

ORD.DJR. N° 316

MAT.: Da respuesta.

ANT.: Consulta.

VALDIVIA, 01.10.2025

**DE: DIRECTOR REGIONAL
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA**

A: CORPORACIÓN DE DESARROLLO RURAL SUR VALDIVIA

En respuesta a su consulta en que solicita como Corporación de Desarrollo Rural Sur de Valdivia, información sobre los mecanismos, procedimientos y criterios utilizados para los avalúos y reavalúos por parte del Servicio de impuestos Internos y que fueron solicitados por Contraloría General de la República, lo que habría generado alarma y desinformación en los vecinos de su sector, al respecto se informa a Ud., lo siguiente:

La Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial establece un impuesto a los bienes raíces, que se aplicará sobre el avalúo de ellos. Para este efecto, dicha Ley establece que los inmuebles se agruparán en dos series: Primera Serie Agrícola y Segunda Serie de Bienes Raíces no Agrícola.

El Artículo 3 de dicha Ley establece que el Servicio de Impuestos Internos deberá reavaluar cada 4 años los bienes raíces de ambas series, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país.

No obstante, lo dispuesto en el inciso anterior, el Servicio de Impuestos Internos tasará con vigencia a contar del 1 de enero de cada año, los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreiros, ubicados en las áreas urbanas.

El Artículo 4° de la Ley establece que el Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, ajustándose a las normas siguientes:

“1°.- Para la tasación de los predios agrícolas el Servicio de Impuestos Internos confeccionará:

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.

2°.- Para la tasación de los bienes raíces de la segunda serie, se confeccionarán 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.”

En cumplimiento de esta norma se encuentran vigentes la Resolución Ex. SII N°150 del 28.12.2023 para los bienes raíces de la primera serie agrícola, y la Resolución Ex. SII N°143 del 30.12.2021 para los bienes raíces de la segunda serie no agrícola y la Resolución Ex. SII N°131 del 26.12.2024 para los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas, todas estas resoluciones fijan las definiciones técnicas y aprueban tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de cada serie.

REAVALÚO DE LA PRIMERA SERIE AGRÍCOLA:

Respecto de la valorización de las clases de uso de suelo, tal como se indica en la Resolución N°150, se considera la clasificación efectuada por el proyecto Aerofotogramétrico Chile/OEA/BID, realizado por el Instituto de Investigación de Recursos Naturales el año 1961, el cual clasifica las Clases de Capacidad de Uso de los distintos terrenos estudiados, basada en la metodología de Capacidades de Uso de los suelos elaborada por el Departamento de Agricultura de Estados Unidos, con el objetivo de evaluar la capacidad de uso de la tierra, adaptada a los patrones edáficos y climáticos existentes en nuestro país.

De esta forma, se identifican 12 clases de suelos, en los que las clases van de la de mayor a menor aptitud natural del suelo para producir:

- El primer grupo (Riego) comprende cuatro clases de capacidad, que van de la Clase 1R a la Clase 4R.
- El segundo grupo (Secano Arable) está integrado por las Clases 1 a 4.
- El tercer grupo (Secano No Arable) consta de la Clase 5, 6 y 7 y agrupa suelos apropiados generalmente para la explotación forestal y ganaderos.
- Por último, la Clase 8, que presenta limitaciones que son inapropiadas para fines agropecuarios o de explotación forestal, siendo aptos sólo para la vida silvestre, como roqueríos, desiertos sin posibilidades de regadío, dunas o pantanos no drenables.

Para determinar el avalúo del terreno de un bien raíz de la Primera Serie Agrícola se considera la clase de suelo, superficie, sector en el cual se ubica el predio y el porcentaje de deducción, el cual está relacionado con las clases de vías de comunicación y la distancia, expresada en kilómetros, a la sede de la municipalidad en cuya comuna se emplaza el predio.

La determinación de los valores unitarios de terrenos (suelos), para efectos de la presente Resolución, considera las siguientes fuentes de información, privilegiando aquellas que proveen muestras agrícolas propiamente tales, en las cuales resulta más identificable el valor por clase de suelo, propendiendo a rescatar información para distintos sectores de la comuna, para lo cual se ha procurado maximizar la georreferenciación de las muestras, de forma tal de recoger en dichos valores tanto las condiciones favorables como las distintas limitaciones edafoclimáticas que afectan a un sector o comuna determinada.

Fuentes de información:

Las fuentes de información consideradas para la obtención de muestras fueron las siguientes:

a) Tasaciones Comerciales (TC): Provenientes de bancos e instituciones financieras.

b) Transferencias de Propiedades (E): Corresponden a Formularios 2890 aprobados por los notarios y/o los cerrados por los Conservadores de Bienes Raíces.

c) Otras fuentes de Información (V): Agrupa el resto de la información utilizada en el estudio de precios, que resulta relevante en sectores con escasas o nulas transferencias de propiedades y tasaciones comerciales, las cuales comprenden:

- Antecedentes proporcionados por instituciones o personas relacionadas con el sector silvoagropecuario, como universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores particulares, corredores de propiedades, entre otras.

- Avisos de prensa, para lo cual se debe tener en cuenta que estas muestras representan un valor de oferta y no el valor efectivamente transado.

- Reuniones concretadas dentro de la Dirección Regional o Interregionales, donde se realizan análisis y estudios de la información disponible.

- Reuniones realizadas con el Comité Consultivo Agrícola, conformado por un equipo interministerial y asesores vinculados al sector silvoagropecuario.

- Estudios asociados a zonas de similar potencial productivo, que consideren factores agroclimáticos, características y variables relacionadas con la productividad potencial del sector silvoagropecuario.

- Otros, que corresponden a tasaciones comerciales que no se obtuvieron de forma centralizada, escrituras que se disponen en forma local en la Dirección Regional, información extraída desde una solicitud administrativa, etc.

El estudio de valores unitarios de suelo para el Reavalúo Agrícola 2024 considera muestras correspondientes al período que abarca desde el segundo semestre de 2019 hasta el primer semestre de 2023, ambos semestres inclusive.

Se han estudiado los datos disponibles para cada clase de suelo, por cada comuna-sector, pudiendo realizar descartes de muestras, con el fin de seleccionar aquellas que permitan obtener un valor representativo, expresado en UF/ha, sobre la base de medidas de tendencia central y otros datos estadísticos de apoyo, los que, tras realizar un proceso iterativo, permiten definir un valor unitario por clase de suelo para cada comuna y sector.

REAVALÚO DE LA SEGUNDA SERIE NO AGRÍCOLA:

Se ha sectorizado cada comuna del país en Áreas Homogéneas (AH), las cuales corresponden a polígonos conformados por predios con características comunes tales como ubicación, uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento y densificación.

En la web del SII es posible consultar las fichas de áreas homogéneas y las tablas de coeficientes guías correspondiente al reavalúo año 2022.

Los valores unitarios de terreno (VUT) para cada Área Homogénea (AH) de las diferentes comunas del país se determinan en el marco de un procedimiento de tasación masiva, de acuerdo con lo establecido en el N°2 del artículo 4° de la Ley N°17.235, sobre

Impuesto Territorial, que dispone que 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, valores que se contienen en los planos de precios publicados en la web del SII.

La determinación de los VUT se lleva a cabo considerando las siguientes fuentes de información:

a) Formularios N° 2890 aprobados por los notarios y/o los cerrados por los Conservadores de Bienes Raíces entre el segundo semestre de 2017 y primer semestre de 2021 (ambos periodos inclusive), para bienes raíces de todo el país.

b) Tasaciones comerciales provenientes de bancos e instituciones financieras.

c) Otras fuentes de información. Agrupa la información adicional que será utilizada para el estudio de valores de terrenos, complementando las fuentes anteriores o constituyendo la fuente principal en aquellas AH que cuenten con escasas o ninguna transferencia de propiedades y tasaciones comerciales, las cuales comprenden:

- Antecedentes proporcionados por instituciones o personas relacionadas con el sector Inmobiliario, como universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores particulares, corredores de propiedades.

- Avisos de prensa, para lo cual se debe tener en cuenta que estas muestras representan un valor de oferta y no el valor efectivamente transado.

- Reuniones concretadas dentro de la Dirección Regional o interregionales, donde se realizan análisis y estudio de fuentes de información.

Lo informado en los Formularios 2890 u otras fuentes de información tenidas a la vista, que pueden haber sido capturadas desde tasaciones comerciales, escrituras, valores de ofertas, reuniones, entre otros, se encuentra disponible para descarga y consulta en el Portal de Reavalúo, opción Fuentes por Comuna. Los Formularios N°2890 aprobados por los notarios y/o los cerrados por los Conservadores de Bienes Raíces y las Tasaciones Comerciales, son procesados de manera centralizada por este Servicio, y aquellos que superan las validaciones realizadas mediante un proceso masivo, sobre la base de criterios de rechazo y un análisis de consistencia de datos, son considerados como muestras aceptadas.

Finalmente, se hace presente que toda la información detallada para cada reavalúo puede obtenerla en el portal del SII <https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/>

Saluda atentamente a UD.

HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL

HBM/HSP/rpa

Distribución

- Destinatario.

- Departamento Jurídico.