afectadas. Esta facultad puede ser instruida a nivel central para responder a una crisis de esta magnitud.
- **Postergación de Plazos para Declaraciones y Pagos:** Decretar la postergación de plazos para la declaración y pago de impuestos mensuales (IVA, PPM), una herramienta utilizada eficazmente por el Servicio durante la pandemia y que proporcionaría liquidez crucial a las empresas locales.
- **Flexibilización de Convenios de Pago:** Instruir a las unidades del Servicio y a la Tesorería General de la República para ofrecer facilidades excepcionales en convenios de pago, como la reducción o eliminación del pie inicial y la ampliación de cuotas, en línea con el espíritu de leyes de alivio como la Ley N° 21.514.

La aplicación conjunta de estas acciones, lideradas por la re-tasación de bienes raíces, constituiría una señal inequívoca de apoyo estatal y una herramienta concreta para iniciar la reversión del ciclo de deterioro que afecta a una de las regiones más importantes del país.

Agradeciendo de antemano su atención y quedando a su entera disposición para profundizar sobre los antecedentes aquí expuestos, le saluda muy atentamente,



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. ANDRÉS LONGTON H.

**H.D. ANDRÉS LONGTON HERRERA**  
**DIPUTADO DE LA REPÚBLICA**

