

OFICIO ORDINARIO N°1642.-

ANT.: Oficios N°112223 y 112224, del 08 de julio de 2025, del Prosecretario de la Cámara de Diputados.

MAT.: Consulta sobre cálculo de contribuciones

SANTIAGO, 20 DE AGOSTO DE 2025.

DE : DIRECTORA(S) DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

A : SR. PROSECRETARIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS

Se ha recibido en este Servicio, su oficio del antecedente en el que la Diputada señora CHIARA BARCHIESI CHÁVEZ, 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 informe sobre la metodología de cálculo del impuesto territorial, explicando cuáles son los parámetros, elementos, mecanismos, criterios, fuentes de información y fórmulas (análisis iterativo y de coherencia valórica territorial) que utiliza el Servicio de Impuestos Internos para determinar los valores unitarios por metro cuadrado de las "áreas homogéneas" que agrupan a las propiedades según sus características y los criterios, reglas y directrices que utiliza el Servicio para que el avalúo fiscal represente un determinado porcentaje del valor comercial de cada inmueble o bien raíz. Asimismo, señale cómo se materializa el principio de justicia tributaria en el momento en que se realizan los reavalúos fiscales periódicos, y de qué forma se intenta evitar que los contribuyentes paguen cargas desproporcionadas o confiscatorias, remitiendo los demás antecedentes que requiere relacionadas con inmuebles ubicados en las comunas que indica.

Sobre el particular, cabe señalar que las **contribuciones o impuesto territorial**, es el resultado de la aplicación de la tasa sobre el avalúo fiscal, del modo en que se establece en la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial.

En este sentido, avalúo fiscal o base imponible se determinan por este Servicio mediante la actualización de los valores de terreno y construcción de los bienes inmuebles del país a través de reavalúos de bienes raíces, procesos de carácter técnicos, que involucran la evaluación de una gran cantidad de propiedades de manera masiva y simultánea. En estos procesos participan alrededor de 400 tasadores y técnicos con amplia experiencia en valoración de inmuebles y tasaciones comerciales. Para llevar a cabo estas valoraciones, se emplean muestras de **compraventas y tasaciones comerciales, las cuales son arduamente revisadas buscando representatividad de los resultados**. La metodología utilizada por el Servicio para la valoración de **inmuebles es el método comparativo**, una técnica internacionalmente utilizada para la tasación de bienes raíces. Este método se basa principalmente en comparar los valores de mercado de transacciones de inmuebles que presentan características similares en cuanto a conformación, ubicación y valor, durante un período de tiempo determinado.

Para mayor claridad, los tasadores en cada Dirección Regional del país realizan estudios urbanos y territoriales para conformar áreas que agrupan a inmuebles con características similares en cuanto a su uso, tipo de construcción y su nivel de densificación, creando de esta forma las denominadas **áreas homogéneas** para los diversos sectores que componen las comunas. Sobre estas áreas homogéneas se emplazan las muestras que el SII utiliza para dar valor a los inmuebles, las que corresponden a compraventas que informan los Notarios y Conservadores, además de tasaciones comerciales que informan instituciones bancarias. De esta forma se analiza cada una de las muestras existentes, descartando aquellas que no son representativas, como por ejemplo transacciones en las que la superficie del terreno se escapa al rango promedio del área, cuando se trata de ventas entre empresas relacionadas o parientes, transacciones de destinos distintos al que se está analizando, cuando se detectan inconsistencias en el formulario que envían los notarios y conservadores, entre otras.

Con lo anterior, se obtiene un valor promedio por metro cuadrado de terreno para cada área, dado por las muestras existentes, el cual pasa por diversas etapas de revisión y validación en las cuales participan los tasadores expertos que trabajan en el estudio de cada área homogénea, los Jefes de Departamentos Regionales de Avaluaciones y la Subdirección de Avaluaciones. Posteriormente se aplica un factor de seguridad para todo el país, el que, para el último Reavalúo General de Bienes Raíces 2022, fue de 0,6, con el fin de mantener una distancia entre el avalúo fiscal y los valores comerciales en los cuales se transan los inmuebles.

Actualmente el Servicio ha publicado en la web la totalidad de las muestras que se recibieron en el último Reavalúo No Agrícola 2022, en el siguiente link:
<https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/4324-4366.html>

En cuanto a la valoración de las construcciones, se basa en el estudio que realizó la Universidad Católica en el año 2022, en el cual se determinan valores de construcción según materialidad y calidad de las edificaciones, considerando costos de construcción link:
[sii.cl/destacados/reavaluo/estudio_precios_construccion_2022.pdf](https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/estudio_precios_construccion_2022.pdf)

Sobre los valores de construcción, como lo señala la Ley de impuesto territorial, se aplican diversos factores que se detallan a continuación:

Factor de condición especial de la edificación:

Ajuste que rebaja en un porcentaje el avalúo de la construcción considerando las particularidades que se detallan a continuación:

NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	CI	Construcción Tradicional secundaria u Obra Complementaria edificada al interior de un Galpón. Puede ser independiente de los elementos estructurales de éste y debe ser tasado en una línea de construcción independiente.	0,8
ALTILLO	AL	Consiste en una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de ésta con el objeto de aumentar la capacidad u optimizar el espacio interior. En caso de galpones, se aplica este factor sólo cuando el altillo no exceda el 75% de la superficie de la construcción mayor. El altillo asumirá la clase/calidad de la edificación mayor.	0,6
CONSTRUCCIÓN ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados	1,0
MANSARDA	MS	Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios cuyos muros son inclinados, como consecuencia de la aplicación de rasantes.	0,8
PISO ZÓCALO	PZ	Piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas quede al descubierto parcial o totalmente. Cuenta con iluminación natural al menos por una de sus fachadas. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los pisos zócalos que estén destinados a estacionamientos y bodegas.	0,8
SUBTERRÁNEO	SB	Recinto cuyo cielo está bajo el nivel del terreno que lo rodea, en el 100% de todos sus lados. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los subterráneos que estén destinados a estacionamientos o bodegas en su totalidad.	0,7

Factor de depreciación por edad de la construcción:

Adicionalmente, se rebajan los valores aplicando un coeficiente asignado según la edad de la construcción, considerando la materialidad de la construcción.

DEPRECIACIÓN	CLASE			
	A- B- C- L- GA- GB- GC- GL- EA- EB- M- SA- SB- TA- TL	E- GE- TE	F- GF	G - K
% ANUAL	0,8	1,5	2,0	1,0
% MÁXIMO	60	80		70

Factor de Localización Comunal:

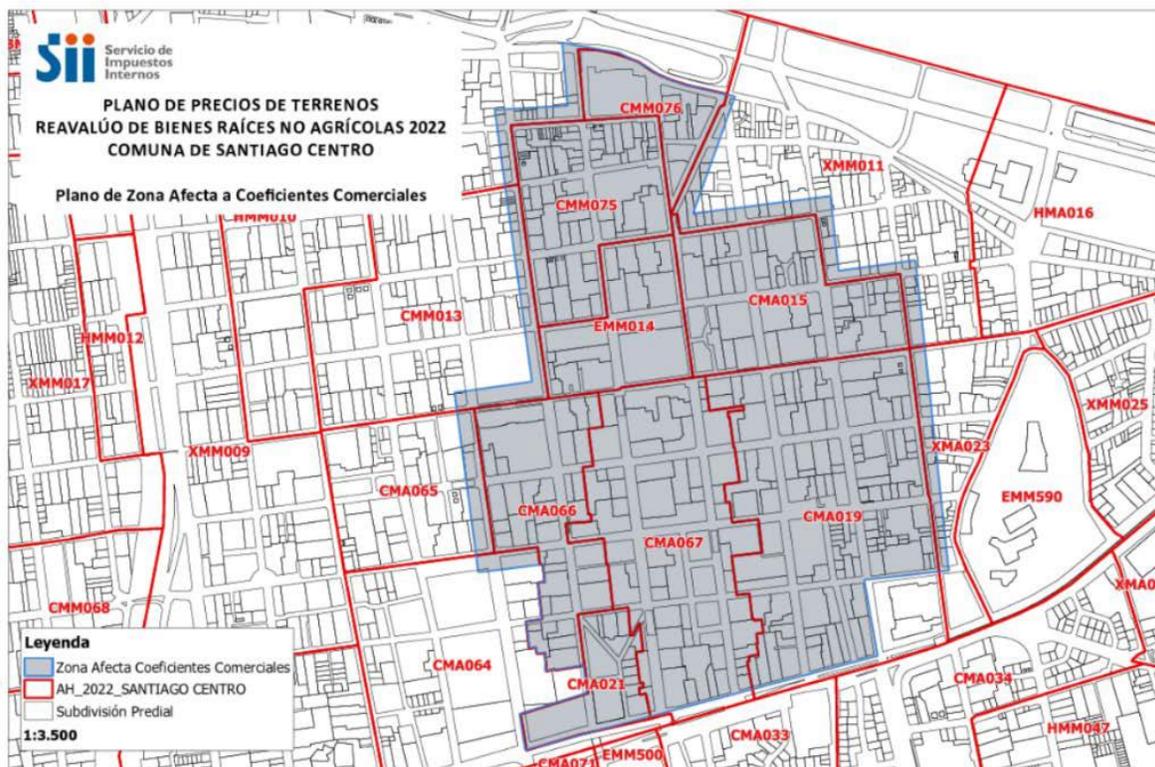
Según lo establecido en el Artículo 4°, número 2 de la ley 17.235, se establece un factor de ajuste por importancia comunal, el cual considera la cantidad de metros cuadrados habitacionales construidos en calidades 1 y 2, la cantidad de metros cuadrados construidos destinados a comercio y oficinas y la cantidad de metros cuadrados construidos desde el año 2017, comparando en todos los casos la comuna respecto del total país. Aplicando igual ponderación a cada uno de los criterios definidos. Según los indicadores señalados, se definen factores que van desde 1,0 a 0,7.

1,00	0,90	0,80	0,70
<p>LAS CONDES, LO BARNECHEA, ÑUÑO A, PROVIDENCIA, SANTIAGO CENTRO, SANTIAGO OESTE, SANTIAGO SUR, VINA DEL MAR, VITACURA.</p>	<p>ANTOFAGASTA, ARICA, CALAMA, CHILLÁN, COLINA, CONCEPCIÓN, CONCÓN, COPIAPO, COQUIMBO, CURICÓ, ESTACION CENTRAL, HUECHURABA, IQUIQUE, LA FLORIDA, LA REINA, LA SERENA, LOS ÁNGELES, MACUL, MAIPÚ, OSORNO, PEÑALOLÉN, PUDAHUEL, PUENTE ALTO, PUERTO MONTT, PUNTA ARENAS, RANCAGUA, SAN BERNARDO, SAN MIGUEL, SAN PEDRO DE LA PAZ, TALCA, TALCAHUANO, TEMUCO, VALDIVIA, VALPARAISO.</p>	<p>ALGARROBO, ALTO HOSPICIO, ANGOL, BUIN, CALERA DE TANGO, CASABLANCA, CASTRO, CERRILLOS, CERRO NAVIA, CHIGUAYANTE, CONCHALÍ, CONSTITUCIÓN, CORONEL, COYHAIQUE, EL BOSQUE, HUALPÉN, INDEPENDENCIA, LA CALERA, LA CISTERNA, LA GRANJA, LA PINTANA, LA UNIÓN, LAMPA, LAS CABRAS, LIMACHE, LINARES, LO ESPEJO, LO PRADO, LOS ANDES, MACHALÍ, MELIPILLA, MOLINA, OVALLE, PADRE HURTADO, PAINE, PANGUIPULLI, PEDRO AGUIRRE CERDA,</p>	<p>RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS</p>
		<p>PENAFLOR, PIRQUE, PUCHUNCAVÍ, PUCÓN, PUERTO VARAS, QUILICURA, QUILLOTA, QUILPUÉ, QUINTA NORMAL, QUINTERO, RECOLETA, RENCA, RENGO, REQUÍNOA, SAN ANTONIO, SAN CARLOS, SAN FELIPE, SAN FERNANDO, SAN JOAQUÍN, SAN RAMÓN, SAN VICENTE, SANTA CRUZ, SANTO DOMINGO, TALAGANTE, TOMÉ, VALLENAR, VILLA ALEMANA, VILLARRICA, ZAPALLAR.</p>	

Factor de Localización en sectores comerciales:

Se aplica un factor que incrementa su valor unitario de construcción a los bienes raíces destinados total o parcialmente a Comercio u Oficina, con acceso y ubicados en el primer piso, o con acceso en el primer piso y ubicados en otros pisos, aplicable a centros comerciales y/o edificios de oficinas del área comercial más importante de la comuna de Santiago, definida por el perímetro establecido en la resolución del Reavalúo. Los factores se detallan a continuación, establecidos en el anexo N°3 de la Resolución Exenta SII N°143 de 2021 y en el anexo N°3 de la Resolución Exenta SII N° 128 del 2017, y que fueron calculados a partir del valor de transferencia observado entre los bienes raíces con acceso y ubicados en el primer piso, o con acceso en el primer piso y ubicados en otros pisos, en relación con los valores observados de los bienes raíces ubicados en otros pisos:

ÁREA HOMOGÉNEA	FACTOR
CMA-067	3,1
CMA-066	3,1
CMA-021	2,8
CMM-075	2,5
CMA-019	2,4
CMA-015	2,4
CMM-076	2,4
EMM-014	2,4



De este modo para garantizar que la determinación de los avalúos sea equitativo, éstos son actualizados por el SII principalmente por dos vías, la primera y la principal es a través de los procesos de Reavalúo que corresponden a procesos masivos de valoración simultánea, que se efectúan cada 4 años para los Reavalúos Generales Agrícolas y No Agrícola, y anualmente en el caso de los sitios eriazos, propiedades abandonadas y pozos lastreiros que se emplazan dentro de los límites urbanos de cada comuna.

Este SII recibe compraventas y tasaciones comerciales entre los períodos de tiempo señalados en el párrafo anterior, las cuales además son geolocalizadas para determinar su representatividad en el territorio, y de esta forma se efectúan revisiones y análisis estadísticos que permiten definir un valor unitario de terreno (VUT) y de construcciones por metro cuadrado.

El segundo ámbito de modificación se desarrolla entre cada reavalúo, mediante peticiones que efectúan los mismos propietarios, en que solicitan las actualizaciones de sus propiedades, incorporando nuevas construcciones, ampliaciones y cambios de destinos, como también reclamaciones sobre sus avalúos, entre otras solicitudes. Además, según lo establecido en la norma vigente, los municipios deben informar mensualmente los permisos de edificación, regularizaciones y recepciones finales, acciones con las cuales se van actualizando periódicamente los avalúos, mediante planes de fiscalización que se desarrollan con la cooperación de los distintos municipios del país.

Por último, adicional a lo anterior, el Servicio actualiza los avalúos de los inmuebles cuando se han visto afectados por catástrofes que influyen en su valor, desarrollando de esta forma actualizaciones masivas que rebajan los avalúos dependiendo de la magnitud e impacto de la catástrofe.

Se debe enfatizar que este Servicio aplica igualmente la normativa vigente en aquellos inmuebles que comparten características. En efecto al comparar, por ejemplo, dos propiedades de las mismas dimensiones, ubicadas en una misma Área Homogénea y de las mismas características y cualidades, el avalúo debe ser prácticamente el mismo, al igual que el pago de las contribuciones.

Ahora bien, las variaciones que podrían existir entre ambas se originan en algunas características particulares de cada inmueble, por ejemplo, que uno de ellos esté en una zona que en parte tenga prohibiciones de edificar, se encuentra más cerca de un cementerio, deficiencias de accesibilidad, afecto a servidumbre de paso, etc. Todas estas condiciones corresponden a factores de minusvalía que permiten rebajar los avalúos y que los propietarios pueden conocer en detall en el siguiente documento: [reso143_anexo2.pdf](#)

Las diferencias también se pueden explicar porque alguna de las propiedades puede estar beneficiada con aquellas rebajas o exenciones descritas en el Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial y otras leyes especiales.

Finalmente, en cuanto a materias de competencia de este Servicio, podemos informar en archivo adjunto, la cantidad de reposiciones administrativas presentadas de conformidad al artículo 123 bis del Código Tributario y considerando el último Reavalúo No Agrícola 2022, Reavalúo Agrícola 2024 y Reavalúo de Sitios No Edificados, Propiedades Abandonadas y Pozos Lastreros del año 2025, para las comunas de: Puchuncaví, San Felipe, Llay Llay, Quilpué, Los Andes, San Esteban, Calle Larga, Olmué, Cabildo, Papudo, Calera, Putaendo, La Ligua, Quillota, Rinconada, Petorca, Quintero, La Cruz, Hijuelas, Santa María, Nogales, Panquehue, Villa Alemana, Zapallar, Catemu y Limache. En el mismo archivo se agrega la contribución total en millones de pesos girada por concepto de Impuesto Territorial o contribuciones a las comunas mencionadas.

Saluda atentamente a Ud.,

DIRECTORA(S)

PMC/MDA

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Prosecretario de la Cámara de Diputados
- Subsecretaría de Hacienda
- Gabinete del Director
- Subdirección de Avaluaciones
- Oficina de Partes