

## Reavalúo

1. Reavaluar cada 4 años, en un proceso masivo y simultáneo a todas las comunas del país (Art. 3°).
2. EL Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas para efectuar la tasación (Art. 4°).

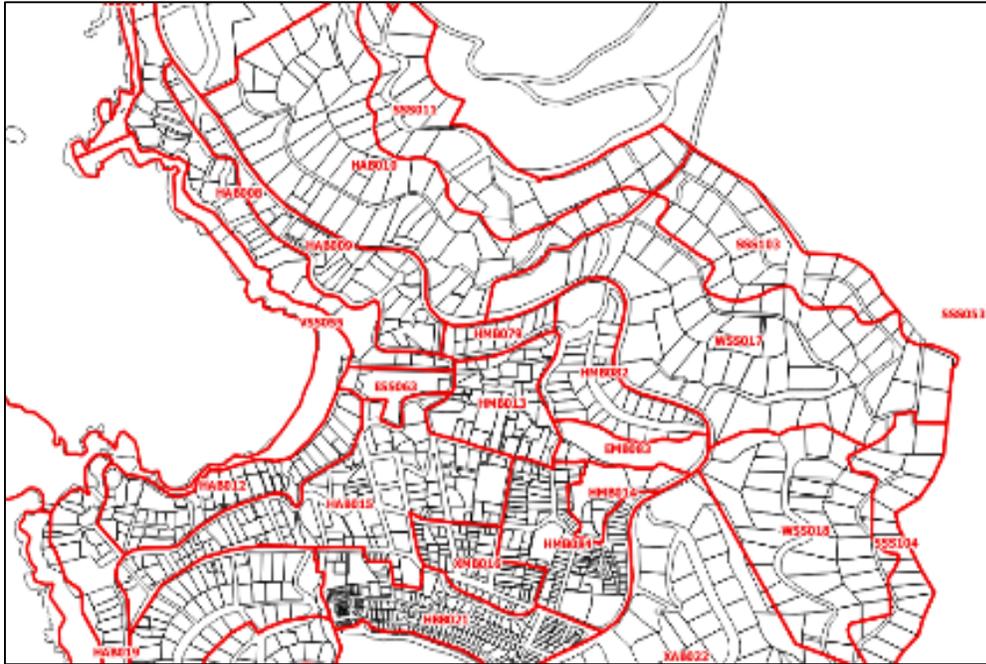
### No Agrícola

Confeccionar 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.

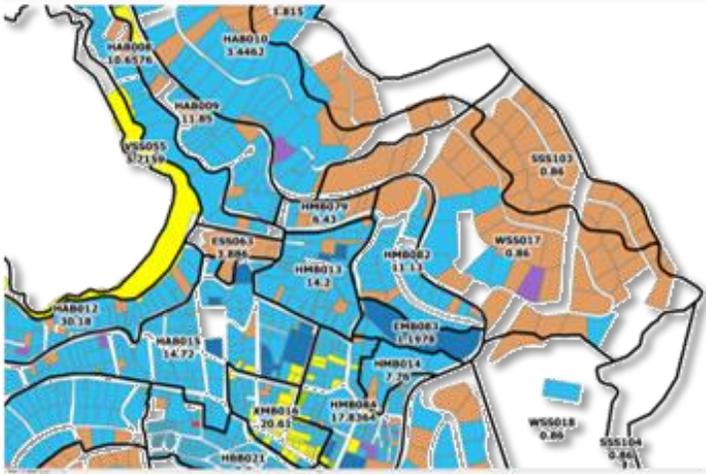
### Predios Agrícola

Confeccionar:

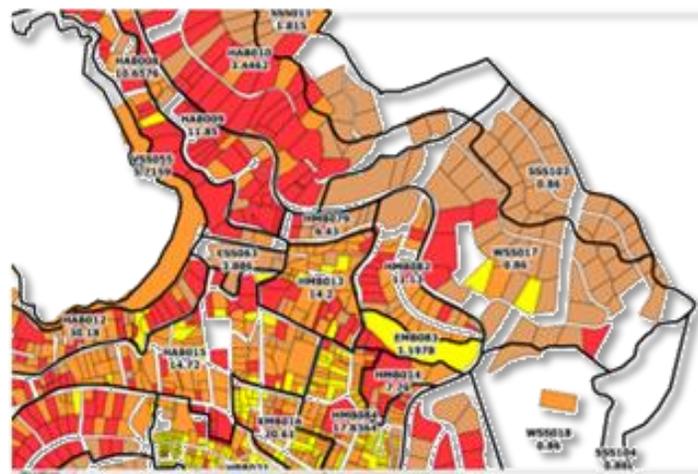
- a. Tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual;
- b. Mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados, y
- c. Tabla de valores para los distintos tipos de terrenos de conformidad a las tablas y mapas señalados.



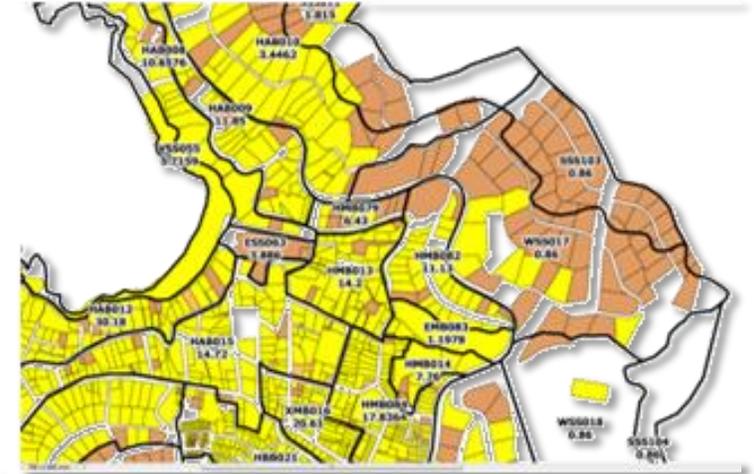
- La metodología utilizada por el Servicio para la valoración de inmuebles es el método comparativo, una técnica internacionalmente utilizada para la tasación de bienes raíces.
- Este método se basa principalmente en comparar los valores de mercado de transacciones de inmuebles que presentan características similares en cuanto a conformación, ubicación y valor, durante un período de tiempo determinado.



Uso de Suelo



Calidad Constructiva

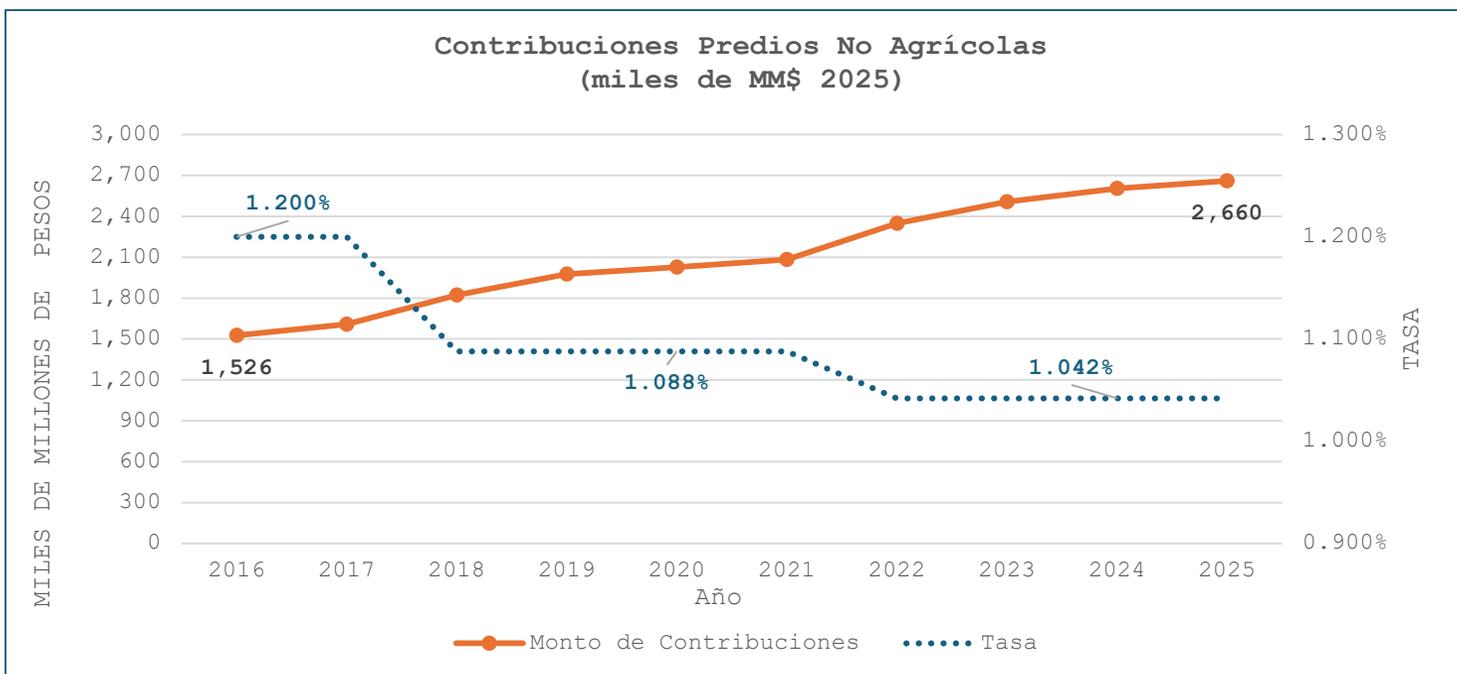
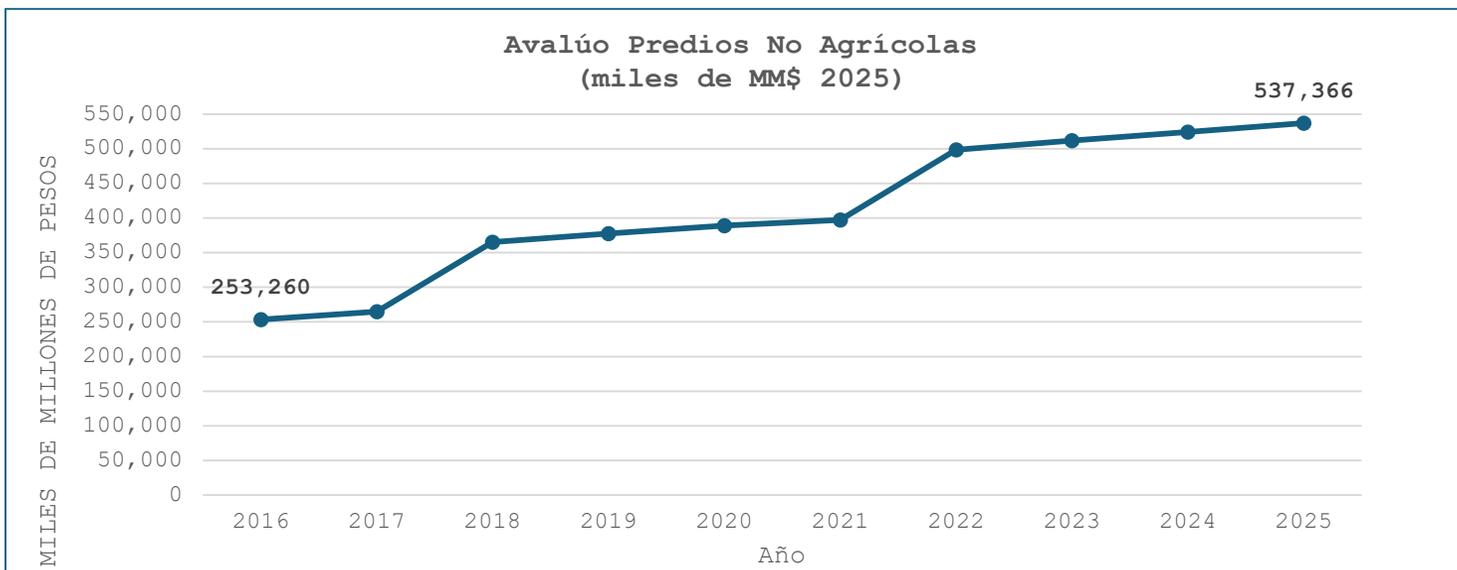


Densificación

REGIÓN	NÚMERO DE PROPIEDADES	NÚMERO DE PREDIOS EXENTOS	PORCENTAJE DE PREDIOS EXENTOS (%)	CANTIDAD DE MUESTRAS
ARICA Y PARINACOTA	74.098	58.217	78,6	6.787
TARAPACÁ	131.377	67.579	51,4	14.189
ANTOFAGASTA	234.053	129.559	55,4	20.495
ATACAMA	108.863	83.668	76,9	7.139
COQUIMBO	358.768	227.874	63,5	37.762
VALPARAÍSO	895.331	525.812	58,7	96.430
LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS	359.059	259.654	72,3	39.204
MAULE	400.656	315.616	78,8	52.249
BIOBÍO	571.574	422.822	74,0	65.702
LA ARAUCANÍA	341.256	231.936	68,0	47.499
LOS RÍOS	123.902	83.879	67,7	15.109
LOS LAGOS	296.275	193.695	65,4	45.139
AYSÉN DEL GRAL. CARLOS IBÁÑEZ DEL CAMPO	44.146	29.721	67,3	5.951
MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA	66.610	43.780	65,7	6.438
ÑUBLE	169.075	126.426	74,8	26.465
METROPOLITANA DE SANTIAGO	3.313.285	1.532.014	46,2	363.588
<b>TOTALES</b>	<b>7.488.328</b>	<b>4.332.252</b>	<b>57,9</b>	<b>850.146</b>

- Se reciben 2,2 millones de Transferencias y Tasaciones comerciales bancarias.
- La información recibida es procesada obteniendo 850.146 muestras de valor para el análisis de precios de terreno.
- Identificación de muestras representativas y propuesta de valor para cada AH, con estadísticos de tendencia central.
- Definición de valores mediante análisis iterativo y de coherencia valórica territorial.

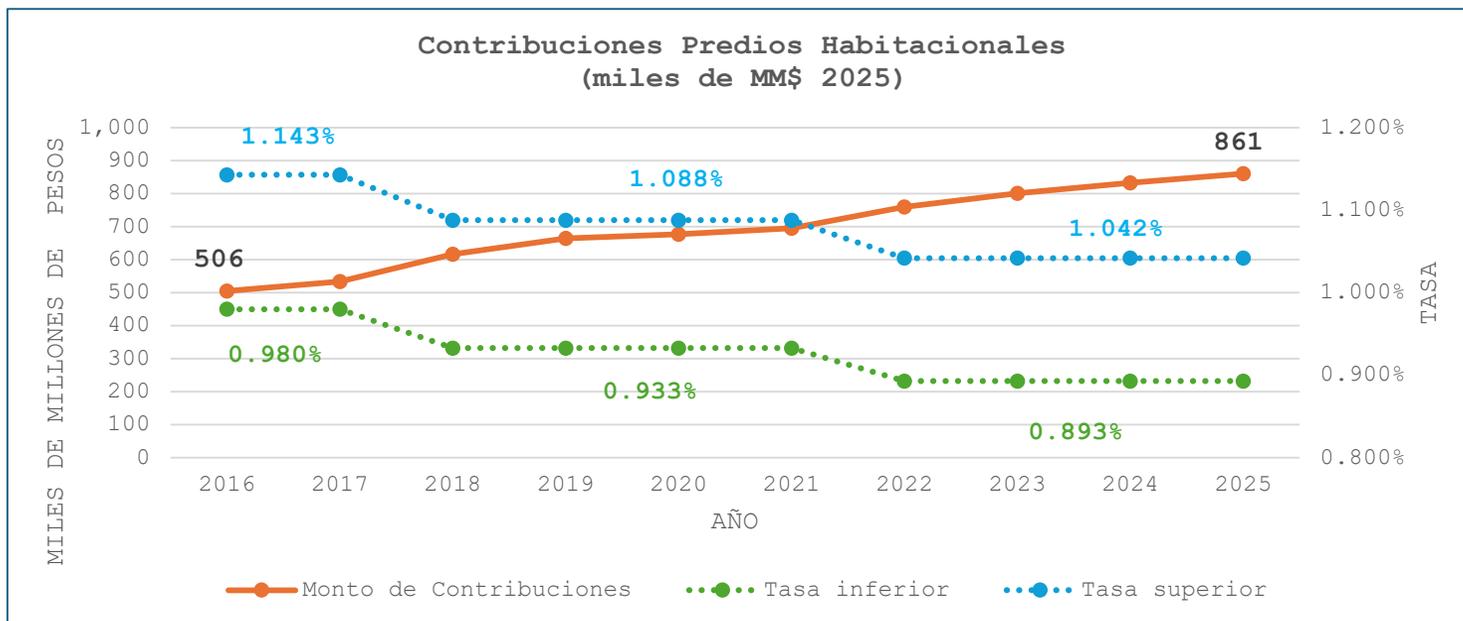
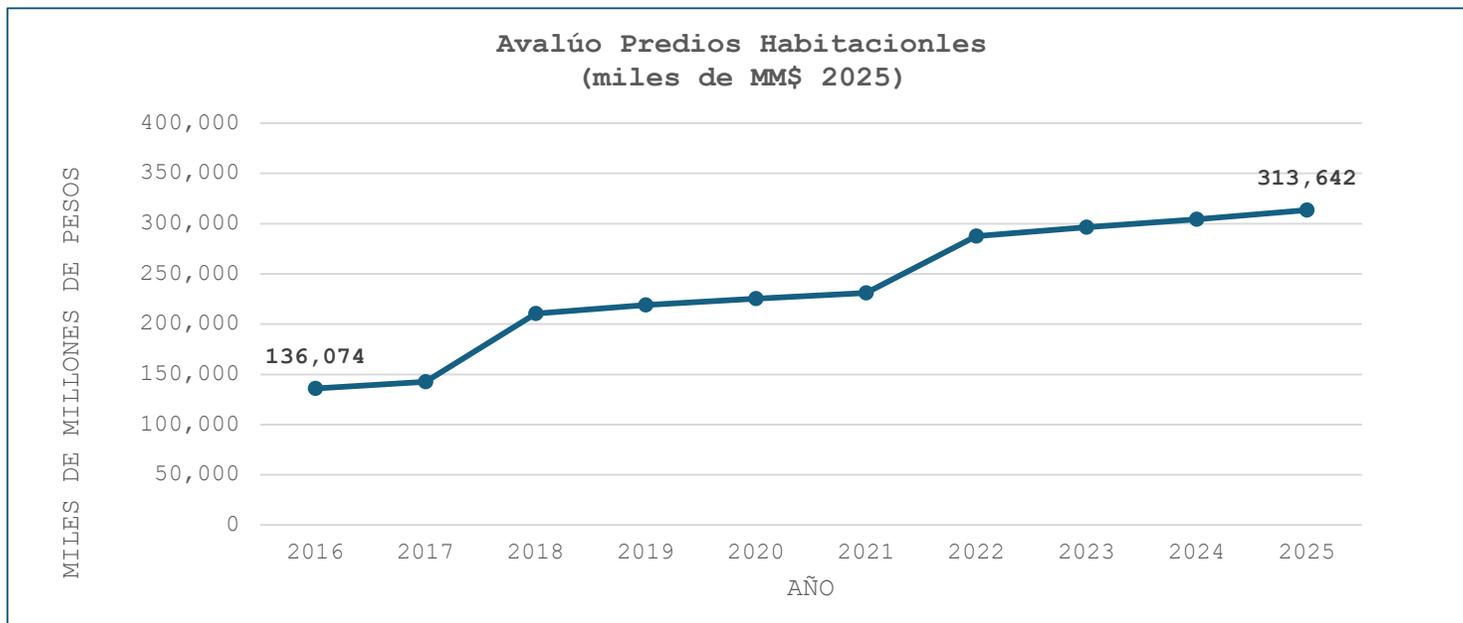
# Predios No Agrícolas – Avalúos y Contribuciones



- El avalúo fiscal en este período se incrementó en un 112,2% en términos reales.
- El monto por contribuciones, por su parte, creció un 74,3% en términos reales.
- Las tasas de impuesto aplicables a los predios no agrícolas, con destino distinto del habitacional, han caído desde 1,200% a 1,042% en la actualidad.
- En el mismo período, los predios no agrícolas crecieron en 32,4% (desde 6.295.694 a 8.335.340)

Contribuciones considera: contribución neta, sobretasa de sitios no edificados y sobretasa de 0,025%.

# Predios No Agrícolas – Avalúos y Contribuciones de Predios Habitacionales



- El avalúo fiscal se incrementó en un 130,5% en términos reales.
- El monto por contribuciones de propiedades habitacionales creció un 70,3% en términos reales.
- Para propiedades habitacionales se definen 2 tasas progresivas de impuesto:  
La tasa inferior ha caído desde 0,980% a 0,893%,  
La tasa superior ha caído desde un 1,143% a 1,042%.
- En el mismo período, los predios habitacionales crecieron en 23,4% (desde 4.813.039 a 5.940.884)

• El art. 7° letra c) de Ley de Impuesto territorial, establece tasa diferenciada para propiedades habitacionales, las cuales se fijan en proporción. Siendo de 0,893% para propiedades que no superan los \$207.288.476 de avalúo fiscal y de 1,042% para la base imponible que lo exceda.

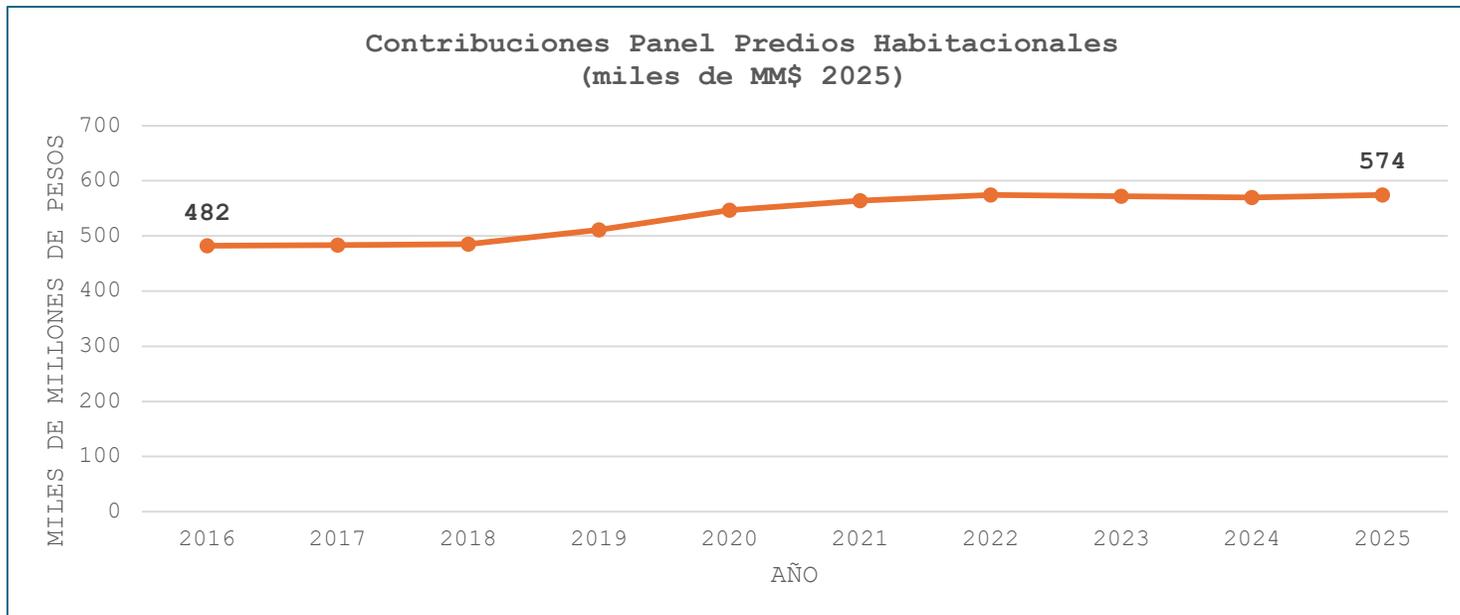
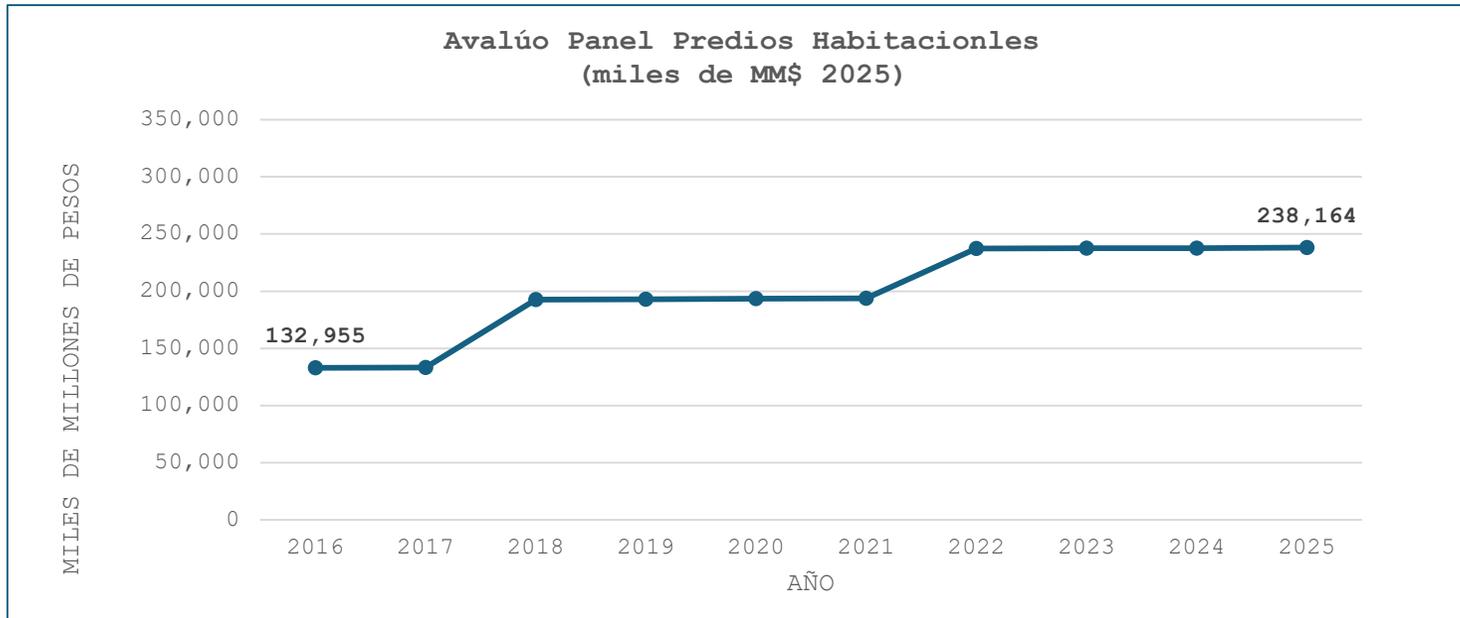
Contribuciones considera: contribución neta, sobretasa de sitios no edificados y sobretasa de 0,025%.

REGIÓN	NÚMERO DE PROPIEDADES HABITACIONALES	NÚMERO DE PREDIOS HABITACIONALES EXENTOS	PORCENTAJE DE PREDIOS EXENTOS (%)
ARICA Y PARINACOTA	62.480	55.677	89,1
TARAPACÁ	89.677	64.765	72,2
ANTOFAGASTA	169.652	121.743	71,8
ATACAMA	92.194	81.178	88,1
COQUIMBO	282.145	222.902	79,0
VALPARAÍSO	660.876	514.006	77,8
LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS	287.965	253.924	88,2
MAULE	332.670	309.404	93,0
BIOBÍO	471.624	414.856	88,0
LA ARAUCANÍA	264.547	224.548	84,9
LOS RÍOS	94.710	80.642	85,1
LOS LAGOS	215.458	186.391	86,5
AYSÉN DEL GRAL. CARLOS IBÁÑEZ DEL CAMPO	31.224	27.610	88,4
MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA	52.968	40.751	76,9
ÑUBLE	134.840	123.238	91,4
METROPOLITANA DE SANTIAGO	2.263.760	1.510.331	66,7
<b>TOTALES</b>	<b>5.506.790</b>	<b>4.231.966</b>	<b>76,8</b>

- Para propiedades habitacionales cuyo avalúo fiscal es igual o inferior al monto de \$58.040.782, se encuentran exentas del pago de contribuciones.
- A nivel nacional el 76,8% de las propiedades habitacionales se encuentran exentas de pago.
- La región del Maule es la que presenta mayor porcentaje de propiedades exentas, alcanzando un 93%.

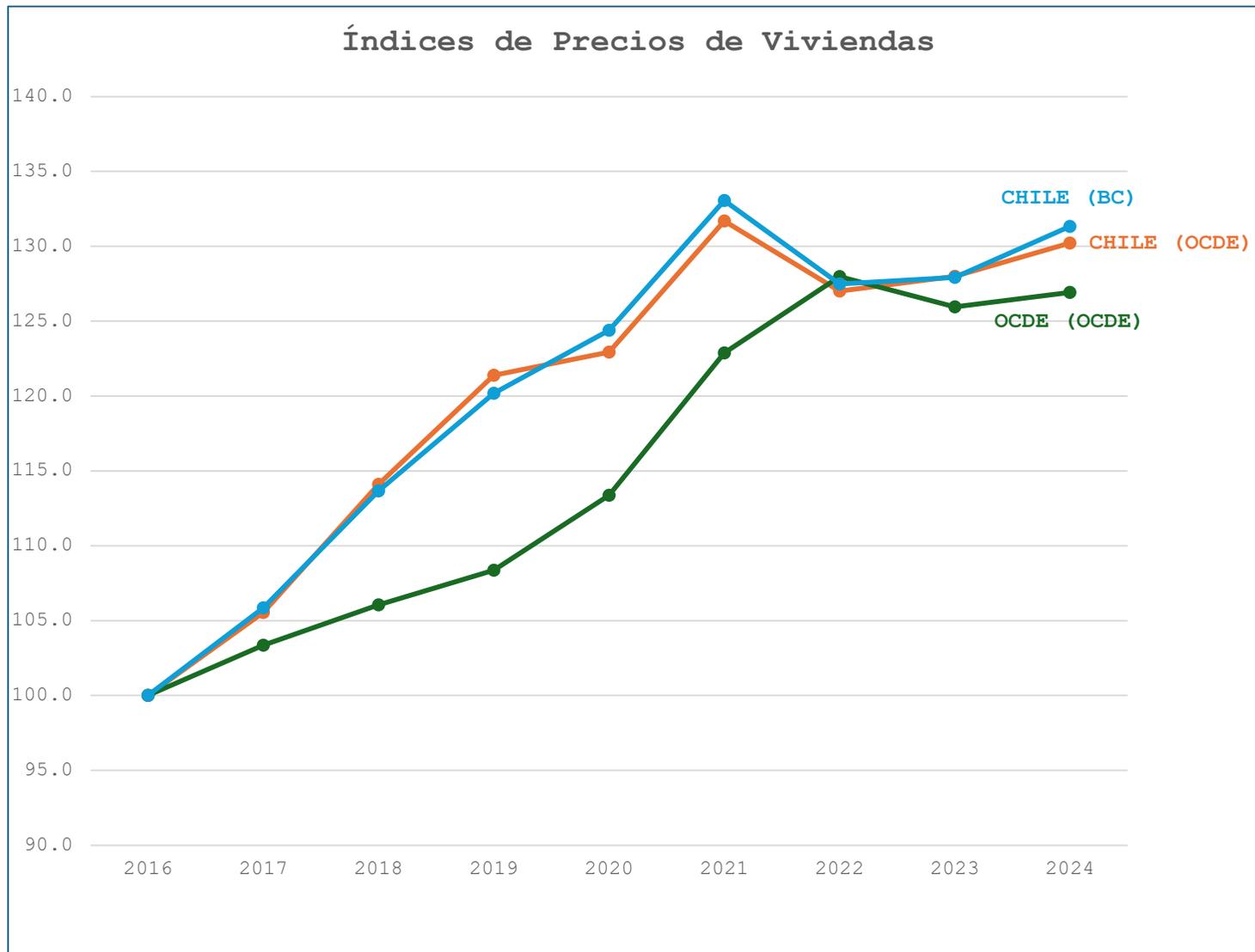
REGIÓN	NÚMERO DE PROPIEDADES HABITACIONALES (1)	NÚMERO DE PROPIEDADES HABITACIONALES AFECTAS (2)	NÚMERO DE PROPIEDADES HABITACIONALES AFECTAS SEGUNDO TRAMO (3)	(3)/(2)
ARICA Y PARINACOTA	62.480	6.803	496	7,3%
TARAPACÁ	89.677	24.912	1.402	5,6%
ANTOFAGASTA	169.652	47.909	1.791	3,7%
ATACAMA	92.194	11.016	628	5,7%
COQUIMBO	282.145	59.243	3.299	5,6%
VALPARAÍSO	660.876	146.870	13.674	9,3%
LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS	287.965	34.041	2.601	7,6%
MAULE	332.670	23.266	2.088	9,0%
BIOBÍO	471.624	56.768	3.775	6,6%
LA ARAUCANÍA	264.547	39.999	3.816	9,5%
LOS RÍOS	94.710	14.068	1.342	9,5%
LOS LAGOS	215.458	29.067	2.156	7,4%
AYSÉN DEL GRAL. CARLOS IBÁÑEZ DEL CAMPO	31.224	3.614	197	5,5%
MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA	52.968	12.217	671	5,5%
ÑUBLE	134.840	11.602	919	7,9%
METROPOLITANA DE SANTIAGO	2.263.760	753.429	111.535	14,8%
<b>TOTALES</b>	<b>5.506.790</b>	<b>1.274.824</b>	<b>150.390</b>	<b>11,8%</b>

150.390 propiedades pagan contribuciones en el segundo tramo de tasa que norma la letra c) del art. 7 de la Ley 17.235, equivalentes a un 2,7% del total de propiedades habitacionales y un 11,8% del total de propiedades habitacionales afectas.



- Se presenta la serie de avalúos y contribuciones para un panel de propiedades con destino habitacional, compuesto por propiedades que mantuvieron su rol, serie y destino permanente en el período analizado.
- El panel lo componen 4.748.948 propiedades.
- El avalúo fiscal para estas propiedades creció un 79,1% en términos reales, en comparación con el 130,5% al considerar todas las viviendas (lámina 5).
- En el caso de las contribuciones, el incremento real del período para el panel es de un 19,2% en comparación con el 70,3% del total de viviendas (lámina 5).

Contribuciones considera: contribución neta, sobretasa de sitios no edificados y sobretasa de 0,025%.



- Indicadores del Banco Central y la OCDE muestran la evolución de precios de viviendas entre 2016 y 2024, tanto para Chile como para el conjunto de países OCDE.
- Los indicadores muestran un incremento en el precio de las viviendas. En el caso de Chile se observa un crecimiento sostenido en el precio de las viviendas, que culmina en 2021, similar al comportamiento del conjunto de países OCDE, donde los precios crecen sostenidamente hasta 2022 aunque a menores tasas.
- El peak de 2021 para Chile coincide con el término del período de recopilación de antecedentes para el reavalúo 2022.

- Índice de precios de propiedades residenciales (RPPI) de la OCDE
- Índice Precios de Viviendas (IPV) del Banco Central.
- Valores originales se llevaron a base 100 en 2016.

REGIÓN	NÚMERO DE PROPIEDADES	NÚMERO DE PREDIOS EXENTOS	PORCENTAJE DE PREDIOS EXENTOS (%)	CANTIDAD DE MUESTRAS
ARICA Y PARINACOTA	10.042	8.327	82,92%	408
TARAPACÁ	12.225	11.966	97,88%	67
ANTOFAGASTA	5.733	5.580	97,33%	41
ATACAMA	10.949	9.871	90,15%	369
COQUIMBO	37.879	32.382	85,49%	2.120
VALPARAÍSO	56.322	44.463	78,94%	2.242
LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS	75.092	54.708	72,85%	3.382
MAULE	163.571	135.054	82,57%	6.828
ÑUBLE	111.814	96.731	86,51%	2.414
BIOBÍO	116.510	98.133	84,23%	2.092
LA ARAUCANÍA	175.567	153.514	87,44%	4.385
LOS RÍOS	42.063	30.548	72,62%	1.904
LOS LAGOS	109.106	90.334	82,79%	4.382
AYSÉN DEL GRAL. CARLOS IBÁÑEZ DEL CAMPO	14.232	11.313	79,49%	913
MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA	2.904	2.032	69,97%	211
METROPOLITANA DE SANTIAGO	46.942	30.663	65,32%	1.665
<b>TOTALES</b>	<b>990.951</b>	<b>815.619</b>	<b>82,31%</b>	<b>33.423</b>

- La metodología se basa en la capacidad potencial de uso actual de los predios (clases de riego, secano arable y secano no arable), es decir, la clasificación de los suelos según su potencial productivo, la cual es independiente de lo que se encuentre plantado o sembrado en el predio.

- De esto se obtiene a nivel nacional una estructura valórica de los suelos.

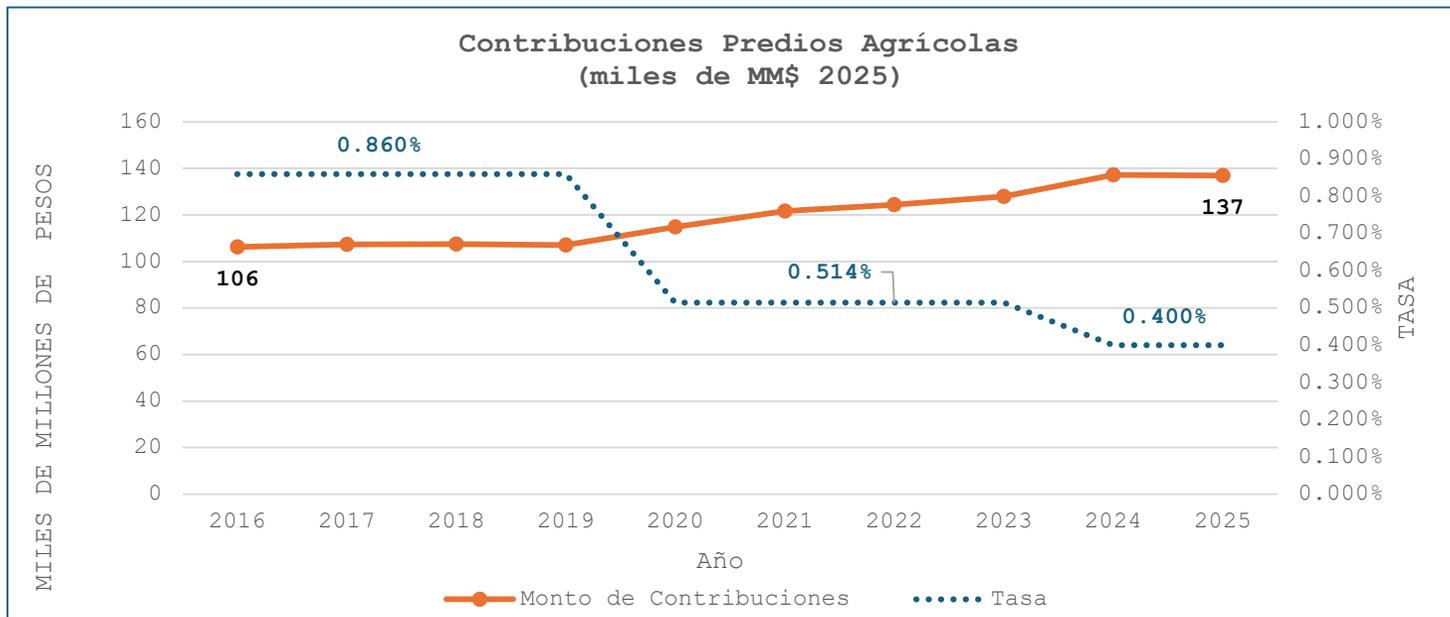
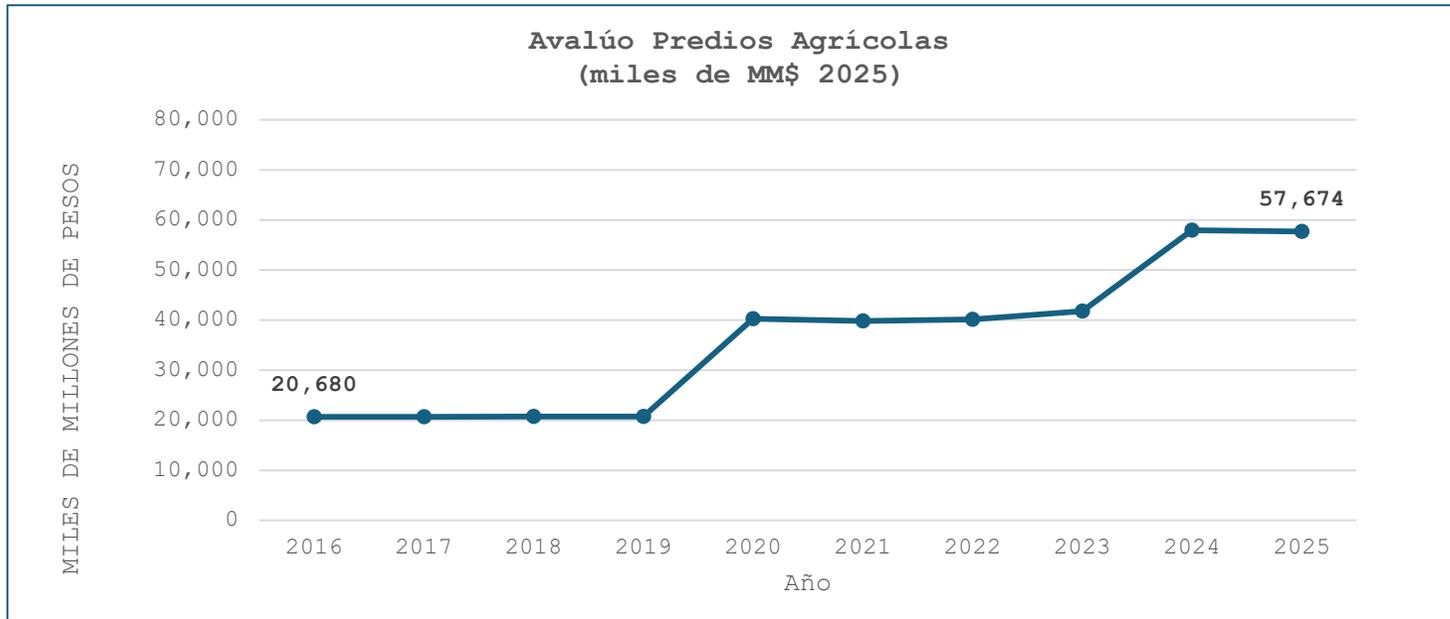
### **23.991 Muestras de Tasaciones comerciales**

- Valores desglosados por clase de suelo y por hectárea, por lo que se puede estudiar el valor de suelo aparte de los otros activos fijos del predio.

### **9.432 Muestras de Transferencias efectivamente realizadas - (F2890)**

- Valores efectivamente transados y usados en el caso de predios con una clase de suelo única y cuyo valor de venta incluya solo el terreno.

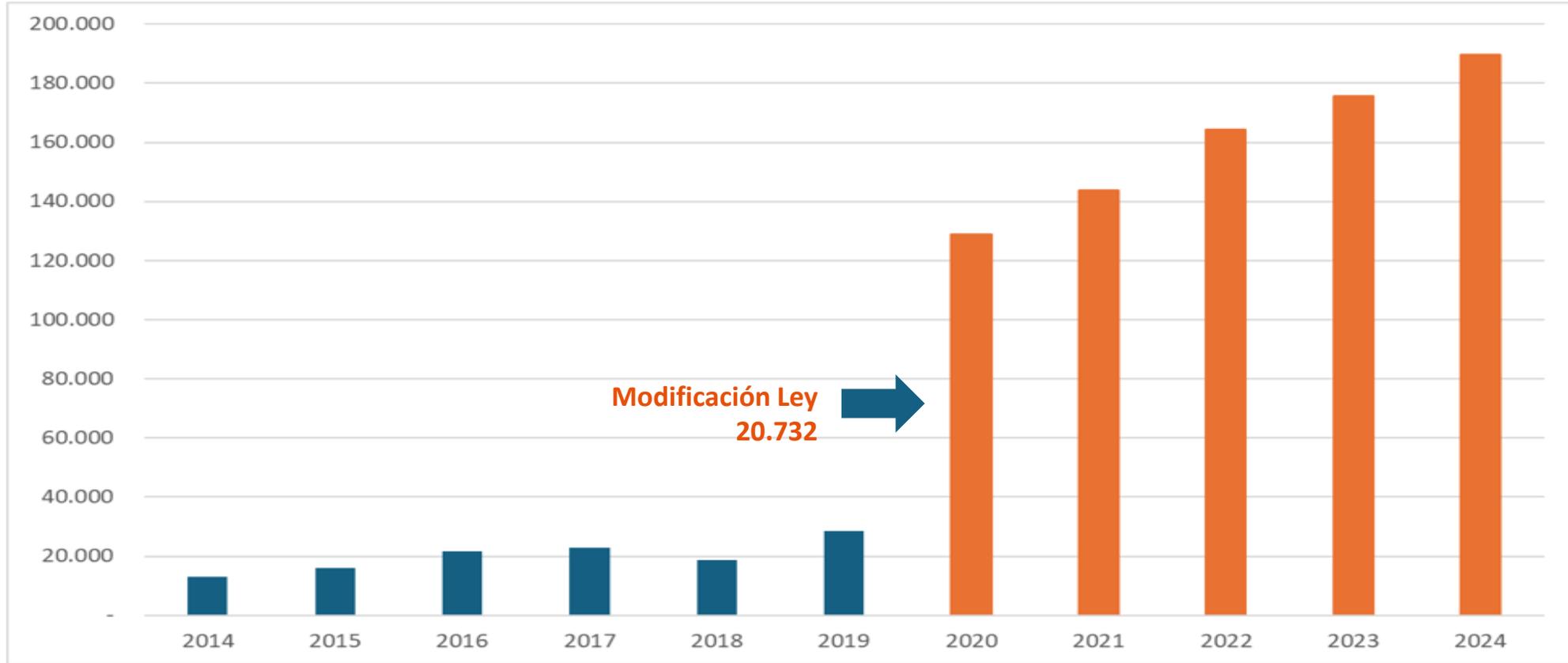
# Predios Agrícolas - Avalúos y Contribuciones



- En este período los avalúos fiscales se incrementaron en 178,9% en términos reales.
- El giro por contribuciones para estas propiedades creció en 28,9% en términos reales.
- Las tasas de impuesto aplicables a los predios agrícolas han caído desde 0,860% a 0,400% en la actualidad.
- En el mismo período, los predios agrícolas crecieron en 15,6% (desde 871.895 a 1.007.711)

Contribuciones considera: contribución neta, sobretasa de sitios no edificados y sobretasa de 0,025%.

## Evolución de Adultos Mayores con Beneficio



Cantidad de Adultos Mayores beneficiados	13.145	15.976	21.609	22.833	18.583	28.547	129.013	143.773	164.218	175.786	189.644
Costo del beneficio	2.800.267.164	1.950.402.615	2.382.705.151	2.450.442.742	1.402.119.014	1.807.088.102	19.997.045.841	12.004.964.446	16.173.320.948	19.473.590.244	21.237.840.61

APLICACIÓN BENEFICIO DE ADULTO MAYOR			
TOTAL DE ADULTOS MAYORES EN CHILE	TOTAL ADULTOS MAYORES CON PROPIEDADES HABITACIONALES AFECTAS	ADULTOS MAYORES CON BAM ASIGNADO AL AÑO 2024	ADULTOS MAYORES QUE NO TIENEN UNA PROPIEDAD CANDIDATA (Destino habitacional)
<b>4.375.831</b>	<b>396.473</b>	<b>189.644</b>	<b>206.829</b>
	100%	48%	52%

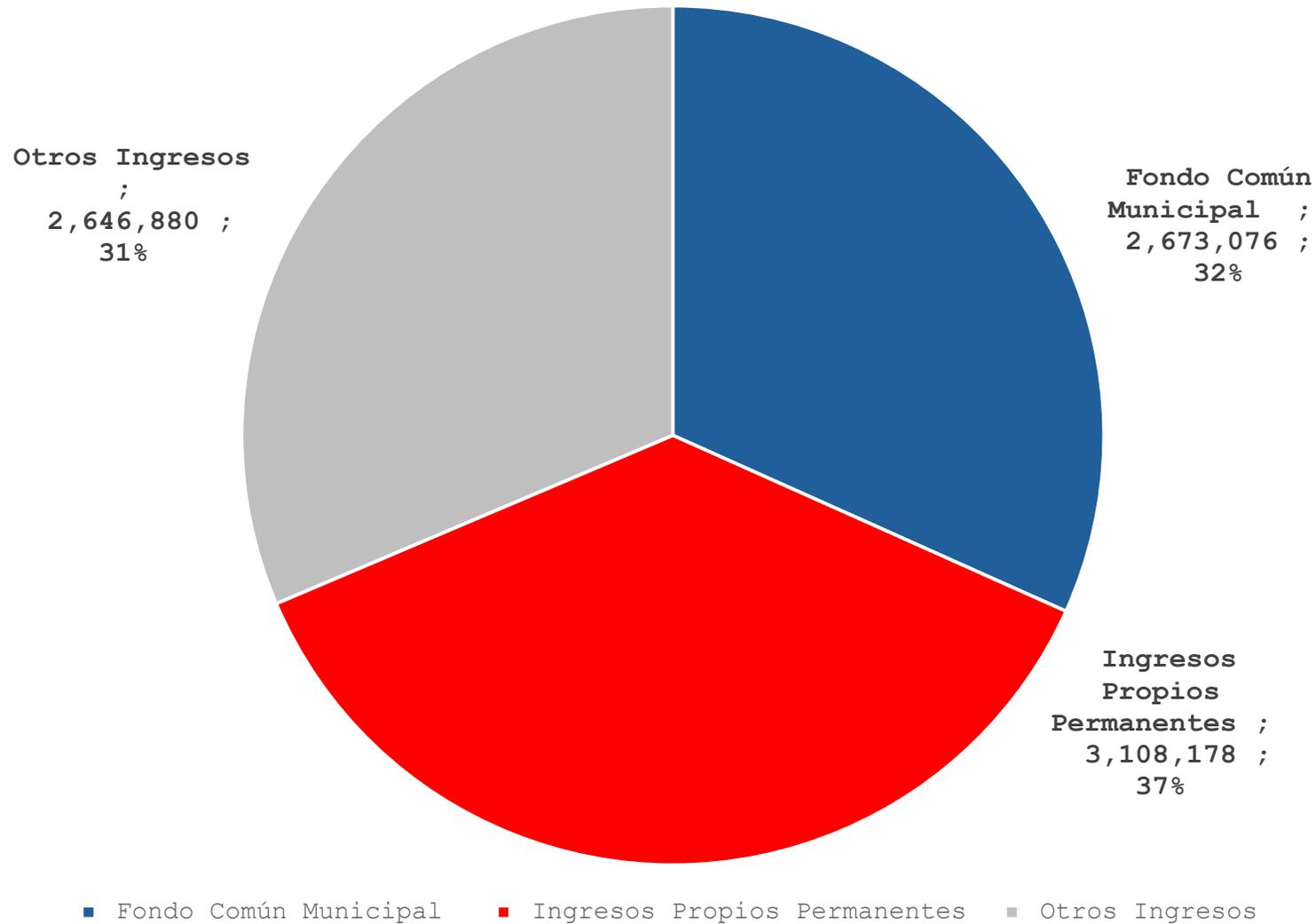
## Situación Actual

		<b>Cantidad</b>	<b>%</b>	<b>Monto de Contribución no percibida por Beneficio</b>	<b>Monto de Contribución</b>
Total Adultos Mayores con propiedades habitacionales		1.540.827	100%	-	-
Total Adultos Mayores con propiedades habitacionales exentas		1.144.354	74,27%	\$0	\$0
Total Adultos Mayores con propiedades habitacionales afectas		396.474	25,73%	-	\$96.100.323.358
Total de Adultos Mayores con Beneficio BAM	100%	119.675	8%	\$15.850.687.824	-
	50%	69.969	5%	\$5.388.328.796	-
Total Adultos Mayores con propiedades habitacionales afectas y sin beneficios		206.829	13%	\$0	\$74.861.306.738

	<b>Montos (\$)</b>	<b>%</b>
Total Giro Contribución 2024-2	\$1.343.599.097.952	100%
Total Costo BAM 2024-2	\$21.239.016.620	1,58%

- Monto total del Beneficio Adulto Mayor al 2024/2 \$21.239.016.620.

# Ingresos Totales Municipales 2024 (MM\$)



- En el año 2024, los ingresos totales de las Municipalidades alcanzaron los MM\$8.428.134, de los cuales un 32% corresponde al Fondo Común Municipal y un 37% a Ingresos Propios Permanentes.
- Del total del Fondo Común Municipal (FCM) se estima que aproximadamente un %56 proviene de la recaudación por Impuesto Territorial.
- Del total de los Ingresos Propios Permanentes (IPP) se estima que aproximadamente un 31% proviene de la recaudación del Impuesto Territorial.
- Del total de los Ingresos Propios (FCM+IPP) se estima que aproximadamente un 43% proviene de la recaudación por Impuesto Territorial.

### **El fondo común recibe los siguientes porcentajes de los ingresos que se detallan a continuación:**

- 60% del impuesto territorial (contribución neta y sobretasa de sitios no edificados), con la excepción del impuesto territorial de las comunas de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura, que aportan el 65% de sus contribuciones.
- 62,5% de los permisos de circulación.
- 55% de la recaudación de la municipalidad de Santiago y 65% de Providencia, Las Condes y Vitacura por el pago de patentes comerciales, profesionales y patentes de bebidas alcohólicas.
- 50% del derecho por transferencia de vehículos.
- El monto total del impuesto territorial que paguen los inmuebles fiscales.
- 100% de lo recaudado por multas por infracciones a las normas de tránsito detectadas por fotorradares.
- 50% por multas generadas por infracciones en la circulación por autopistas urbanas concesionadas (tag y peajes).
- Aporte fiscal de 1.052.000 UTM (unos 70.000 millones de pesos para el presupuesto 2025).

# Ingresos Totales Municipales 2024 (MM\$)

MUNICIPIO	Ingresos Totales M\$	Fondo Común Municipal (FCM) M\$	% FCM respecto de los Ingresos Totales	Ingresos Propios Permanentes (IPP) M\$	% IPP respecto de los Ingresos Totales
ISLA DE PASCUA	25.821.530	25.110.818	97%	202.814	1%
EL TABO	21.690.113	17.904.302	83%	2.724.821	13%
CARAHUE	10.754.452	8.805.537	82%	853.469	8%
QUILLON	14.641.740	11.803.932	81%	1.523.039	10%
TOLTEN	6.188.118	4.969.328	80%	446.405	7%
SAAVEDRA	7.191.784	5.732.608	80%	452.772	6%
CABO DE HORNOS	4.986.144	3.922.984	79%	405.763	8%
EL QUISCO	24.748.147	18.987.372	77%	3.469.805	14%
CONTULMO	6.207.608	4.741.708	76%	382.166	6%
CARTAGENA	19.955.913	15.158.434	76%	2.207.228	11%

**Municipios donde el fondo común municipal representa un alto porcentaje de sus ingresos totales**



**Municipios donde el fondo común municipal representa un bajo porcentaje de sus ingresos totales**



MUNICIPIO	Ingresos Totales M\$	Fondo Común Municipal (FCM) M\$	% FCM respecto de los Ingresos Totales	Ingresos Propios Permanentes (IPP) M\$	% IPP respecto de los Ingresos Totales
LAS CONDES	432.059.303	5.283.672	1%	220.242.010	51%
VITACURA	141.175.515	2.506.503	2%	86.514.257	61%
PROVIDENCIA	192.568.040	3.509.231	2%	100.441.974	52%
LO BARNECHEA	142.853.531	2.704.102	2%	118.138.043	83%
LA REINA	50.653.865	2.637.978	5%	31.019.315	61%
ÑUÑO A	84.509.423	4.485.344	5%	46.387.912	55%
ZAPALLAR	28.715.032	1.949.450	7%	20.354.468	71%
SANTIAGO	212.193.218	15.170.449	7%	123.162.816	58%
IQUIQUE	104.723.522	7.496.937	7%	47.463.055	45%
COLINA	90.974.473	6.740.648	7%	48.819.997	54%

# Ingresos Totales Municipales 2024 (MM\$)

Municipios que recibieron mayor aporte del fondo común municipal durante el

MUNICIPIO	Ingresos Totales M\$	Fondo Común Municipal (FCM) M\$	año 2024		Ingresos Propios Permanentes (IPP) M\$	% IPP respecto de los Ingresos Totales
			% FCM respecto de los Ingresos Totales	% FCM respecto del Fondo Común Total Nacional		
PUENTE ALTO	137.016.072	88.491.173	65%	3%	30.874.242	23%
MAIPU	174.556.626	69.753.528	40%	3%	46.214.701	26%
LA FLORIDA	171.494.137	39.317.478	23%	1%	47.231.246	28%
VALPARAISO	131.235.263	38.899.092	30%	1%	33.633.391	26%
TEMUCO	96.539.074	34.721.549	36%	1%	40.728.594	42%
LA PINTANA	44.902.239	32.730.257	73%	1%	6.715.421	15%
ARICA	64.527.325	31.364.128	49%	1%	23.613.770	37%
COQUIMBO	90.283.274	31.025.669	34%	1%	46.773.782	52%
VALDIVIA	59.293.070	29.502.679	50%	1%	20.507.538	35%
LOS ANGELES	60.971.278	27.269.380	45%	1%	23.319.793	38%
RANCAGUA	105.257.012	26.871.899	26%	1%	28.899.132	27%
PUERTO MONTT	81.164.228	26.293.578	32%	1%	42.835.968	53%
EL BOSQUE	39.448.488	26.109.982	66%	1%	7.132.758	18%
SAN BERNARDO	130.698.845	25.620.483	20%	1%	45.042.850	34%
ISLA DE PASCUA	25.821.530	25.110.818	97%	1%	202.814	1%
TALCA	61.391.341	24.775.099	40%	1%	26.741.864	44%
CHILLAN	58.670.368	24.077.938	41%	1%	24.405.133	42%
CERRO NAVIA	32.303.324	23.246.683	72%	1%	3.525.077	11%
QUILPUE	69.123.554	21.503.178	31%	1%	12.449.839	18%
PUDAHUEL	128.650.454	21.121.902	16%	1%	53.826.090	42%

Los 20 Municipios que recibieron más ingresos por concepto del Fondo Común Municipal concentran el 25% (MM\$667.806) del total Nacional recaudado por este concepto (MM\$ 2.673.076)

## 1. Anular el factor comercial para la comuna de Santiago

Recoger lo evidenciado entre reavalúos como la migración del comercio, cierre y desplazamiento de tiendas y negocios, beneficiando de esta forma a más de 3400 inmuebles.

## 2. Conocer el factor de seguridad

Hacer públicos los coeficientes de distancia entre el valor fiscal y comercial de los inmuebles con que ha operado el Servicio en los diversos reavalúos.

## 3. Proceso de Reclamos de avalúos

Modificación legal Ley de Cumplimiento Tributario permite reclamar no solo por tres causales anteriores (determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones, la aplicación errónea de las tablas de clasificación y los errores de transcripción, de copia o de cálculo), ampliando ahora "a algún otro factor que influya en su avalúo fiscal".

## 4. Impugnaciones de avalúos ahora serán resueltas por áreas jurídicas independientes

Los reclamos de bienes raíces presentados en el SII serán revisados por áreas jurídicas regionales, distintas a los equipos que determinaron el nuevo valor en un proceso general, de tal forma de potenciar la objetividad de las revisiones y derechos de los contribuyentes.

## 5. Publicar para cada contribuyente las muestras usadas para definir el área homogénea en que se emplazan sus inmuebles

Para el próximo Reavalúo general no agrícola del año 2026, cada propietario autenticado, podrá conocer el detalle de las fuentes (Muestras) que sirvieron de base para la determinación del valor de m2 del área homogénea en la cual se emplazan sus propiedades.

## 6. Conformación de Mesa Técnica Agrícola

Se conformo una comisión especial con actores del mundo agrícola, compuesta por la Sociedad Nacional de Agricultura (SNA), Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y la Asociación de Tasadores de Chile, con el fin de detectar casos de desactualizaciones catastrales, como, por ejemplo, predios con sequia u otras minusvalías no imputables al propietario, con el fin de realizar las correcciones que contempla la norma vigente.

## 7. Conformación de Mesa Técnica No Agrícola

Se está conformando mesa técnica con academia, organizaciones vinculadas al mundo inmobiliario y la Asociación de Tasadores de Chile, con el fin exponer la metodología actual, y proponer acciones de cambios que permitan simplificar los cálculos con que desarrollan los procesos de reavalúo.