

EXTRACTO OPINIÓN TÉCNICA

Reavalúo No Agrícola 2022

N° Caso: 9925

Fecha: 29.05.2025

Materia

Ley 17.235 Sobre Impuesto Territorial – Reavalúo No Agrícola 2022

Normativa relacionada

Artículos 3° al 8° de la Ley 17.235

Antecedentes

Esta Defensoría emitió un pronunciamiento técnico respecto de la determinación del valor del metro cuadrado (m²) de terreno y del consecuente avalúo fiscal al Rol 2097-3 de la comuna de Quilicura aplicado durante el proceso de Reavalúo No Agrícola del año 2022. Esta actuación del Servicio constituye un acto administrativo impugnado, el cual afecta directamente la base imponible del impuesto territorial de su representado.

Argumenta que el SII utilizó como insumo una planilla con 11.531 muestras de Formularios 2890, contenida en el archivo denominado “Copia de FUENTES_RM_QUILICURA”. Según el contribuyente, esta planilla presenta una serie de vicios metodológicos, entre los cuales se destacan los siguientes:

- a. Muestras con valores en UF en lugar de pesos.
- b. Muestras fuera del período de Reavalúo.
- c. Muestras de bienes agrícolas incluidas en la determinación de valores para bienes de la segunda serie.
- d. Muestras sin propiedad asociada.
- e. Ponderación de bienes disímiles.
- f. Consideración de construcciones en el valor de terreno.
- g. Igual ponderación a predios con superficies y destinos disímiles.

El contribuyente concluye que estos errores y arbitrariedades habrían generado una grave distorsión del valor del m² de terreno. En consecuencia, solicita la ratificación o rectificación técnica de los hechos denunciados, así como que se adopten medidas para corregir y prevenir este tipo de situaciones, incluyendo la eventual derivación a las instancias correspondientes para su revisión o enmienda.

Análisis

El documento entregado por el SII —una planilla denominada “Copia de FUENTES_RM_QUILICURA”— contiene un total de 11.531 registros de Formularios F2890, correspondientes a transacciones declaradas ante notarios y conservadores. No obstante, es importante destacar que este total corresponde al universo bruto de transacciones disponibles, y que no todas estas muestras fueron necesariamente utilizadas para la determinación del valor unitario de las áreas homogéneas en la comuna de Quilicura. Tal como se indica en el documento, estos datos fueron analizados, complementados y depurados por el Servicio de Impuestos Internos con el propósito de definir los valores del Reavalúo 2022.

A mayor abundamiento, el sistema del SII contempla procesos de validación y depuración automatizados, donde se descartan muestras que no cumplen con criterios técnicos de calidad, coherencia o representatividad. Solo las muestras validadas por este proceso centralizado, ejecutado a través del sistema SEPNA, son consideradas para el estudio.

Además, debe señalarse que el procedimiento no se limita al procesamiento automatizado: también se contempla el descarte y la incorporación manual de muestras, particularmente en aquellas Áreas Homogéneas que carecen de información suficiente o representativa en el sistema centralizado. En esos casos, el equipo técnico del SII puede complementar el análisis utilizando tasaciones, muestras de comunas vecinas u otras fuentes alternativas, aplicando criterios de homologación, comparación y ajuste por valor fiscal anterior, conforme a lo señalado en las directrices técnicas del proceso de Reavalúo.

A continuación, se abordan cada uno de los errores alegados, en función del contexto técnico expuesto:

a) Muestras con valores en UF en lugar de pesos:

De las seis muestras identificadas por el contribuyente como inconsistentes por estar en UF, se debe señalar que no es posible afirmar que estas hayan sido consideradas en el cálculo, ya que podrían haber sido descartadas automáticamente por el sistema de validación. Adicionalmente, cualquier dato atípico —como los valores extremos observados— se encuentra sujeto a filtros manuales de exclusión, por lo cual no se puede concluir que esas seis operaciones hayan afectado el valor determinado.

b) Muestras fuera del período de Reavalúo:

Respecto de las muestras fechadas fuera del rango temporal sugerido por el contribuyente (particularmente las del año 2017), la normativa vigente no establece un período obligatorio específico. La metodología del SII permite utilizar operaciones anteriores cuando la disponibilidad de datos es limitada. Además, la mayor parte de las muestras (76%) corresponden a los años 2018, 2019 y 2020, por lo cual la incorporación parcial de operaciones del año 2017 no invalidaría técnicamente el análisis, siempre que hayan sido representativas y superado los filtros de validación.

c) Muestras de bienes agrícolas incluidas:

Si bien el reclamante señala que se incorporaron muestras de predios agrícolas para estimar valores de terrenos no agrícolas, no se ha podido confirmar que dichas muestras fueron efectivamente utilizadas en la determinación del valor del Área Homogénea correspondiente. El sistema SEPNA considera, entre sus filtros, el destino del inmueble, por lo que aquellas transacciones clasificadas como agrícolas

podieron haber sido descartadas automática o manualmente.

d) Muestras sin propiedad asociada:

Del análisis de las 125 muestras en el Área Homogénea IMB042 sin rol individualizado, se observa que varias corresponden a bienes comunes en régimen de copropiedad, que efectivamente no tienen un rol propio. En estos casos, el SII utiliza criterios de prorrateo del avalúo total, distribuyendo el valor según los porcentajes de derechos sobre bienes comunes, procedimiento aceptado y técnicamente validado.

e) Ponderación de bienes disímiles:

El hecho de que en una misma Área Homogénea existan inmuebles con diferentes destinos (habitacional, comercial, industrial, etc.) no representa un vicio per se, ya que la diversidad de destinos puede ser propia de dicha área. Lo relevante en estos casos es que el SII asigna ponderaciones diferenciadas a cada tipo de muestra, permitiendo ajustar el valor resultante con base en la proporción y representatividad de cada categoría. Además, de las siete muestras sobre las UF 100.000 señaladas por el contribuyente, no se tiene certeza de que hayan sido utilizadas.

f) Consideración de construcciones en el valor de terreno:

La metodología aplicada por el SII al procesar los Formularios F2890 contempla la resta del valor de las construcciones (según el catastro oficial) al valor total de transferencia, antes de dividir por la superficie del terreno. Por tanto, no existe doble contabilización del valor de las edificaciones. Incluso en el caso de bienes comunes, se prorratea adecuadamente el valor entre las unidades, aplicando las proporciones correspondientes.

g) Igual ponderación a predios con superficies y destinos disímiles:

La crítica relativa a la supuesta ponderación igualitaria entre predios de 331 m² y 312.400 m² no refleja correctamente la metodología del SII, ya que, dentro de cada Área Homogénea, el sistema establece rangos representativos y aplica ajustes estadísticos a las muestras atípicas. Por lo tanto, no puede concluirse que exista una “asimilación arbitraria” sin analizar en profundidad los rangos de representatividad y los coeficientes de ajuste aplicados.

Aún cuando la información entregada por el solicitante puede levantar observaciones razonables, el análisis técnico de las muestras debe realizarse con base en los datos efectivamente utilizados por el SII, es decir, sobre el conjunto depurado y validado por los sistemas internos. Sin acceso a ese conjunto final de datos, no es posible afirmar con certeza que las muestras cuestionadas hayan sido determinantes en la fijación del valor de las Áreas Homogéneas. Adicionalmente, la metodología del SII contempla —en caso de falta de información suficiente en un área— el uso de muestras de otras comunas, sectores o fuentes, mediante procesos de homologación y comparación, lo que dificulta desacreditar el proceso solo a partir del análisis comunal en bruto.

El Valor Unitario de Terreno (VUT) del Área Homogénea (AH) IMB042 fue determinado conforme a la metodología técnica del SII, que contempla procesos estandarizados de depuración, validación y ajuste de muestras, además de eventuales complementaciones manuales por parte de equipos técnicos especializados. Para evaluar de forma precisa la razonabilidad del valor asignado al Rol 2097-3 (avalúo fiscal vigente: \$8.584.679.110; contribuciones: \$22.912.669; no afecto a sobretasa del 100%), es

imprescindible revisar directamente las muestras aceptadas en la determinación del VUT del AH IMB042, que posee un valor de \$87.156/m² al segundo semestre de 2021. Esta revisión debe considerar no solo las muestras individuales, sino también el conjunto de criterios técnicos, ajustes estadísticos y validaciones internas del Departamento de Avalúes del SII, cuya experiencia y peritaje son fundamentales en el proceso.

En este contexto, y atendido que el predio posee una superficie de 89.968 m² —superior al rango representativo de la AH IMB042 (entre 2.000 y 23.870 m²)—, se aplicó correctamente un coeficiente de ajuste por superficie de 0,85, reduciendo proporcionalmente el avalúo en un 15%. Este ajuste es parte de los lineamientos técnicos establecidos por el Servicio para asegurar la equidad valuatoria dentro de cada Área Homogénea.

Considerando lo anterior, y a la luz de los antecedentes técnicos y normativos analizados por esta Defensoría, se concluye que el avalúo fiscal del inmueble en cuestión ha sido determinado de manera adecuada, en estricto apego a la normativa vigente y a la metodología oficial del proceso de Reavalúo, sin que se adviertan vicios o errores que comprometan su validez técnica.

Conclusión

Esta Defensoría estimó que el avalúo fiscal asignado al inmueble Rol 2097-3 en la comuna de Quilicura fue determinado conforme a la metodología técnica establecida por el Servicio de Impuestos Internos, la cual contempla procesos estandarizados de validación, depuración y ajuste de muestras.

Si bien el universo inicial de datos incluía más de 11.500 registros, solo aquellas muestras que superaron los filtros de calidad, representatividad y coherencia —tanto automáticos como manuales— fueron consideradas para la determinación del Valor Unitario de Terreno del Área Homogénea IMB042. A este valor, además, se le aplicó un ajuste por superficie debido al tamaño del predio, lo que demuestra la aplicación efectiva de criterios técnicos diferenciados para garantizar una valorización justa y proporcional.

Por otro lado, si bien el contribuyente ha planteado diversas observaciones sobre la calidad y pertinencia de ciertas muestras, no se ha podido establecer que estas hayan sido efectivamente utilizadas en el cálculo final. El análisis técnico debe centrarse en el conjunto validado por el sistema SEPNA y por los equipos especializados del SII, quienes también pueden complementar información cuando la base de datos es insuficiente. Por tanto, y en ausencia de evidencia concreta que desacredite dicho conjunto validado, se estima que el avalúo cuestionado fue fijado de manera razonable y en cumplimiento estricto de la normativa y directrices vigentes del proceso de Reavalúo 2022.