

FIJA VALORES DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL REAVALÚO DE LOS BIENES RAÍCES DE LA SEGUNDA SERIE NO AGRÍCOLA.

SANTIAGO, 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Hoy se ha resuelto lo que sigue:

RESOLUCIÓN EX. SII N°209-

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 1° y 7°, letras b) y c), de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 7 de 1980, del Ministerio de Hacienda; en el artículo 6°, letra A), N° 1, del Código Tributario, contenido en el artículo 1° del Decreto Ley N° 830 de 1974; en los artículos 2°, 3°, 4°, 8° y 9° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado se contiene en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1 de 1998, del Ministerio de Hacienda,

CONSIDERANDO:

1° Que, a contar del 1° de enero de 2026, en virtud de lo establecido en el artículo 3° de la Ley 17.235, el Servicio de Impuestos Internos debe efectuar el reavalúo de los bienes raíces correspondientes a la segunda serie no agrícola.

2° Que, para los efectos de la determinación del avalúo fiscal de los bienes raíces señalados, previamente se deben fijar los valores fiscales para los terrenos y construcciones, así como sus respectivas definiciones técnicas.

3° Que, en el marco del proceso de revisión de la metodología de determinación de los avalúos fiscales de los bienes raíces no agrícolas, este Servicio realizó reuniones de trabajo con una serie de entidades externas públicas y privadas vinculadas con materias territoriales, urbanas, inmobiliarias, de construcción y de tasación.

4° Que, producto de la revisión realizada por este Servicio, así como de las observaciones y recomendaciones efectuadas por las referidas entidades, y con el objeto de simplificar y perfeccionar la señalada metodología, se eliminó el coeficiente guía, dada su escasa aplicación; el coeficiente por relación entre línea oficial y fondo, atendido que tal condición se debe considerar en los estudios de valor de las respectivas áreas homogéneas; y, atributos de las guías técnicas para definir la calidad de las construcciones relacionados con la seguridad, sustentabilidad y con los materiales masificados de bajo costo.

5° Que, se eliminó el ajuste por altura que anteriormente se aplicaba al valor del terreno y se reemplazó por un nuevo factor que se aplica directamente a las construcciones tradicionales de siete o más pisos. Asimismo, se suprimió el factor comunal, dado que sus efectos ya se encuentran incorporados en el valor del terreno. En su lugar, se estableció un factor de seguridad de aplicación nacional, tanto para terrenos como para construcciones, cuyo objetivo es fijar los valores fiscales en un nivel promedio equivalente al 60 % de los valores de mercado analizados durante el proceso.

6° Que, se eliminaron los coeficientes comerciales de la comuna de Santiago.

7° Que, se modificó la aplicación del coeficiente de superficie, pasando a una aplicación de coeficiente de fórmula única que será aplicado al terreno de todo bien raíz que supere el rango máximo de su área homogénea.

SE RESUELVE:

1° **ESTABLÉCESE** que el avalúo fiscal de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola estarán conformados por la sumatoria del avalúo de terreno y el avalúo de construcción.

2° **FÍJANSE** la fórmula de cálculo, los valores unitarios de terrenos en los planos de precios y los factores de ajuste que se utilicen en la determinación de los avalúos fiscales de los terrenos, en los términos indicados en el Anexo N° 1.

3° **FÍJANSE** la fórmula de cálculo, las definiciones técnicas, los valores unitarios de las construcciones, los factores de ajuste y guías técnicas para definir su calidad que se utilicen en la determinación de los avalúos fiscales de las construcciones, en los términos indicados en los Anexos N° 2, 3 y 4.

4° Para determinar los avalúos fiscales que entran a regir el 1° de enero de 2026, las tablas de valores fijadas por la presente resolución se reajustarán en el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el 1° de julio y el 31 de diciembre de 2025.

5° La presente resolución regirá a contar del 1° de enero de 2026.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL

**(FDO.) SIMÓN RAMÍREZ GUERRA
DIRECTOR (S)**

Anexos:

- [Anexo N°1](#): Tasación de terreno
- [Anexo N°2](#): Tasación de construcciones
- [Anexo N°3](#): Glosario técnico de construcciones
- [Anexo N°4](#): Guías técnicas para definir la calidad de las construcciones

Lo que transcribo para su conocimiento y fines pertinentes.

PMC

Distribución:

- Internet
- Diario Oficial en extracto