ACTA DE ACUERDOS DE SOLUCIÓN N°5.-

MAT.: Adopta acuerdos de solución sostenidos en reuniones en conformidad al artículo 64 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente, contenida en el artículo vigésimo tercero de la Ley N° 21.210.

REF.: Res. Ex. N°188, de 2024, Res. Ex. N° 206, de 2024, Oficio Ord. N°194, de 2024, Oficio Ord. N°48, de 2025, todos de la Defensoría del Contribuyente; y Oficio N°2498, de 2024, del Servicio de Impuestos Internos.

En Santiago, República de Chile, comparece, por una parte, la Defensoría del Contribuyente, RUT N°62.000.930-K (en adelante denominada, la "Defensoría" o la "DEDECON"), representada por su Defensor, don Ricardo Antonio Pizarro Alfaro, , ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Teatinos N°120, Piso 14, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana; y, por la otra, el Servicio de Impuestos Internos, RUT N°60.803.000-K (en adelante denominado el "Servicio" o el "SII"), representado para estos efectos por su Director, don Javier Etcheberry Celhay, , ambos con domicilio en Santiago, calle Teatinos N°120, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana; quienes mediante el presente acto dejan constancia de los acuerdos de solución alcanzados en virtud del procedimiento del párrafo II del título VI de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente.

I. ANTECEDENTES

Con fecha 12 de agosto de 2024 la Defensoría del Contribuyente emitió la Resolución Exenta N°188 que inició un procedimiento para detectar problemas que vulneren o pongan en riesgo la aplicación de la ley o los derechos de los contribuyentes en el avalúo de los bienes raíces, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente (en adelante también "LOD"), contenida en el artículo vigésimo tercero de la Ley N°21.210.

Mediante Resolución Exenta N°206, de 6 de septiembre de 2024, se convocó por la Defensoría del Contribuyente a académicos y expertos a reuniones conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la LOD. Las reuniones se llevaron a cabo entre el 8 de octubre y el 5 de noviembre de 2024.

Mediante Oficio Ordinario N°194, de 14 de noviembre de 2024, esta Defensoría envió al SII el informe preliminar sobre "Problemas de acceso a la información en materia de avaluaciones y contribuciones de bienes raíces", solicitando informar respecto a los fundamentos legales y de hecho que determinan la existencia de las dificultades descritas en él, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 63 de la LOD.

El SII dio respuesta mediante Oficio Ordinario N°2498, de 30 de diciembre de 2024.

Posteriormente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 64 de la LOD, esta Defensoría envió al SII un documento de propuesta de alternativas de solución a los problemas detectados en el informe preliminar, citando a una reunión interinstitucional voluntaria con el objeto de alcanzar acuerdos. Las mencionadas reuniones se celebraron los días 20 de febrero, 14 de marzo y 28 de abril de 2025, respectivamente.

De los referidos encuentros surgieron acuerdos sobre parte de los problemas abordados en cuestión y, por este acto, se formalizan según se detalla a continuación:

II. COMPROMISO Y PLAZO DE CUMPLIMIENTO ADOPTADOS

Problema N°1 Dificultades en el acceso a la información relacionada con el proceso de reavalúo

COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Desarrollar un nuevo Portal Informativo de Avalúo Fiscal, que a partir del proceso de reavalúo 2026 y posteriores incorpore, al menos, el mismo nivel de información actualmente disponible en el portal del reavalúo 2025 para Sitios No Edificados, Propiedades Abandonadas y Pozos Lastreros, y que además se complemente con lo siguiente: 1. Información procesada que permitió agrupar las comunas y definir el factor de localización comunal. 2. Información aclaratoria sobre la conformación de las áreas homogéneas.	Portal publicado en el sitio web donde se visualice: - Información del reavalúo 2026 equivalente a la del proceso 2025 (Sitios No Edificados, Propiedades Abandonadas, Pozos Lastreros). - Información procesada del agrupamiento comunal y factor de localización. - Información aclaratoria sobre la conformación de las áreas homogéneas.	Primer semestre 2026
Que el nuevo Portal de Avalúo 2026 de Reavalúo No Agrícola y posteriores proporcione la siguiente información: 1. Determinación (cálculo) del valor m2 de terreno por cada una de las áreas homogéneas existentes. 2. Determinación (cálculo) del valor m2 de construcción. 3. Listado de muestras validas que señale el área homogénea a la que corresponde.	Atendido que para el cumplimiento de este compromiso se necesita un desarrollo tecnológico (informático), que requiere presupuesto, se deja constancia del compromiso del SII de poner a disposición de los contribuyentes la información señalada en los puntos 1 al 3 de esta alternativa de solución, dentro del plazo acordado.	Primer semestre 2026
Que el nuevo Portal de Avalúo 2028 de Reavalúo Agrícola y posteriores proporcione la siguiente información: 1. Determinación (cálculo) del valor por hectárea del suelo según cada una de las clases de suelo. 2. Detalle de las muestras válidas utilizadas en el reavalúo agrícola.	Atendido que para el cumplimiento de este compromiso se necesita un desarrollo tecnológico (informático), que requiere presupuesto, se deja constancia del compromiso del SII de poner a disposición de los contribuyentes la información señalada en los puntos 1 al 4 de esta	Primer semestre 2028

3. Determinación (cálculo) del valor m2 de construcción. 4. Estudio de valores unitarios de suelo.	alternativa de solución, dentro del plazo acordado.	
Modificar y poner a disposición de los contribuyentes material de apoyo didáctico, actualizado y accesible, que explique de manera clara y comprensible la nueva información que será incorporada al portal de reavalúo. Este material será redactado en lenguaje claro, orientado a la ciudadanía —incluyendo aquellos segmentos sin conocimientos técnicos— y considerando distintos formatos (infografías, videos, guías paso a paso) que faciliten su comprensión y uso.	Portal publicado en el sitio web donde se visualicen guías, infografías, videos, etc. Este Portal será poblado de manera paulatina en su totalidad a partir del segundo semestre de 2025 y hasta el primer trimestre de 2026.	Primer trimestre 2026

Cabe señalar que el SII ya ha puesto a disposición de los contribuyentes la información relativa a la licitación de estudio de precios de valores unitarios de construcción, realizado por la Dirección de Extensión y Servicios Externos (DESE) de la Universidad Católica de Chile que sirvió como insumo para fijar dichos valores, en: https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/estudio_precios_construccion_2022.pdf

Problema N°2: Ausencia de información sobre el tratamiento concreto dado a los datos recopilados y que son utilizados en el proceso de reavalúo

COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Poner a disposición de los contribuyentes, a partir de la resolución que norma el Reavalúo 2026, la metodología señalada en su oficio de respuesta del año 2024 relativa al tratamiento de datos del reavalúo.	Enlace (link) a la sección de Resoluciones del sitio web del SII que contenga lo señalado en el compromiso.	Primer trimestre de 2026
Impulsar una modificación en el sistema “Mi Reavalúo” con la finalidad de entregar a los contribuyentes el listado de las muestras validas señalando el Área Homogénea al que corresponde (fuentes por comuna), las cuales detallaran la fecha de cada muestra, definiendo el periodo sobre el cual se amparan y la naturaleza de la muestra.	Atendido que para el cumplimiento de este compromiso se necesita un desarrollo tecnológico (informático), que requiere presupuesto, se deja constancia del compromiso del SII de poner a disposición de los contribuyentes, a partir del Reavalúo 2026, dentro del plazo señalado. Enlace (link) que muestre la visualización de las muestras que tendrá cada contribuyente autenticado.	Primer semestre 2026

Impulsar una modificación en el sistema “Mi Reavalúo” con la finalidad de entregar a los contribuyentes el listado muestras válidas del reavalúo agrícola por comuna y clase de suelo. Impulsar una modificación en el sistema “Mi Reavalúo” con la finalidad de entregar a los contribuyentes el listado muestras válidas del reavalúo agrícola por comuna y clase de suelo, las cuales detallarán la fecha de cada muestra, definiendo el periodo sobre el cual se amparan y la naturaleza de la muestra.	Atendido que para el cumplimiento de este compromiso se necesita un desarrollo tecnológico (informático), que requiere presupuesto, se deja constancia del compromiso del SII de poner a disposición de los contribuyentes, a partir del Reavalúo 2028, dentro del plazo señalado. Enlace (link) que muestre la visualización de las muestras que tendrá cada contribuyente autenticado.	Primer semestre 2028
Incluir una nota explicativa en el portal sobre la actualización por IPC del valor m2 de terreno de área homogénea según semestre que necesite revisar el contribuyente.	Captura de pantalla donde se visualice la nota explicativa sobre la actualización por IPC.	Primer semestre 2025

Cabe señalar que, a propósito del problema señalado, el SII ya ha publicado en su sitio web del SII los criterios de descarte en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2025/criterios_de_descarte.pdf

Problema N°3: Información insuficiente en las cartas de reavalúo

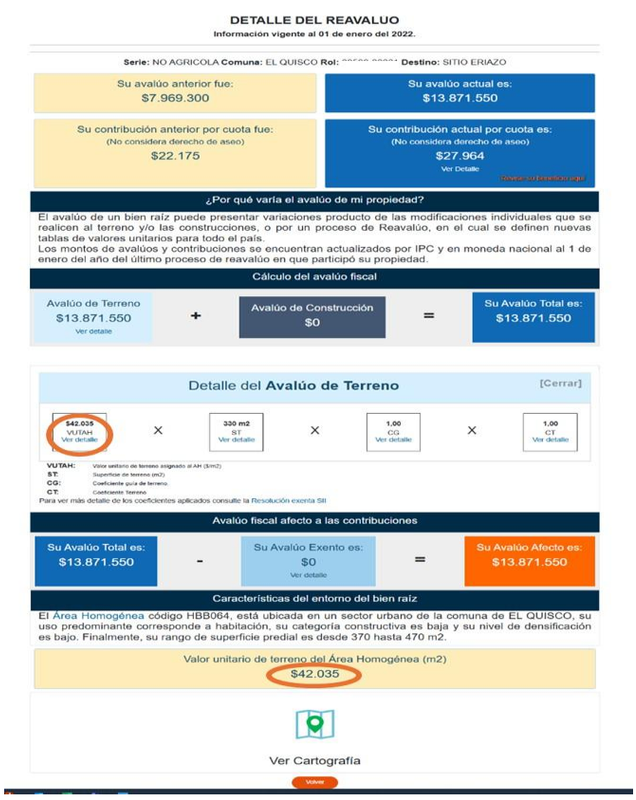
COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Modificación de las actuales cartas de reavalúo no agrícola que derive a los contribuyentes a revisar el portal de reavalúo donde estará disponible la siguiente información: 1. Valor del m2 del área homogénea. 2. Valor del m2 de las construcciones. 3. Factor de ajustes por depreciación aplicados a las construcciones. 4. Factor de localización comunal aplicable al caso concreto. 5. Aritmética simple de la información ya dispuesta en la misma carta que se muestra de manera tabulada. 6. Mención a las resoluciones que contienen las instrucciones administrativas y técnicas del reavalúo que corresponde. 7. Información sobre el destino municipal de las contribuciones.	Nuevo modelo de carta redactado en lenguaje claro, orientada a la correcta comprensión de la ciudadanía.	Primer trimestre 2026

Modificación de las actuales cartas de reavalúo agrícola que derive a los contribuyentes a revisar el portal de reavalúo donde estará disponible la siguiente información: 1. Valor hectárea de la clase de suelo. 2. Valor del m2 de las construcciones. 3. Factor de ajustes por depreciación aplicados a las construcciones. 4. Aritmética simple de la información ya dispuesta en la misma carta que se muestra de manera tabulada. 5. Mención a las resoluciones que contienen las instrucciones administrativas y técnicas del reavalúo que corresponde. 6. Información sobre el destino municipal de las contribuciones.	Nuevo modelo de carta redactado en lenguaje claro, orientada a la correcta comprensión de la ciudadanía.	Primer trimestre 2028

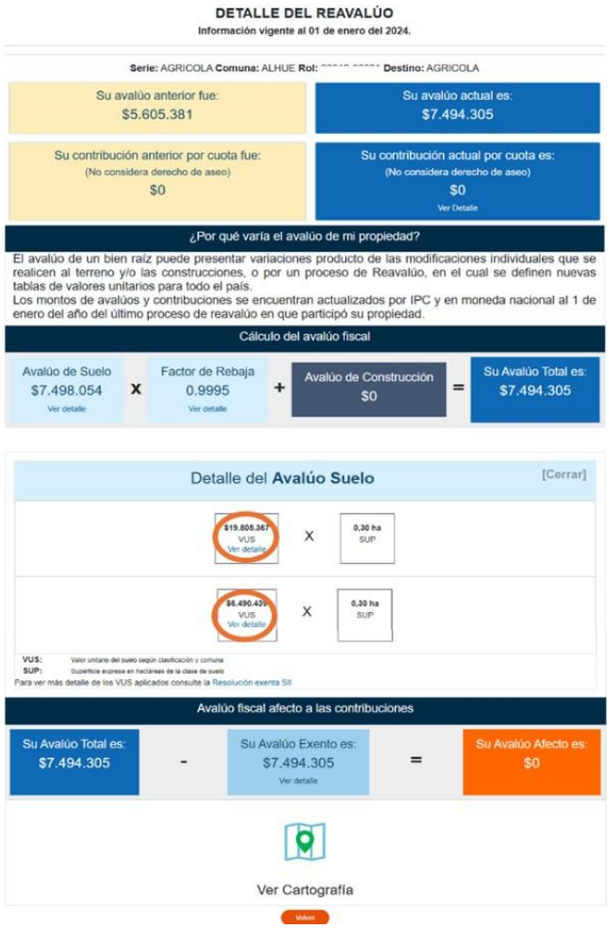
Cabe señalar que el SII ha demostrado que la siguiente información ya se encuentra disponible para los contribuyentes en el portal "MiReavalúo", como se puede ver a continuación:

1. <u>Valor del metro2 del área homogénea o valor hectárea según la clase de suelo.</u>

En MiReavalúo, el valor del Área Homogénea (AH) se encuentra indicado en dos secciones destacadas, como se muestra en la imagen siguiente:

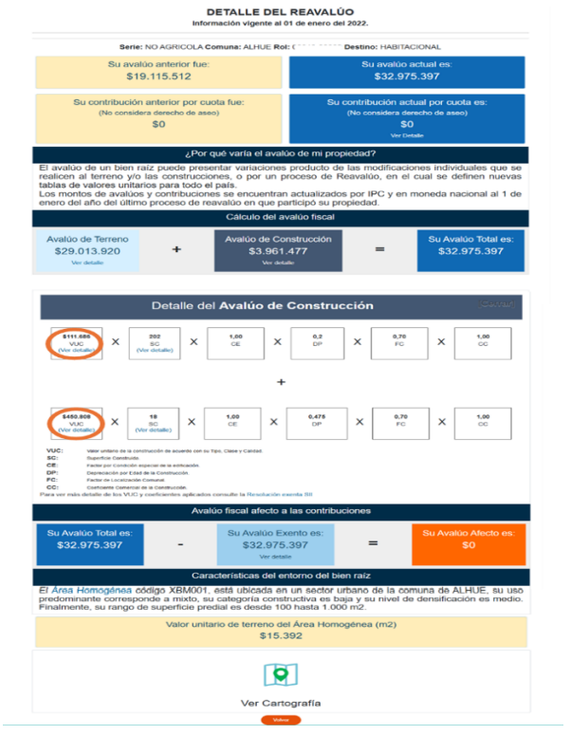


Asimismo, el valor correspondiente a cada clase de suelo también se encuentra destacado. En el ejemplo que se presenta, el predio cuenta con dos clases de suelo, cada una con su respectivo valor.



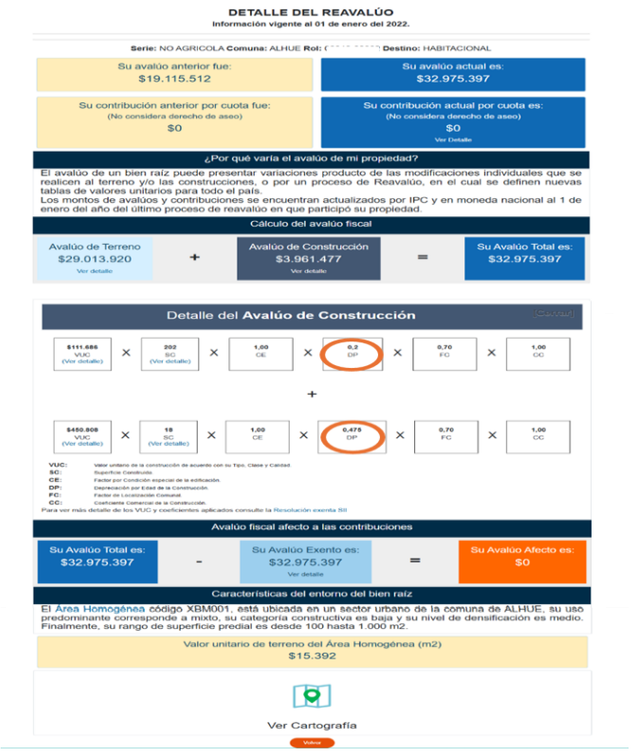
2. Valor del metro cuadrado de las construcciones.

En MiReavalúo, el valor de las construcciones se visualiza por cada línea de construcción existente en el predio, tal como lo presenta un ejemplo con sus respectivas referencias:



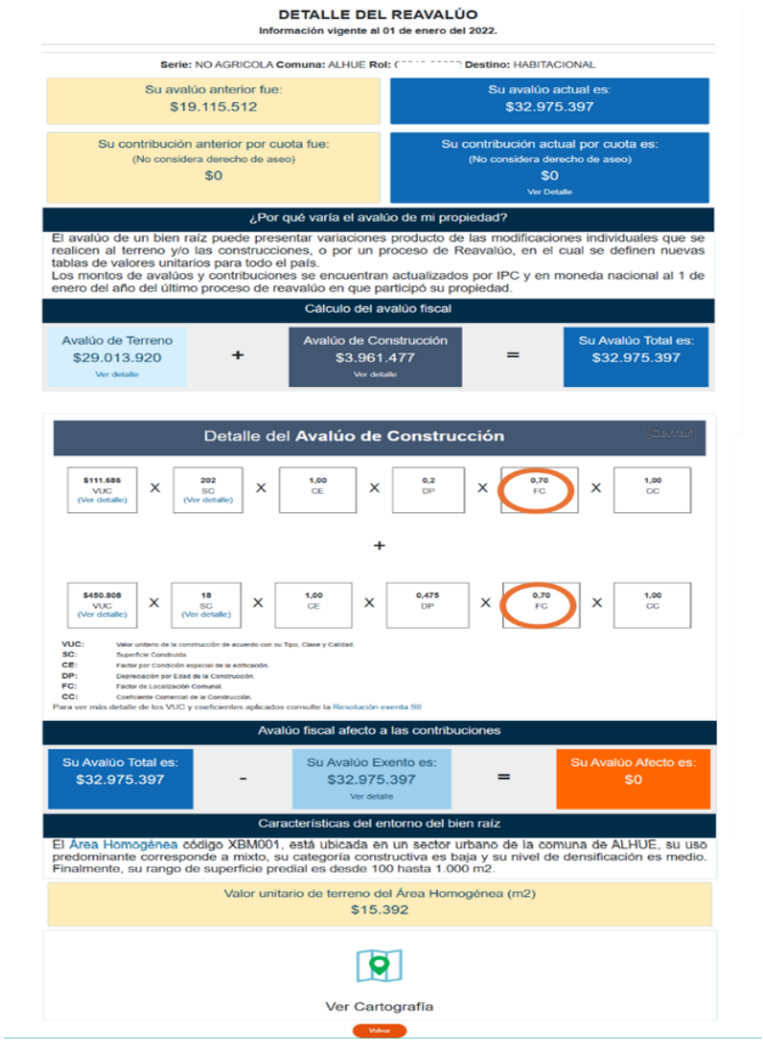
3. <u>Ajustes por depreciación aplicados a las construcciones en el caso concreto.</u>

Este factor, determinado principalmente por la edad, se muestra en MiReavalúo por cada línea de construcción. El ejemplo siguiente ilustra cómo se visualiza esta información.



4. <u>Factor de localización comunal del caso concreto</u>.

Este factor también se encuentra disponible en *MiReavalúo*. Este valor se aplica por cada línea de construcción, aunque se mantiene constante para todas ellas dentro del mismo predio. A continuación, se muestra un ejemplo de su visualización:



DETALLE DEL REAVALÚO

Información vigente al 01 de enero del 2022.

Serie: NO AGRICOLA **Comuna:** ALHUE **Rol:** [redacted] **Destino:** HABITACIONAL

Su avalúo anterior fue:	Su avalúo actual es:
$19.115.512	$32.975.397
Su contribución anterior por cuota fue: (No considera derecho de aseo)	**Su contribución actual por cuota es:** (No considera derecho de aseo)
$0	$0 Ver Detalle

¿Por qué varía el avalúo de mi propiedad?

El avalúo de un bien raíz puede presentar variaciones producto de las modificaciones individuales que se realicen al terreno y/o las construcciones, o por un proceso de Reavalúo, en el cual se definen nuevas tablas de valores unitarios para todo el país.
Los montos de avalúos y contribuciones se encuentran actualizados por IPC y en moneda nacional al 1 de enero del año del último proceso de reavalúo en que participó su propiedad.

Cálculo del avalúo fiscal

Avalúo de Terreno	+	Avalúo de Construcción	=	Su Avalúo Total es:
$29.013.920 Ver detalle		$3.961.477 Ver detalle		$32.975.397

Detalle del Avalúo de Construcción [Cerrar]

VUC (Ver detalle)	SC (Ver detalle)	CE	DP	FC	CC
$111.686	202	1,00	0,2	0,70	1,00
$450.808	18	1,00	0,475	0,70	1,00

VUC: Valor unitario de la construcción de acuerdo con su Tipo, Clase y Calidad.
SC: Superficie Construida.
CE: Factor por condición especial de la edificación.
DP: Depreciación por Edad de la Construcción.
FC: Factor de Localización Comunal.
CC: Coeficiente Comercial de la Construcción.
Para ver más detalle de los VUC y coeficientes aplicados consulte la Resolución exenta SII

Avalúo fiscal afecto a las contribuciones

Su Avalúo Total es:	-	Su Avalúo Exento es:	=	Su Avalúo Afecto es:
$32.975.397		$32.975.397 Ver detalle		$0

Características del entorno del bien raíz

El Área Homogénea código XBM001, está ubicada en un sector urbano de la comuna de ALHUE, su uso predominante corresponde a mixto, su categoría constructiva es baja y su nivel de densificación es medio. Finalmente, su rango de superficie predial es desde 100 hasta 1.000 m2.

Valor unitario de terreno del Área Homogénea (m2)
$15.392

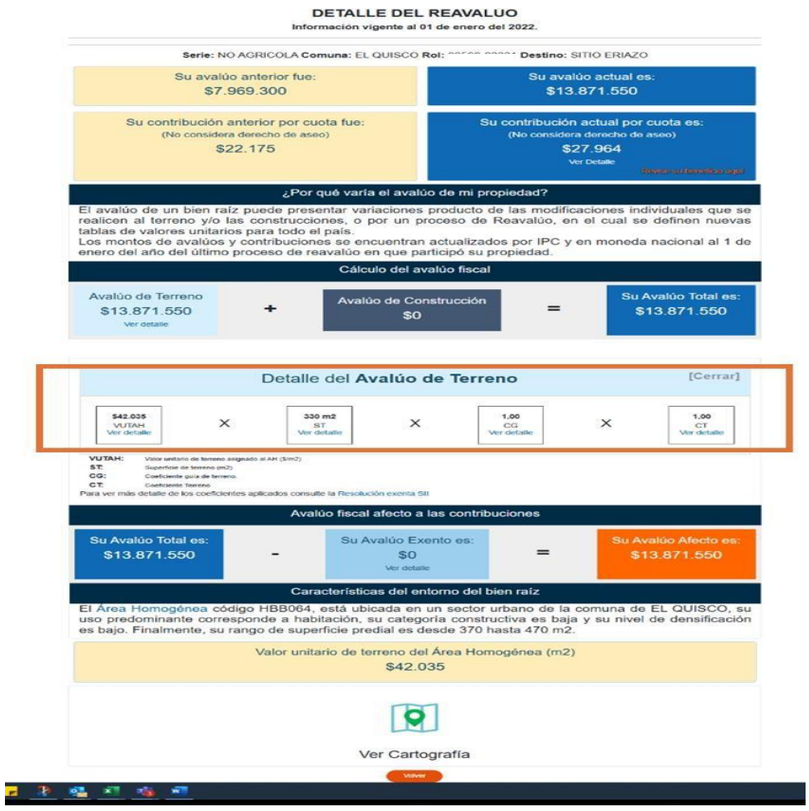
Ver Cartografía

Volver

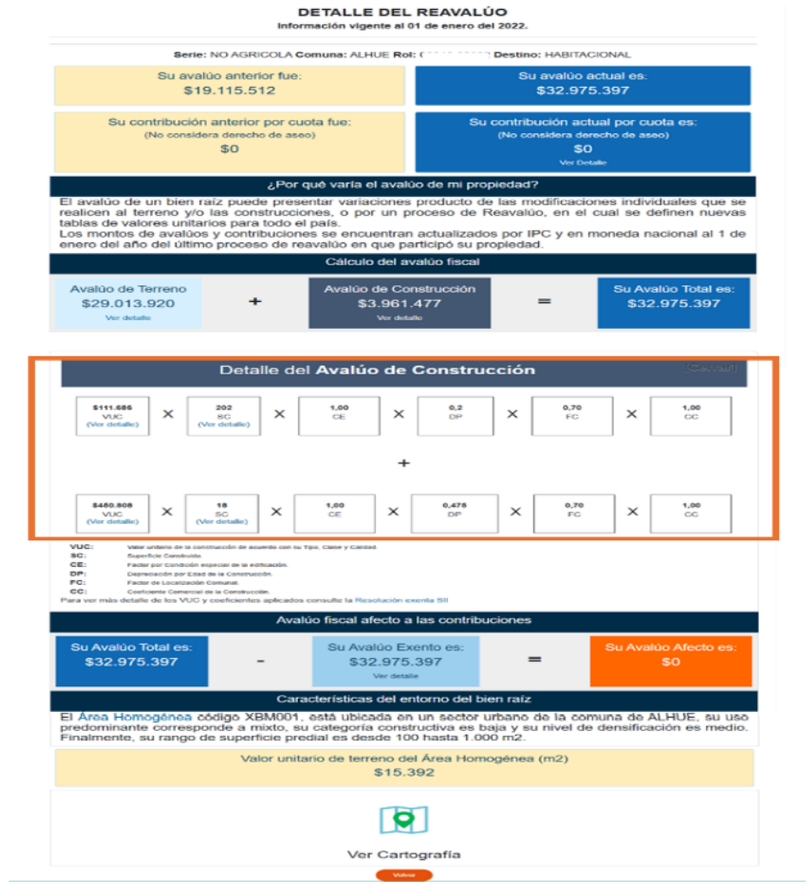
5. <u>Aritmética simple de la información ya dispuesta en la carta en el caso concreto.</u>

MiReavalúo permite observar la aplicación de operaciones aritméticas básicas en la determinación del avalúo. A continuación, se muestran ejemplos tanto para el avalúo del terreno como para el de las construcciones.

<u>Terreno:</u>



Construcciones:

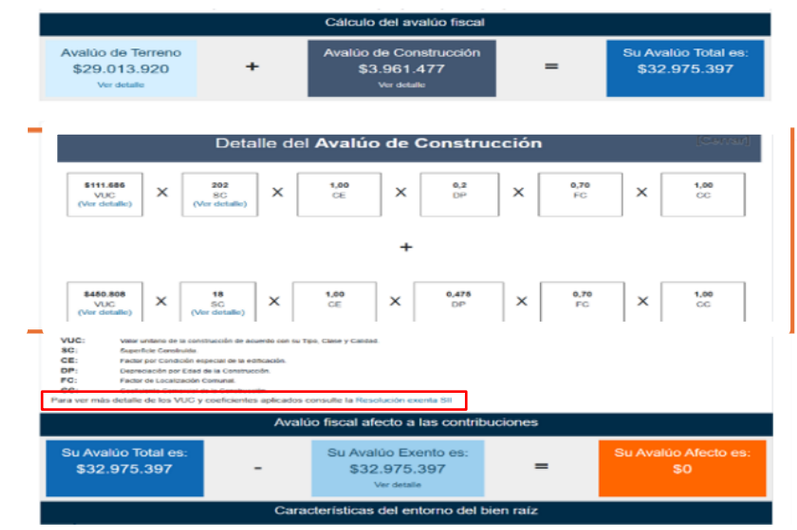


6. Información de las Resoluciones que contienen las instrucciones administrativas y técnicas del reavalúo que corresponde.

La plataforma también entrega acceso a las resoluciones que contienen las directrices aplicables al proceso de reavalúo. Se presentan ejemplos de la información disponible, tanto para terrenos como para construcciones.

Terrenos:

Construcciones:



7. Información sobre el destino municipal de las contribuciones.

En la carta de reavalúo se incluye esta información.

Santiago, abril de 2022

REAVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS 2022
(Comunicación de carácter informativo)

Propiedad exenta del pago de contribuciones

Señor/a Contribuyente:

Junto con saludar, le informamos que, a contar del 1 de enero de 2022, comenzó a regir el reavalúo de bienes raíces no agrícolas de todo el país (1), según lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial.

Producto de este proceso, se ha determinado un nuevo avalúo fiscal a la propiedad ubicada en **11 DE SEPTIEMBRE S N**, rol de avalúo de la comuna de **ALHUE**, la que figura a nombre de con destino **HABITACIONAL**.

El nuevo avalúo total, determinado a contar del 1 de enero de 2022, es de **$32.975.397** (2), presentando el siguiente desglose:

AVALÚO DE TERRENO	$ 29.013.920
AVALÚO DE CONSTRUCCIONES	$ 3.961.477
AVALÚO PRORRATEO BIENES COMUNES	$ 0
AVALÚO TOTAL	**$ 32.975.397**

AVALÚO EXENTO (3):	$ 32.975.397
AVALÚO AFECTO	**$ 0**

Condición Tributaria resultante y Detalle de Contribuciones (monto no incluye derechos de aseo municipal):
Considerando el nuevo avalúo determinado, la propiedad indicada resulta **exenta** de pago de contribuciones.

Tenga presente que:

La municipalidad correspondiente a la comuna donde está ubicada su propiedad, exhibirá el Rol de Avalúos, en un lugar visible de sus dependencias, durante 30 días seguidos, y adicionalmente podrá acceder en su página web. Dicha exhibición se informará en un periódico de la localidad o en uno de circulación general.

Para los contribuyentes y municipalidades que no estén de acuerdo con el nuevo avalúo determinado, la normativa establece distintas vías de impugnación. Los propietarios, además de contar con la posibilidad permanente de solicitar al SII, la revisión administrativa del avalúo de su bien raíz, tienen el derecho, al igual que la municipalidad respectiva, de interponer un Recurso de Reposición Administrativa ante el SII, o bien presentar un reclamo ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros (TTA). Mayor información de estos procedimientos y sus plazos se encuentran detallados en el Portal de Reavalúo 2022, en sii.cl.

Los montos de avalúos y/o contribuciones que se indican en esta carta, se encuentran expresados en moneda nacional al 1 de enero de 2022.

NOTAS:

(1) Este proceso de actualización de los avalúos fiscales de los bienes raíces no agrícolas se realiza cada cuatro años en forma general y anualmente para el caso de sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en áreas urbanas y considera las variaciones de valor experimentadas por el mercado de bienes raíces.

(2) Los montos de avalúos y contribuciones están determinados de acuerdo con los antecedentes indicados en el 'Detalle Catastral y de Avalúos' adjunto, los que podrán ser objeto de verificaciones y modificaciones posteriores, según la normativa vigente.
Si la información registrada en el documento adjunto a esta carta difiere de las características de su propiedad, le recordamos cumplir con su deber tributario de informar al SII y proporcionar los antecedentes necesarios para realizar la actualización que corresponda, a través de www.sii.cl > Portal de Reavalúo 2022 > Solicitudes de Bienes Raíces, o excepcionalmente, en forma presencial en cualquier oficina del SII.

(3) Existen propiedades que se favorecen de alguna exención total o parcial del Impuesto Territorial. La forma y condiciones para gozar de esta exención se indican en el artículo 2° y Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, y también en leyes especiales. Para propiedades habitacionales, el monto de avalúo exento de Impuesto Territorial es de $47.360.496 (al 01 de enero de 2022), de manera que el impuesto se determina sobre el avalúo que supere dicho valor.

Para mayor información, visite el Portal del Reavalúo 2022, disponible en sii.cl.

Saluda atentamente a Ud.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
Los contribuciones ayudan a desarrollar mejores comunas

Adicionalmente, el portal de Reavalúo ofrece detalles complementarios sobre este aspecto, como se muestra a continuación:

Contribuciones

El Impuesto Territorial o contribuciones que pagas por tus propiedades son tu aporte al desarrollo de las comunas y al bienestar de todos sus habitantes.

Compartir

¿Para qué sirve el pago del impuesto territorial?

El Impuesto Territorial o las contribuciones son de exclusivo beneficio municipal y constituyen un ítem muy importante para el financiamiento de sus planes de desarrollo. La gran mayoría de las comunas aporta el 60% al Fondo Común Municipal (FCM), con excepción de las comunas de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura, que aportan el 65% de este impuesto al fondo común. Estos recursos se distribuyen entre las comunas según factores como el nivel de pobreza que registran y la cantidad de predios, existentes en ellas, que no pagan contribuciones, entre otros. El 35% o 40% restante de la recaudación queda en los municipios de las comunas que generan estos recursos, vía pago de contribuciones.

La recaudación del Impuesto Territorial se destina al financiamiento de bienes y servicios que mejoran la calidad de vida de los habitantes de las comunas, permitiendo a los municipios realizar avances en áreas como programas sociales, alumbrado público, áreas verdes, zonas de recreación, entre otras:

Alumbrado Público | Parques y Áreas verdes | Zonas de recreación | Infraestructura | Equipamiento | Programas Sociales

Problema N°4: Ausencia de información respecto de la metodología utilizada para definir los criterios para determinar el Factor de Localización Comunal

COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Ampliar la explicación de la metodología utilizada para establecer este factor en la respectiva Resolución que contiene las instrucciones administrativas y técnicas de cada reavalúo.	Enlace (link) al portal del SII donde se haya publicado la Resolución que incluye la explicación ampliada del factor de localización comunal.	Primer semestre 2026
Poner a disposición la información procesada que permitió agrupar las comunas y definir el factor de localización comunal, lo cual será validado en la resolución de reavalúo 2026 (Datos comunales obtenidos, debidamente procesados).	Enlace (link) para la descarga desde el portal del SII de los datos procesados que fundamentan el factor comunal.	Primer semestre 2026.

Problema N°5: Ausencia de instrucciones respecto del llenado de las fichas técnicas de las áreas homogéneas.

COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Elaborar guía explicativa de cara a los contribuyentes que explique la información que contiene la ficha de área homogénea, lo cual será incorporado en la Resolución de reavalúo 2026.	Enlace (link) al portal del SII donde se haya publicado la Resolución.	Primer semestre 2026

Problema N°6: Ausencia información respecto de las áreas homogéneas.

COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Elaborar un nuevo modelo de ficha de área homogénea, con un formato simple que facilite su lectura y comprensión por parte de los contribuyentes, lo cual será validado en la Resolución de reavalúo 2026.	Nuevo modelo de ficha.	Enero 2026.

Problema N°7: Eventuales conflictos en el desarrollo del derecho a petición y el derecho a defensa.

COMPROMISO ADOPTADO POR EL SII	MEDIO DE VERIFICACIÓN	PLAZO ACORDADO
Informar en el portal de reavalúos que, frente a solicitudes específicas de contribuyentes relacionadas con el cálculo de la tasación, el Servicio de Impuestos Internos siempre proporcionará dicha información.	Enlace (link) al portal de reavalúos donde se indique expresamente que los contribuyentes pueden solicitar los antecedentes de su tasación.	Primer semestre 2026

Finalmente, con el propósito de fomentar la transparencia y asegurar el cumplimiento efectivo de los compromisos asumidos, la Defensoría del Contribuyente podrá publicar un comunicado oficial en su sitio web, una vez verificado el cumplimiento de los acuerdos mencionados.

RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO

Firmado digitalmente por RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
Fecha: 2025.06.12 17:32:06 -04'00'

DEFENSOR NACIONAL DEL CONTRIBUYENTE

JAVIER ETCHEBERRY CELHAY

Firmado digitalmente por JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
Fecha: 2025.06.13 16:53:56 -04'00'

DIRECTOR

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

Emilio Gullermo Moreno Bravo

Firmado digitalmente por Emilio Gullermo Moreno Bravo
Fecha: 2025.06.12 17:30:08 -04'00'

FVV/AVP

Distribución:
- SII
- DEDECON