

DEPARTAMENTO EMISOR Subdirección de Avaluaciones Departamento de Tasaciones	CIRCULAR N°25.- 221854.2022 GE
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 03 DE ABRIL DE 2025
MATERIA: Instruye sobre el reavalúo de bienes raíces ubicados en comunas o sectores de éstas en que se produzca una ampliación en el límite urbano de un instrumento de planificación territorial, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales.	REF. LEGAL: Artículo tercero de la Ley N° 21.078, publicada en el Diario Oficial de fecha 15 de febrero de 2018.

I INTRODUCCIÓN

El artículo tercero de la Ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano (en adelante, la "Ley"), publicada en el Diario Oficial de 15 de febrero de 2018, modificó el artículo 3° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial (en adelante, "Ley sobre Impuesto Territorial"), estableciendo que este Servicio deberá reavaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, aquellas comunas o sectores de éstas en que se produzca una ampliación en el límite urbano de un instrumento de planificación territorial.

Considerando la modificación del referido artículo, a continuación, se imparten las instrucciones pertinentes sobre la materia.

El texto actualizado del referido artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial se incluye en el anexo de la presente circular.

II INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

1. BIENES RAÍCES A REAVALUAR EN UN REAVALÚO COMUNAL O POR SECTORES (RCS)

En atención a que las modificaciones introducidas por la Ley tienen por objeto reflejar en los avalúos fiscales de los respectivos bienes raíces las plusvalías generadas por la incorporación de estos a zonas urbanas, se reavaluarán solo los bienes raíces de la segunda serie, o bienes raíces no agrícolas, ubicados en comunas o sectores de éstas en que producto de la ampliación del límite urbano de un instrumento de planificación territorial pasen de ser rurales a urbanos y/o extensión urbana.

Lo anterior, por cuanto en la determinación del avalúo fiscal de los bienes raíces de la primera serie, o bienes raíces agrícolas, no incide si dichos bienes se encuentran en zonas urbanas o rurales, por lo que la ampliación del límite urbano no se traduce en un incremento de su avalúo fiscal.

2. ENTREGA DE INFORMACIÓN AL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

Conforme lo dispuesto en el actual inciso segundo del artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial, para efectos de llevar a cabo el RCS este Servicio deberá ser informado por la autoridad que promulgue los respectivos instrumentos de planificación territorial, del hecho de la publicación de éstos, dentro del plazo de tres días, computado a partir de la referida publicación.

3. PERIODO Y PLAZO EN QUE DEBE TENER LUGAR EL RCS

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial, para los predios indicados en el apartado 1. anterior, el RCS deberá tener lugar en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales de bienes raíces no agrícolas.

Para dicho efecto, este Servicio tendrá un plazo de seis meses contados desde que reciba la información referida en el apartado precedente, conforme lo dispuesto en el inciso tercero de dicho artículo 3°.

En el señalado plazo este Servicio modificará el Catastro de Bienes Raíces, registrando los respectivos bienes raíces no agrícolas con ubicación urbana y/o de extensión urbana, según corresponda, y comunicará tal modificación a los propietarios de éstos mediante resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, la resolución que fije los valores de los terrenos y construcciones para el RCS se emitirá en conjunto con la respectiva resolución que fije los valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de bienes raíces no agrícolas correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros ubicados en las áreas urbanas y entrará en vigencia conforme se instruye en el apartado 10.

4. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN AH

Para efectos de la tasación de los bienes raíces, este Servicio a 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, definidas de acuerdo con los instrumentos de planificación territorial vigentes y al catastro actualizado de este Servicio.

La división del territorio en AH permite la extrapolación de valores de suelo por el método comparativo de mercado, el cual es una metodología universalmente aceptada para estudiar el valor comercial del suelo.

Cada vez que se lleve a cabo un RCS, las AH existentes podrán ser modificadas tanto en la forma de los polígonos, como en su nomenclatura y valoración, pudiendo incluso crearse nuevas AH. Lo anterior, para reflejar las nuevas condiciones territoriales.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que para la conformación de las AH, el Servicio de Impuestos Internos identifica para todo el territorio comunal sectores que presenten semejantes características en cuanto a las siguientes variables:

- Uso de suelo
- Categoría constructiva
- Nivel de densificación
- Sectores y elementos urbanos

Las variables señaladas son integradas con los instrumentos de planificación territorial, principalmente en lo referido a:

- Emplazamiento
- Restricciones
- Zonificación

Luego de integradas las variables señaladas se crea el AH, que obedece a la siguiente nomenclatura:

Área Homogénea: XYZxxx

En donde:

- X: Uso de suelo
- Y: Categoría constructiva
- Z: Nivel de densificación

- xxx: Número del AH.

Las AH se encuentran disponibles para su consulta en el sitio web de este Servicio (www.sii.cl) a través de SII Mapas – Cartografía Digital con la siguiente información para cada AH:

- El valor unitario de terreno, expresado en pesos por metro cuadrado (\$/m²), en moneda del segundo semestre del año anterior de sanción de un reavalúo.
- El(los) rango(s) de superficie de terreno definido(s) por este Servicio como representativo(s) de cada AH.

Además, para cada AH existe una ficha descriptiva que contiene información de las características que la conforman, la que se encuentra disponible para su consulta en el sitio web de este Servicio, a través del portal del reavalúo sancionado.

En principio, cada AH posee un valor de terreno único; sin embargo, excepcionalmente, pueden existir ajustes a este valor, lo cuales serán descritos en la resolución del reavalúo sancionado.

5. ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS

El estudio de valores de terrenos considerará la tasación de los bienes raíces no agrícolas ubicados en las AH emplazadas en las comunas y sectores de estas que producto de un instrumento de planificación territorial ampliaron sus límites urbanos.

Dicho estudio tendrá por finalidad determinar el valor unitario de terreno de los bienes raíces no agrícolas para el AH correspondiente y, además, la conformación de las referidas AH y su sectorización en los términos establecidos en el apartado precedente.

La elaboración del estudio de valores unitarios de terrenos se lleva a cabo de acuerdo con:

5.1. Fuentes de información

Las fuentes de información corresponden a:

- a) Formularios N° 2890 aprobados por los notarios y/o los cerrados por los conservadores de bienes raíces.
- 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:
 - (i) Antecedentes proporcionados por instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario, como universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores particulares, corredores de propiedades.
 - (ii) 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.
 - (iii) Actas de las reuniones concretadas dentro de la Dirección Regional o interregionales, donde se realizan análisis y estudio de fuentes de información.

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.

Luego, para el caso de los Formularios N° 2890, se calcula el valor unitario de las muestras aceptadas, restando del valor de transferencia y el avalúo de construcción del rol y se divide por la superficie del terreno individual.

En muestras asociadas a bienes comunes, se considera además la estructura interna de la copropiedad (prorrato).

Para más información sobre los criterios de validación centralizada, consultar en el portal de reavalúo, disponible en el sitio web de este Servicio.

5.2. Período de muestras

Se considerará como periodo de muestras, aquel aplicado para el reavalúo anual de Sitios No edificados, Propiedades Abandonadas o Pozos Lastreros, o Reavalúo No Agrícola, según corresponda, según se indica en el punto tres del numeral tercero de la presente circular.

5.3. Definición de valores unitarios de terrenos

5.3.1 Definición de valores unitarios de terrenos para AH con muestras centralizadas representativas¹

Se analizan estadísticamente las muestras centralizadas sobre la base de medidas de tendencia central, con el objeto de obtener mediante un proceso iterativo el valor unitario de terreno (en UF/m²).

La correcta selección de las muestras representativas para el AH, y la consecuente aplicación de los criterios de descarte, permite una definición de valor acorde con la realidad del territorio.

Para más información sobre los criterios de descarte de muestras, consultar en el portal de reavalúo, disponible en el sitio web de este Servicio.

5.3.2 Definición de valores unitarios de terrenos para AH sin muestras centralizadas

En aquellas AH que no cuenten con muestras centralizadas, o éstas no sean representativas, se deberán obtener muestras de otras fuentes para las comunas o sectores, como las mencionadas en el apartado 5.1 anterior, utilizando las definiciones que se señalan a continuación:

a) Definición de valor por homologación

Se determina el valor unitario de terreno de este tipo de AH, incorporando las muestras de valor de otra AH, de preferencia de la misma comuna, siempre y cuando presenten variables territoriales –en cuanto a uso de suelo, categoría constructiva y densificación– y emplazamientos semejantes, así como también condiciones particulares del área y restricciones similares según se indica en el apartado 4 precedente, lo anterior en un contexto de límites máximos de superficie predial consistentes con el AH a valorizar.

b) Definición de valor por comparación

Implica la comparación de valores con las muestras de AH que presenten características similares a aquella para la cual se ha definido el valor unitario de terreno, pero que contienen diferencias en las variables territoriales referidas en el apartado 4 precedente. En este caso, de ser necesario, las muestras utilizadas pueden ser ajustadas en la proporción de la variación promedio del estudio, ya sea a nivel comunal, de AH colindantes, de variables territoriales similares u otra unidad territorial.

¹ Se entiende por muestras centralizadas representativas, aquellas muestras consideradas válidas para el AH a la que se adscriben y que tengan coherencia con las variables territoriales mencionadas en el apartado 4..

c) Definición por valor fiscal anterior

En aquellos casos en que no existe ningún otro tipo de fuente informativa, se procede a valorizar según el valor fiscal de reavalúo anterior, actualizado en la proporción correspondiente a la variación promedio, para el mismo periodo de muestras², de los valores unitarios de terreno, ya sea de AH colindantes, de AH de variables territoriales similares, o bien de la comuna en su totalidad, u otra unidad territorial, según corresponda.

6. ESTUDIO DE VALORES DE CONSTRUCCIONES

Para efectos de fijar los valores unitarios de las construcciones³ se considera el estudio sobre la materia empleado para el reavalúo nacional de bienes raíces no agrícolas que se encuentre vigente durante el período en que se realiza el RCS.

7. TASAS APLICABLES

Las tasas del impuesto territorial a aplicar sobre el nuevo avalúo serán las tasas vigentes, ya sean las establecidas en las letras b) y c) del inciso primero del artículo 7° de la Ley sobre Impuesto Territorial, o a las establecidas mediante decreto supremo, conforme lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del referido artículo 7°, según corresponda.

8. MONTO DE EXENCIÓN DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS DESTINADOS A LA HABITACIÓN

El monto de la exención establecida en el inciso segundo del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto Territorial, aplicable a los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, corresponderá al monto establecido mediante la respectiva resolución para el reavalúo nacional de bienes raíces no agrícolas que se encuentre vigente durante el periodo en que se realiza el RCS.

9. GIRO DEL IMPUESTO TERRITORIAL

Por regla general, si luego de un proceso de reavalúo el impuesto territorial determinado para una propiedad aumenta en más de un 25% respecto de lo que debió pagarse durante el semestre inmediatamente anterior, no se girará el total del impuesto respectivo, sino que se deberá aplicar un alza gradual de contribuciones, conforme con el inciso séptimo del artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Sin embargo, con el objeto que “los reavalúos que se efectúen a futuro constituyan la base real del impuesto territorial”⁴, de acuerdo con el inciso sexto del mismo artículo 3°, a los predios que se encuentren emplazados en áreas donde se aplique un RCS, beneficiados con la referida alza gradual, se les girará el total del impuesto reavaluado (esto es, sin aplicación del alza gradual) en el semestre anterior al que corresponda aplicar el nuevo avalúo fiscal.

En caso que ya se hubiera emitido el giro del semestre anterior al de la entrada en vigencia del RCS, se deberá girar la diferencia que se determine entre el valor girado y el valor que se debió girar conforme con lo señalado en el párrafo anterior.

² Ver apartado 5.2.

³ Los valores unitarios de construcción son determinados 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, el cual indica que para la clasificación de las construcciones se debe considerar su clase y calidad y los valores unitarios se fijan, tomando en cuenta, además, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial, lo cual se ve reflejado en el avalúo de construcción resultante.

⁴ Según consta en la historia de Ley N° 21.078, publicada en www.leychile.cl, página 69.

10. VIGENCIA DEL NUEVO AVALÚO FISCAL

Si el instrumento de planificación territorial se publica hasta el 30 de junio del año respectivo, el nuevo avalúo fiscal entrará en vigencia a partir del 1° de enero del año siguiente.

Si el instrumento de planificación territorial se publica a partir del 1° de julio del año respectivo, el nuevo avalúo fiscal entrará en vigencia a partir del 1° de enero del año subsiguiente.

III VIGENCIA

El artículo transitorio de la Ley dispone que sus normas entrarán en vigencia seis meses después de su publicación en el Diario Oficial, es decir, a contar del 16 de agosto de 2018, de modo que las modificaciones que dicha ley introdujo al artículo 3° de la Ley sobre Impuesto Territorial son aplicables a ampliaciones del límite urbano de instrumentos de planificación territorial que resulten de procesos iniciados formalmente a partir de dicha fecha, en los términos instruidos en la Circular Ord. N° 299, de 14 de agosto de 2018 (DDU 410), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Saluda a ustedes,

DIRECTOR

PMC/AND/MLC/MVS

DISTRIBUCIÓN:

- A Internet
- Al Diario Oficial, en extracto

ANEXO

NORMA LEGAL ACTUALIZADA (LO TACHADO Y LO ENNEGRECIDO PARA IDENTIFICAR LA MODIFICACIÓN)

“Artículo 3°.- El Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, cada 4 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, 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 deberá reevaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, aquellas comunas o sectores de éstas en que se produzca una ampliación en el límite urbano de un plan regulador. Para estos efectos, el Servicio de Impuestos Internos deberá ser informado por la autoridad que promulgue los respectivos planes reguladores del hecho de la publicación de éstos, dentro del plazo de tercero día.

Para efectos del reavalúo a que se refiere el inciso anterior, el Servicio de Impuestos Internos tendrá un plazo de seis meses contados desde que reciba la información señalada.

Para estos efectos, el Servicio podrá solicitar la asistencia y cooperación de los municipios para la tasación de los bienes raíces de sus respectivos territorios y requerir de los propietarios la información de sus propiedades; todo lo anterior, en la forma y plazo que el Servicio determine. Para recoger esta información, el Servicio de Impuestos Internos facilitará el cumplimiento tributario a través de los mecanismos disponibles al efecto. Esta información no debe implicar costos para el propietario.

Con ocasión de los reavalúos, el giro del impuesto territorial a nivel nacional no podrá aumentar en más de un 10%, el primer semestre de vigencia de los reavalúos, en relación al impuesto territorial que debiera girarse conforme a la ley en el semestre inmediatamente anterior a la vigencia de dicho reavalúo, de haberse aplicado las tasas correspondientes del impuesto a la base imponible de cada una de las propiedades.

No obstante, lo establecido en el inciso anterior, a aquellos predios cuyo avalúo se determine conforme a lo dispuesto en el inciso segundo, se les girará el total del impuesto revaluado en el semestre anterior al que corresponda aplicarle el nuevo avalúo fiscal.

Para todas las propiedades de la Serie Agrícola y de la Serie No Agrícola que, con ocasión del respectivo reavalúo, aumenten sus contribuciones en más de un 25%, respecto de las que debieron girarse en el semestre inmediatamente anterior, de haberse aplicado la tasa correspondiente del impuesto a su base imponible y cuya cuota trimestral de contribuciones revaluada sea superior a \$ 5.000 del 1 de enero de 2003, la parte que exceda a los guarismos antes descritos, se incorporará semestralmente en hasta un 10%, calculando dicho incremento sobre la cuota girada en el semestre inmediatamente anterior, por un período máximo de hasta 7 semestres, excluido el primero.

Para estos efectos, a las propiedades exentas de contribuciones en el semestre inmediatamente anterior al reavalúo, se les considerará una cuota base trimestral de \$ 4.000 del 1 de enero de 2003. Esta cantidad, como asimismo la señalada en el inciso anterior, se reajustarán en la misma forma y porcentaje que los avalúos de los bienes raíces.

Para los efectos de la tasación a que se refiere el inciso primero, el Servicio de Impuestos Internos podrá requerir de los propietarios, o de una parte de ellos, una declaración descriptiva y de valor de mercado del bien raíz, en la forma, oportunidad y plazo que el Servicio determine.

No obstante, lo dispuesto en el inciso primero, el Servicio de Impuestos Internos tasaré 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, con sujeción a las normas establecidas en el N° 2 del artículo 4°. Para estos efectos, el Servicio podrá requerir anualmente de los propietarios la declaración a que se refiere el inciso anterior.

Para las propiedades señaladas en el inciso anterior, se aplicará el mismo mecanismo de determinación del impuesto territorial a que se refiere el ~~inciso cuarto~~ **inciso séptimo**, en lo que corresponda al primer año”.