INFORME SOBRE PROBLEMAS QUE VULNEREN O PONGAN EN RIESGO LA APLICACIÓN DE LA LEY Y LOS DERECHOS DE LOS CONTRIBUYENTES:

"Problemas de acceso a la información en materia de avaluaciones y contribuciones de bienes raíces"

1. ANTECEDENTES

La ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se contiene en el Decreto con Fuerza de Ley N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda, establece un impuesto a los bienes raíces que se aplica sobre el avalúo de ellos, determinado de conformidad con las disposiciones establecidas en dicha Ley. Este impuesto es un tributo a beneficio municipal que grava a los dueños o poseedores de bienes raíces ubicados en Chile y cuya determinación y fiscalización corresponde al Servicio de Impuestos Internos (en adelante también "SII").

La base imponible de este tributo es el avalúo del bien raíz, para cuya determinación, se establecen reglas distintas según la calificación del predio y las construcciones. Así, el avalúo de la propiedad no es otra cosa que la fijación del precio del bien raíz para los efectos de determinar el monto del impuesto territorial.

La referida Ley N°17.235 dispone que le corresponde al Servicio de Impuestos Internos la responsabilidad de reavaluar los bienes raíces de acuerdo con los procedimientos y plazos que ella establece.

De acuerdo con el artículo 3° de la ley mencionada, este plazo es de cuatro años, durante los cuales el SII debe reavaluar los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, aplicando la nueva tasación simultáneamente en todas las comunas del país. Respecto de los sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas, el plazo es de un año. Este proceso de actualización masiva y simultánea de los valores o avalúos fiscales de los bienes raíces tiene como objetivo reflejar las plusvalías y minusvalías que han experimentado los bienes raíces desde el último reavalúo de la serie.

Según datos del SII, el último proceso de reavalúo de los bienes raíces no agrícolas que tuvo lugar el año 2022, derivó en que a nivel país, el avalúo fiscal de los bienes raíces no agrícolas aumentara en un 23,4%, pasando de un total de más de MM $327.550.596 a MM $404.255.782[1]. En el caso de los predios con destino habitacional, el incremento fue del 22,1%, pasando de más de MM $191.023.998. a MM $233.312.362. Producto de esta importante alza, el Ejecutivo debió modificar las tasas del impuesto para acotar el alza de las contribuciones[2]. De no hacerlo, el giro total a nivel país habría aumentado más del límite de 10% que dispone la Ley 17.235[3].

Por su parte, el último reavalúo agrícola que tuvo lugar este año 2024, derivó en que el avalúo fiscal de los predios agrícolas aumentara un 44% en el período, pasando de MM $38.243.855. a totalizar unos MM $55.052.510[4]. En esta oportunidad, el Ejecutivo también debió modificar las tasas del impuesto para no exceder de un aumento superior al 10% que dispone la Ley[5].

---

[1] Resultados disponibles en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/estadisticas_nacionales.pdf

[2] Decreto N°437 de fecha 25.03.2022 del Ministerio de Hacienda. Disponible en https://bcn.cl/30cw4

[3] Inciso 5° del artículo 3° de la Ley.

[4] Resultados disponibles en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo_agricola/2024/rav2024_agricola_nivel_nacional.pdf

[5] Decreto N°102 de fecha 07.03.2024 del Ministerio de Hacienda. Disponible en https://bcn.cl/3iulr

Para efectos de realizar el reavalúo o tasación de los bienes raíces antes señalado, el SII se encuentra facultado para obtener y procesar datos provenientes de diversas fuentes. Según el artículo 3° de la ley, puede solicitar asistencia y cooperación a los municipios, como asimismo requerir de los propietarios la información de sus propiedades. En este contexto, el artículo 16 de la Ley sobre Impuesto Territorial, establece que las notarías y conservadores de bienes raíces proporcionen al SII información (mediante el envío del formulario N°2890) sobre declaración de enajenación e inscripción de bienes raíces, que contiene los antecedentes de las transacciones efectuadas por los contribuyentes, incluyendo el rol, el precio y la fecha. Por su parte las Municipalidades deben proporcionar información sobre las recepciones definitivas de construcciones y las regularizaciones que otorgan a través de un aplicativo denominado "Nueva declaración Municipal"[6]. Además, de acuerdo a lo señalado por el SII, utiliza otras fuentes de información tales como tasaciones comerciales, avisos de prensa, y datos proporcionados por instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario o silvoagropecuario, incluyendo universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores bancarios, corredores de propiedades, entre otras[7].

Por otra parte, el artículo 4° de la ley señala que el SII debe impartir instrucciones técnicas y administrativas para efectuar la tasación ajustándose a las disposiciones que la ley establece. En este contexto, el SII, en diciembre de 2021, dictó la Resolución Ex. N°143[8] respecto del reavalúo no agrícola para el año 2022. Posteriormente, en diciembre de 2023, emitió la Resolución Ex. N°150[9] para el reavalúo agrícola para el año 2024, y la Resolución Ex. N°149 para el reavalúo 2024, de los bienes raíces no agrícolas correspondiente a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en áreas urbanas[10].

Que, así las cosas, sin duda, se trata de una materia de alta complejidad técnica, ya que, para efectuar las tasaciones antes señaladas, el SII debe ponderar numerosos factores que inciden en el monto del avalúo de los bienes raíces. Entre estos factores se incluyen: la capacidad potencial de uso de los terrenos; el tipo de vías de comunicación y la distancia respecto a los centros de abastecimiento, servicios y mercados; la calidad y especificaciones técnicas de las construcciones, así como los costos de edificación y la antigüedad de las mismas; además del destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial, junto con las obras de urbanización y equipamiento disponibles.

Sobre lo anterior, resulta necesario hacer presente que la ley no establece metodología alguna o parámetros de ponderación que deba seguir el SII respecto del tratamiento de los datos obtenidos desde las diversas fuentes de información para efectos de determinar las tablas de valores para los distintos tipos de terrenos ni los valores unitarios de cada tipo bien. No obstante, **es fundamental que, incluso en ausencia de regulación en esta materia, se respeten a cabalidad los derechos de los contribuyentes.**

En este contexto, la Defensoría del Contribuyente ha observado que existen ciertas dificultades en el acceso a la información disponible para la determinación de los avalúos fiscales de bienes raíces. En concreto, se ha observado que resulta complejo para los contribuyentes acceder a información suficiente respecto de la base de cálculo y de las fuentes concretas que utiliza el SII para ello. Esta situación ha generado inquietud de parte de los contribuyentes y expertos, pudiendo incluso interpretarse por ellos que el SII podría, a su arbitrio, optar por utilizar el valor más beneficioso para el fisco.

Asimismo, la Defensoría ha observado que la información relativa a las áreas homogéneas determinadas por el SII no es suficientemente clara para los contribuyentes. En efecto, respecto de

---

[6] Aplicativo establecido mediante Resolución Ex. N°68 de 2024.

7 Fuentes de información señaladas en el anexo N°2 de la Resolución Exenta N°150 de 2023.

[8] Disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2021/reso143.pdf

[9] Disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2023/reso150.pdf

[10] Disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2023/reso149.pdf

ellas, no siempre se indican datos relevantes para definirlas y establecer su valor, como la forma y topografía del terreno. Además, no siempre está disponible la información de las muestras utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos para determinar el valor unitario de terreno para cada área homogénea, ni sobre la determinación de los valores unitarios de construcción. Lo anterior es especialmente relevante desde la perspectiva de los derechos de los contribuyentes, tratándose de un impuesto que tiene ciertas complejidades técnicas, cuya determinación y fiscalización recae exclusivamente en el Servicio de Impuestos Internos. Estas dificultades de acceso a la información podrían afectar derechos de los contribuyentes.

Lo anterior cobra mayor relevancia dado que resulta extremadamente complejo impugnar la determinación del avalúo ante los tribunales, ya que las causales de reclamo dispuestas actualmente[11] en el Código Tributario, son limitadas. Además, el plazo para pedir la revisión administrativa del reavalúo es de tan solo 30 días contados a partir del término de la exhibición de los roles de avalúos en las municipalidades. En este sentido, es de suma importancia que en cada caso los contribuyentes cuenten de forma inmediata con la información suficiente para poder interponer los recursos establecidos en la ley.

En este sentido, se observa que las dificultades en el acceso a la información para los contribuyentes representan un problema que podría vulnerar sus derechos. Ello, incluso teniendo presente que se trata de una materia de alta complejidad en cada una de sus etapas, como la determinación del avalúo fiscal, las variaciones que experimentan dichos avalúos en cada proceso de reavalúo, el riesgo de cobranza y remate por parte de Tesorería en caso de deuda, y el elevado costo de un proceso judicial que puede extenderse por años. En este contexto, muchos contribuyentes se ven obligados a aceptar el avalúo fiscal establecido por el SII, ya que no cuentan con herramientas suficientes para revisar por sí mismos los valores correspondientes al impuesto territorial, establecidos por el SII.

Debido a lo anterior, con fecha 12 de agosto de 2024, la Defensoría del Contribuyente, emitió la Resolución Ex. N°188 de 2024, 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 materia de avaluaciones.

2. REUNIONES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 62 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA DEFENSORÍA

Sobre el particular, cabe mencionar que, en el marco del desarrollo del procedimiento de que se trata, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de nuestra Ley Orgánica, esta Defensoría llevó a cabo diez reuniones con académicos y expertos en materias relacionadas con avalúos y contribuciones de bienes raíces, quienes estuvieron contestes en confirmar los problemas detectados.

Así, mediante Resolución Exenta N°206 de 6 de septiembre de 2024 se convocó por la Defensoría del Contribuyente a académicos y expertos a reuniones para los siguientes objetos: 1. Identificar, confirmar y/o discutir el diagnóstico de los problemas que puedan ocasionar las dificultades en el acceso a la información disponible en materias relacionadas con avalúos y contribuciones de los bienes raíces a un grupo, sector o a la generalidad de contribuyentes; 2. Aportar antecedentes, problemáticas e insumos para precisar y profundizar las materias objeto del presente informe; y 3. Proponer por parte de los convocados posibles alternativas de solución a los problemas descritos.

Los académicos y expertos que participaron en las reuniones que se llevaron a cabo entre el 8 de octubre y el 5 de noviembre de 2024 fueron los siguientes:

[11] Se hace presente que la Ley 21.713 publicada en el D.O el 24.10.2024 que "Dicta normas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones tributarias dentro del Pacto por el Crecimiento Económico, el Progreso Social y la Responsabilidad Fiscal", que elimina del Código Tributario el Párrafo 1° del Título III "Del procedimiento de reclamo de los avalúos de bienes raíces", y modifica el procedimiento general de reclamaciones tributarias del artículo 124 del Código Tributario, incluyendo las causales de reclamos de avalúos. Las causales de reclamo en estos casos también son ampliadas por la propuesta de modificación legal.

Patricia Toledo Zúñiga	Académica, Facultad de Derecho, U. Alberto Hurtado
Álvaro Magasich Airola	Abogado, P. Universidad Católica de Valparaíso
Gonzalo Polanco Zamora	Centro de Estudios Tributarios, FEN, Universidad de Chile
Pablo Trivelli Oyarzún	Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, PUC
Jaime Philips Letelier	Abogado, Facultad de Derecho, U. de Chile
Eugenio Benítez Kufferath	Abogado experto
Hugo Osorio Morales	Académico, Facultad de Derecho, Universidad Austral
Soledad Delgado Ruz	Agrónoma experta
Roxana Obreque Espinoza	Abogada experta
Sergio Alburquenque Lillo	Abogado, Universidad Diego Portales
Francisco Traverso	Arquitecto, tasador, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC
Teodosio Cayo Araya	Ingeniero Constructor, tasador.
Claudio Agostini	Economista, Ph. D. en Economía, Universidad Adolfo Ibáñez

Cabe mencionar que también fueron convocados María Pilar Navarro Schiappacasse, Académica de la Facultad de Derecho de la U. de Chile; Jaime Arancibia Mattar, académico de la Facultade de Derecho de la Universidad de Los Andes; Katherine Yates Barsotti, Arquitecta y académica del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC; e Ignacio Aravena González, Ingeniero en Construcción, doctorando en Planificación y Estudios Urbanos. No obstante, se abstuvieron de participar o no respondieron a la citación realizada por esta Defensoría.

Atendido lo anterior, entre los días 8 de octubre y 5 de noviembre de 2024 se desarrollaron entrevistas semiestructuradas con los académicos y expertos antes indicados, en las que esta Defensoría presentó su trabajo en el Área de Informes Técnicos y Seguimiento Normativo y en particular los problemas detectados sobre la materia que nos convoca, con la finalidad de recibir sus opiniones y antecedentes respecto al diagnóstico de los problemas que puedan ocasionar las dificultades en el acceso a la información disponible en materias relacionadas con avalúos y contribuciones de los bienes raíces a un grupo, sector o a la generalidad de contribuyentes. Tales opiniones y antecedentes han sido debidamente incorporados en el presente informe, acompañándose además las Actas de las Reuniones, en el Anexo N° 1. Por último, se recibió la opinión de los expertos respecto a posibles alternativas de solución a los problemas descritos en este informe, las cuales serán consideradas en las siguientes etapas de este procedimiento.

Con todo, es menester destacar que todos los asistentes valoraron la instancia de participación y estuvieron contestes en confirmar cada uno de los problemas detectados, dando cuenta de su gravedad práctica, en relación al acceso a información de los contribuyentes en materias de avalúos y contribuciones de bienes raíces, afectando incluso normas constitucionales -como la reserva legal en materia tributaria-. El detalle del diagnóstico de cada experto se incorpora también a propósito del desarrollo de cada uno de los problemas que se explican en el siguiente apartado.

3. PROBLEMAS QUE PODRÍAN PONER EN RIESGO LA APLICACIÓN DE LA LEY Y LOS DERECHOS DE LOS CONTRIBUYENTES

La Defensoría del Contribuyente en el ejercicio de sus funciones ha evidenciado problemas para acceder a información que permita a los contribuyentes conocer las bases de cálculo y los antecedentes que fundan el avalúo fiscal de sus bienes raíces, situación que podría poner en riesgo la correcta aplicación de la ley y, en particular, los derechos de los contribuyentes.

Así, los problemas identificados por la Defensoría en la materia son en particular:

a) Dificultades en el acceso a la información relacionada con el proceso de reavalúo;

b) Ausencia de información sobre el tratamiento concreto dado a los datos recopilados y que son utilizados en el proceso de reavalúo;
c) Información insuficiente en las cartas de reavalúo;
d) Ausencia de información respecto de la metodología utilizada para definir los criterios para determinar el Factor de Localización Comunal.
e) Ausencia de instrucciones respecto del llenado de las fichas técnicas de las áreas homogéneas.
f) Ausencia de información respecto de las áreas homogéneas;
g) Eventuales conflictos en el desarrollo del derecho a petición y el derecho a defensa.

A continuación, se indican las garantías de los contribuyentes que podrían verse vulneradas, en cada uno de los problemas identificados.

a) Dificultades en el acceso a la información relacionada con el proceso de reavalúo

El N°1 del artículo 8 bis del Código Tributario, establece que es un derecho de los contribuyentes "… el *obtener información clara del sentido y alcance de todas las actuaciones en que tenga la calidad de interesado*". Al respecto, la Circular N°12, de 2021, señala que en cumplimiento de esta norma, el Servicio deberá, por sus canales de comunicación, promover e informar los derechos y obligaciones tributarias de los contribuyentes, y el uso de herramientas tecnológicas, aplicaciones y otros medios que permitan facilitar el cumplimiento tributario. Asimismo, la Circular citada indica que en el marco de una actuación o procedimiento de fiscalización y frente a consultas del interesado, el funcionario deberá reconducir al contribuyente a los canales o fuentes donde se encuentren el marco normativo, instrucciones, circulares, oficios, dípticos, folletos y videos elaborados por el Servicio, que detallen tales actuaciones.

En este sentido, la Defensoría del Contribuyente, revisó los portales informativos de los últimos procesos generales de reavalúo agrícola y no agrícola, advirtiendo que la información disponible no es suficiente para la determinación de los respectivos avalúos fiscales.

Los problemas de información detectados se explican a continuación:

1. Reavalúo no agrícola 2022

El portal del reavalúo 2022 de bienes raíces no agrícolas se encuentra disponible en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/. Mediante este portal informativo se informa a los contribuyentes lo siguiente:

Allí el contribuyente puede encontrar información general sobre el proceso de reavalúo, el que incluye un video explicativo. Asimismo, se proporcionan guías para calcular el avalúo y la contribución de un bien raíz[12].

Sin embargo, no existe información en dicho portal, ni en la normativa relacionada respecto a cómo se llegó a determinar el **valor del m² de terreno por área homogénea**, ni como se llegaron a determinar los **valores unitarios de construcción** señalados en el Anexo N°5 de la Resolución Ex. N°143 de 2021[13], aspectos que son esenciales para poder determinar el valor del avalúo y la

[12] Guías disponibles en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/guia_calculo_avaluo.pdf y https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/guia_para_calcular_contribucion.pdf
[13] Anexo N°5 disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2021/reso143_anexo5.pdf

contribución. Por el contrario, el portal sólo proporciona el valor final, sin posibilitar al contribuyente la revisión del cálculo realizado.

2. Reavalúo agrícola 2024

El portal del reavalúo 2024 de bienes raíces agrícolas se encuentra disponible en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo_agricola/2024/. Mediante este portal se informa a los contribuyentes lo siguiente:

Este portal, también dispone de información general sobre el proceso de reavalúo agrícola y también cuenta con una guía para calcular la contribución[14]. No obstante, tampoco entrega información respecto a cómo se llegó a determinar el **valor por hectárea de los terrenos**, ni sobre los **valores unitarios de construcción** por metros cuadrados fijados según anexo N°4[15] y Anexo N°3[16] de la misma Resolución N°150, respectivamente. Al igual que en el caso anterior, sólo se proporciona el valor final, impidiendo al contribuyente revisar el cálculo realizado.

Con todo, el Anexo N°2 de la Resolución N°150, de 2023, sobre el reavalúo agrícola, hace referencia a un estudio de valores unitarios de suelo que considera muestras correspondientes al período que abarca desde el segundo semestre de 2019 hasta el primer semestre de 2023, ambos semestres inclusive. No obstante, no proporciona información sobre dicho estudio ni sobre las muestras que fueron utilizadas para tal efecto.

A su vez, señala que para la determinación de los valores unitarios de construcción se realizó una licitación de estudio de precios[17], que sirvió como insumo para desarrollar la propuesta de valores definitivos. Sin embargo, tampoco es posible acceder al referido estudio.

En vista de lo anteriormente señalado, se observa que los contribuyentes enfrentan dificultades significativas en el acceso a la información relevante para la determinación de los avalúos fiscales, tanto en los procesos de reavalúo agrícola, como no agrícola. Esta situación genera incertidumbre y limita la posibilidad de comprender y verificar los cálculos realizados por la administración tributaria.

[14] Guía disponible en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo_agricola/2024/guiapasoapaso_contri.html
[15] Anexo N°4 disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2023/Reso_150_Anexo4.pdf
[16] Anexo N°3 disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2023/Reso_150_Anexo3.docx
[17] Los antecedentes de este estudio se encuentran en Mercado Público, según el siguiente detalle: Licitación ID: 1605-1-LE21 LE-11149 ESTUDIO DE PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN
https://www.mercadopublico.cl/Procurement/Modules/RFB/DetailsAcquisition.aspx?qs=2ZTLK033bWLenl28e9/ofg==

Si bien, la Ley sobre Impuesto Territorial otorga al SII la competencia exclusiva para la determinación de este tributo, la alta complejidad técnica inherente a esta materia no debe ser un obstáculo para la transparencia. Desde la perspectiva de los derechos de los contribuyentes, resulta evidente que la información disponible resulta insuficiente y carece de la claridad necesaria que permita al contribuyente revisar los valores determinados.

Esta falta de transparencia podría vulnerar los derechos de los contribuyentes. Por ello, resulta esencial que el Servicio de Impuestos Internos, informe sobre los antecedentes y el tratamiento aplicado en la determinación de los valores respectivos.

En este contexto, es importante destacar que, si bien no existe impedimento legal para que el avalúo fiscal sea equivalente al valor de mercado, persiste una preocupación entre los contribuyentes de que se esté gravando un patrimonio superior al real, basado en expectativas o especulaciones del mercado inmobiliario, las cuales no son accesibles ni comprensibles para ellos. Esta situación podría llevar a la aplicación de un impuesto injusto o desproporcionado, vulnerando no solo los derechos de los contribuyentes, sino que también la garantía constitucional de igual repartición de los tributos y cargas públicas establecida en el artículo 19 N°20 de la Constitución Política de la Republica.

En ese orden de ideas, es dable señalar que en las mesas de trabajo sostenidas en virtud del artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente, los expertos invitados coincidieron con el diagnóstico de la Defensoría. A modo de ejemplo, el Sr. Hugo Osorio Morales, Académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Austral, individualizó una serie de dificultades en el acceso a la información relacionada con los procesos de reavalúo, tales como: la falta de disponibilidad de los estudios utilizados por el SII para elaborar propuestas de valores de construcciones y suelos y otros aspectos no claros o transparentes en la determinación de los valores, lo que generaría obstáculos para que los contribuyentes entiendan y evalúen las determinaciones del SII en materia de avalúos.

Por su parte, la experta Patricia Toledo Zuñiga, Académica de la Facultad de Derecho de la Universidad Alberto Hurtado, indicó que los estudios que conoce son habitualmente noticias del propio SII, los que resultan inverosímiles cuando señalan que las contribuciones bajaron. En el mismo sentido, Pablo Trivelli Oyarzún, del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la PUC, coincidió con el diagnóstico de la Defensoría del Contribuyente, respaldando la necesidad de una mayor transparencia y accesibilidad de la información utilizada en los procesos de reavalúo, sugiriendo que la falta de acceso a estos estudios y datos específicos afecta negativamente la comprensión y confianza de los contribuyentes en el sistema de reavalúo del SII.

b) Ausencia de información sobre el tratamiento concreto dado a los datos recopilados y utilizados en el proceso de reavalúo

Vinculado con lo anterior, también es posible establecer que se podría infringir el N°13 del artículo 8 bis del Código Tributario, que reconoce el derecho a *"Tener certeza de que los efectos tributarios de sus actos o contratos son aquellos previstos por la ley…"*

Esta norma reconoce que el contribuyente tiene derecho a tener certeza a que los efectos tributarios de sus actos son aquellos previstos en la ley. De acuerdo con lo señalado por Rafael Martínez[18], una forma de materializar este derecho es la interpretación administrativa oficial del SII, ya que otorga al contribuyente certeza jurídica, es decir, le permite prever razonablemente y en forma anticipada los criterios con los cuales será fiscalizado.

Así, en este punto es importante señalar que los contribuyentes tienen derecho a esperar que los cambios en el avalúo fiscal de sus propiedades se encuentren claramente regulados en instrucciones de público acceso que amparen dichos cambios.

[18] Martínez, Rafael. Derechos del Contribuyente y Medios de Fiscalización, 1° edición, año 2021.

En este sentido, la Defensoría del Contribuyente ha detectado que en los procesos de reavalúo, el SII no informa en de manera concreta el procedimiento o metodología utilizada para procesar la información de los Formularios 2890, ni de las demás fuentes de información que obtiene para estos efectos en el caso concreto de un área homogénea. Tampoco publica los resultados detallados de las fuentes utilizadas, ni los cálculos realizados para llegar a los valores determinados en el respectivo proceso.

Tan solo se limita a señalar[19] que, con la información recopilada de las fuentes de información, dicho Servicio obtiene muestras que utiliza con el propósito de obtener un valor representativo de los terrenos, basándose en medidas de tendencia central y otros datos estadísticos de apoyo, los que luego de un proceso iterativo, permitirían definir un valor unitario de los terrenos.

También señala que en caso de que se cuente con muestras disponibles se definirán los valores por homologación o por comparación. En cambio, si no existen muestras, los valores se definirán por extrapolación o en consideración al valor fiscal anterior. Sin embargo, no se encuentra disponible para los contribuyentes, la información relativa a la medida de tendencia central utilizada en el caso concreto de la determinación del valor de un área homogénea, ni el origen de las fuentes de información utilizadas.

Así, a modo de ejemplo, en el reavalúo no agrícola 2022, para la comuna de Longaví, región del Maule, se habrían utilizado datos de más de 3.500 transacciones[20], sin que se informen las fuentes concretas utilizadas para dicha comuna. En lugar de ello solo se señala lo siguiente: *"El listado indicado a continuación corresponde a los F2890 recibidos por este Servicio desde el segundo semestre del año 2017 y hasta mayo del año 2021, y a muestras manuales tenidas a la vista, que pueden haber sido capturadas desde tasaciones comerciales, escrituras, valores de ofertas, reuniones, entre otros, obtenidas entre 2016 y 2021. Todos estos datos fueron analizados, complementados y depurados metodológicamente con el propósito de definir los valores del Reavalúo 2022".*

A su vez, si se consulta el observatorio de mercado de suelos urbano del año 2022 en la cartografía digital del SII, tampoco es posible obtener información respecto de las muestras manuales utilizadas para el cálculo del avalúo fiscal cuando no existen muestras válidas de transacciones en el área homogénea. A modo de ejemplo en el área homogénea EMB591 de la comuna de San Pedro de la Paz, región del Bío Bío se muestra la siguiente información:

[19] Anexo N°2 de la Resolución N°150 de 2023. Disponible en https://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2023/Reso_150_Anexo2.docx

[20] Disponible en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/fuentes_por_comuna/FUENTES_VII_LONGAVI.pdf

Observatorio de Mercado de Suelo Urbano 2022 (-)

Región
VIII Región del Bío Bío
Comuna
SAN PEDRO DE LA PAZ
Código Área Homogénea
EMB591
Valor comercial m² de suelo
3,15 UF
Transacciones Destino Bodega
0
Transacciones Destino Comercio
0
Transacciones Destino Estacionamiento
0
Transacciones Habitacional Casa
0
Transacciones Habitacional Departamento
0
Transacciones Destino Industria
0
Transacciones Destino Oficina
0
Transacciones Destino Sitio Eriazo
0
Transacciones Otros Destinos
0

Ocultar

De acuerdo a esta información, se obtuvo un valor comercial del metro cuadrado de suelo de 3,15 UF, sin utilizar muestras del área homogénea. Es posible que dicho valor se haya obtenido mediante extrapolación o considerando el avalúo fiscal anterior, sin embargo, en este caso el SII no especifica ni justifica los parámetros concretos utilizados en esta situación.

Sobre este asunto resulta relevante mencionar que la Ley no establece metodología alguna o parámetros de ponderación que deba seguir el SII respecto del tratamiento de los datos obtenidos desde las diversas fuentes de información para efectos de determinar las tablas de valores para los distintos tipos de terrenos ni los valores unitarios de cada tipo bien, por lo que resulta fundamental que esta información se encuentre a disposición de los contribuyentes.

Conforme a lo señalado por Trivelli y Rojas (2023)[21], el SII se ha negado a proporcionar esta información bajo el argumento de que contiene métodos de trabajo cuya divulgación afectaría tanto el debido cumplimiento de su función fiscalizadora como el interés nacional, específicamente los intereses económicos del país, dada la naturaleza de sus funciones. En este sentido, la Resolución Ex. N° LTNot 0021880[22] sostiene que dicha información está protegida por el artículo 21 N°1 y N°4 de la Ley 20.285, que establece: *"Las únicas causales de secreto o reserva en cuya virtud se podrá denegar total o parcialmente el acceso a la información, son las siguientes: 1. Cuando su publicidad, comunicación o conocimiento afecte el debido cumplimiento de las funciones del órgano requerido, particularmente: …"*; y *"4. Cuando su publicidad, comunicación o conocimiento afecte el interés nacional, en especial si se refieren a la salud pública o las relaciones internacionales y los intereses económicos o comerciales del país"*.

No obstante, se considera que la entrega de información al contribuyente afectado, quien ostenta la calidad de interesado conforme al artículo 8 bis N°1 del Código Tributario, de una parte, no afecta el cumplimiento de las funciones del Servicio de Impuestos Internos y, por otro lado, constituye un deber esencial de la autoridad tributaria, en respeto de los derechos de los contribuyentes. En efecto, la determinación de la base imponible del impuesto territorial no constituye una acción de fiscalización o auditoría por parte del Servicio, sino que más bien, se trata de un proceso administrativo de tasación

[21] Trivelli, P., Rojas, A. (2023). Desvaríos sobre la contribución de bienes raíces: un análisis crítico. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 23.
[22] Se acompaña en anexo N°1.

de la base imponible de un impuesto fiscal. A modo de ejemplo, en otras tasaciones en las que el SII está facultado a realizar, se revela al contribuyente tasado los antecedentes y la metodología utilizada para determinar la renta o el valor sujeto a tasación. Además, la reciente Ley N°21.713, de 2024 que "Dicta normas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones tributarias", avanza en esta dirección al adoptar en la tasación del artículo 64 del Código Tributario, una metodología reconocida a nivel internacional para la determinación de precios de transferencia. Esto subraya la importancia de la transparencia y la consistencia en los procesos de tasación, aspectos que deberían ser igualmente aplicables a la determinación del avalúo fiscal en el contexto del impuesto territorial.

Tampoco resulta razonable interpretar que proporcionar todos los antecedentes que sirvieron de base para la determinación de la base imponible de un impuesto, en este caso del impuesto territorial, podría entrar en conflicto con el derecho del contribuyente a que se respete su vida privada y se protejan sus datos personales, conforme al artículo 8 bis N°9 del Código Tributario. Esto se debe a que el contribuyente interesado no solicita información tributaria de terceros, sino únicamente los antecedentes utilizados para determinar su propia base imponible del impuesto territorial. En esta línea, tampoco puede considerarse que esta información esté sujeta a reserva tributaria, ya que el contribuyente no busca conocer la renta o riqueza de un tercero, sino simplemente la transacción que el SII empleó para establecer la base imponible del impuesto territorial que debe pagar. Cabe destacar que el SII puede proporcionar esta información de forma anonimizada; no obstante, resulta esencial que la entregue procesada de tal manera que el contribuyente pueda revisar con claridad cómo se determinó el avalúo fiscal de su inmueble a partir de esos datos. En relación con este último punto, se considera que el tratamiento que el SII da a los datos obtenidos de fuentes públicas no implica que dichos datos, al ser procesados, dejen de pertenecer a la esfera pública.

En definitiva, la Defensoría del Contribuyente no advierte problemas de afectación del cumplimiento de las funciones de la autoridad fiscal, ni tampoco vulneración de deberes de reserva de información, en la entrega al contribuyente de los datos y métodos de cálculo utilizados en la determinación de avalúos de bienes raíces de su propiedad y del impuesto territorial asociado a dichos valores. Por el contrario, se observa que es esencial permitir el acceso de los contribuyentes a dicha información, para resguardar sus derechos como contribuyente en materia de acceso a la información y certeza jurídica.

En las reuniones sostenidas en virtud del artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente, los expertos convocados fueron contestes en confirmar la ocurrencia de este problema. A modo de ejemplo, Teodosio Cayo Araya, Ingeniero Constructor Tasador, indicó que no se proporciona claridad sobre las fuentes de datos, las muestras utilizadas y la metodología de cálculo, lo que lleva a la opacidad en el proceso de avalúo. Esta falta de transparencia dificulta que los contribuyentes comprendan cómo se determinan los valores fiscales de sus propiedades y, por lo tanto, limita su capacidad para apelar esos valores.

Asimismo, Francisco Traverso, Arquitecto Tasador del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica, señaló que el SII no proporciona detalles sobre cómo se manejan los datos recopilados, añadiendo que, si bien menciona que se utilizan diversas fuentes, como formularios y tasaciones comerciales, no se divulga qué muestras válidas se usaron para determinar el valor del metro cuadrado en áreas homogéneas, sosteniendo que esta falta de claridad genera incertidumbre sobre el proceso de reavalúo, dificultando así que los contribuyentes comprendan o verifiquen los valores determinados por el SII.

c) Información insuficiente en las cartas de reavalúo

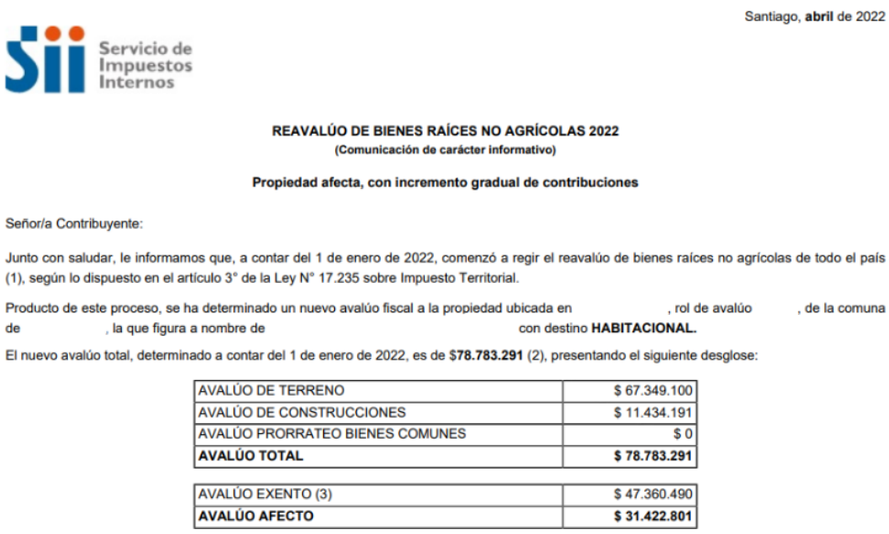
La letra a) del N°4 del artículo 8 bis del Código Tributario dispone que las actuaciones del SII, constituyan o no actuaciones o procedimientos de fiscalización, indiquen con precisión las razones que motivan la actuación que corresponda. Esto implica que, toda actuación del Servicio debe ser fundada, esto es, expresar los hechos, el derecho y el razonamiento lógico y jurídico para llegar a una

conclusión, sea que la respectiva norma legal así lo disponga expresamente o no. A su vez, la letra b) del citado numeral 4, dispone el derecho del contribuyente a que se le entregue información clara, sobre el alcance y contenido de la actuación.

En este sentido, la Defensoría del Contribuyente ha verificado que las comunicaciones del SII respecto del reavalúo no indican con precisión los motivos de fondo que justifican el nuevo avalúo fiscal de los bienes raíces de propiedad de los contribuyentes ni la forma de cálculo.

Así, por ejemplo, en abril de 2022 se enviaron cartas del reavalúo no agrícola en el siguiente sentido:

1. Individualización del bien raíz sujeta de reavalúo y monto del nuevo reavalúo:



Santiago, **abril** de 2022

Servicio de Impuestos Internos

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

Propiedad afecta, con incremento gradual 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.

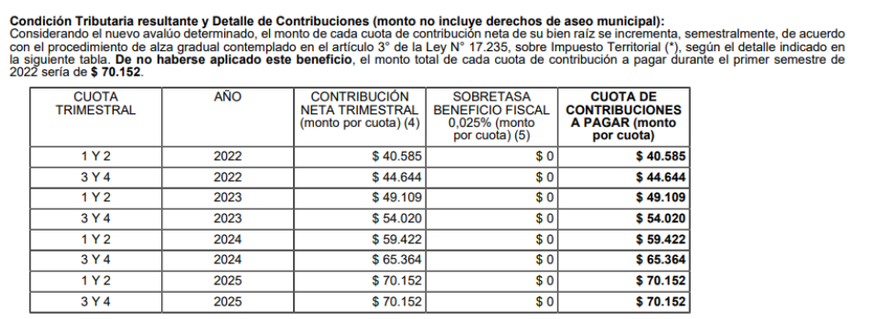
Producto de este proceso, se ha determinado un nuevo avalúo fiscal a la propiedad ubicada en , rol de avalúo , de la comuna de , la que figura a nombre de con destino **HABITACIONAL.**

El nuevo avalúo total, determinado a contar del 1 de enero de 2022, es de **$78.783.291** (2), presentando el siguiente desglose:

AVALÚO DE TERRENO	$ 67.349.100
AVALÚO DE CONSTRUCCIONES	$ 11.434.191
AVALÚO PRORRATEO BIENES COMUNES	$ 0
AVALÚO TOTAL	**$ 78.783.291**

AVALÚO EXENTO (3)	$ 47.360.490
AVALÚO AFECTO	**$ 31.422.801**

2. Información sobre alza gradual:



Condición Tributaria resultante y Detalle de Contribuciones (monto no incluye derechos de aseo municipal):
Considerando el nuevo avalúo determinado, el monto de cada cuota de contribución neta de su bien raíz se incrementa, semestralmente, de acuerdo con el procedimiento de alza gradual contemplado en el artículo 3° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial (*), según el detalle indicado en la siguiente tabla. **De no haberse aplicado este beneficio**, el monto total de cada cuota de contribución a pagar durante el primer semestre de 2022 sería de **$ 70.152**.

CUOTA TRIMESTRAL	AÑO	CONTRIBUCIÓN NETA TRIMESTRAL (monto por cuota) (4)	SOBRETASA BENEFICIO FISCAL 0,025% (monto por cuota) (5)	**CUOTA DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (monto por cuota)**
1 Y 2	2022	$ 40.585	$ 0	**$ 40.585**
3 Y 4	2022	$ 44.644	$ 0	**$ 44.644**
1 Y 2	2023	$ 49.109	$ 0	**$ 49.109**
3 Y 4	2023	$ 54.020	$ 0	**$ 54.020**
1 Y 2	2024	$ 59.422	$ 0	**$ 59.422**
3 Y 4	2024	$ 65.364	$ 0	**$ 65.364**
1 Y 2	2025	$ 70.152	$ 0	**$ 70.152**
3 Y 4	2025	$ 70.152	$ 0	**$ 70.152**

3. Información general sobre el proceso y vías impugnación:

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 incluirlo 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 $47.360.490 (al 01 de enero de 2022), de manera que el impuesto se determina sobre el avalúo que excede dicho valor.

(4) La tasa anual del impuesto para propiedades habitacionales es de 0,893% hasta un monto de avalúo de $ 169.144.585 y de 1,042% sobre el avalúo que excede dicho valor. La tasa anual del impuesto para propiedades no habitacionales y los que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en áreas urbanas, es de 1,042% sobre el avalúo afecto. Estas tasas se fijaron por Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda, del año 2022, disponible en el Portal de reavalúo 2022, sección Normativa relacionada.

(5) La sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% se aplica conforme lo establecido en el inciso final del artículo 7° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

(*) La ley establece un procedimiento de incremento de contribuciones **para los siguientes casos:**

- **Propiedades que aumentan sus contribuciones en más de un 25% respecto del monto que debió girarse el semestre anterior al reavalúo, y cuya cuota trimestral reavaluada es superior a $9.415 ($5.000 al 1 de enero de 2003):** Las cuotas 1 y 2 de 2022 se incrementan en hasta un 25%, y la parte que exceda este valor formará parte de incrementos graduales semestrales de hasta un 10%, que se extenderán como máximo hasta el segundo semestre de 2025.
- **Propiedades que cambian su condición tributaria de exentas a afectas y cuya cuota trimestral reavaluada es superior a $9.415:** Las cuotas 1 y 2 de 2022 considerarán una cuota trimestral de $9.415 (base trimestral al semestre anterior de $4.000 al 1 de enero de 2003, incrementada en un 25%) y la parte que exceda este valor formará parte de incrementos graduales semestrales de hasta un 10%, que se extenderán como máximo hasta el segundo semestre de 2025.

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

Saluda atentamente a Ud.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
Las contribuciones ayudan a desarrollar mejores comunas

4. Información detallada sobre el área homogénea que le aplica, coeficientes de ajuste, superficie e información sobre las construcciones:

Santiago, abril de 2022

Servicio de Impuestos Internos

REAVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS 2022

DETALLE CATASTRAL Y DE AVALÚOS

Los montos de avalúos y contribuciones están determinados de acuerdo con los siguientes antecedentes, los que podrán ser objeto de verificaciones y modificaciones posteriores, según la normativa vigente.

Comuna	:	
Número de Rol de Avalúo	:	
Dirección o Nombre del Bien Raíz	:	
Destino del bien raíz	:	
Registrado a Nombre de	:	
RUT Registrado	:	
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m2)	:	**300**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIONES (m2)	:	**85**
VOLUMEN CONSTRUCCIONES (m3)	:	**0**
AVALÚO TOTAL	:	**$ 78.783.291**

TASACIÓN DEL TERRENO

Línea de Terreno	Código de Área Homogénea (*)	Línea Oficial (m)	Coeficiente Guía	Coeficiente Terreno	Superficie (m2)
1	HBB052	10,00	1,00	1,00	300
Avalúo total de terreno $					**67.349.100**

(*) Código que identifica el sector donde se ubica la propiedad. Para más información, consulte en Planos de Precios de Terreno, el correspondiente a su comuna, disponible en www.sii.cl, Portal del Reavalúo 2022, a través de la sección Cartografía Digital.

TASACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Línea	Clase	Calidad	Condición Especial	Año de la construcción	Destino	Cantidad (m2 o m3)
1	C	4		1965	H	69
2	E	4		2003	H	16
Avalúo total de construcción $						**11.434.191**

Las descripciones de los códigos se encuentran en las "Tablas de Codificación" adjuntas.

Si la información registrada en "Detalle Catastral y de Avalúos" 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.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
Las contribuciones ayudan a desarrollar mejores comunas

5. Tabla de codificación:

Santiago, abril de 2022

Servicio de Impuestos Internos

REAVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS 2022

TABLAS DE CODIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN SEGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN

	CLASE		RANGO DE CALIDAD		
	CÓDIGO	CONSTRUCCIONES	SUPERIOR	INFERIOR	
CONSTRUCCIONES TRADICIONALES	A	ACERO	1	5	
	B	HORMIGÓN ARMADO			
	C	ALBAÑILERÍA			
	E	MADERA			
	F	ADOBE			
	G	PERFILES METÁLICOS			
	K	PANELES PREFABRICADOS			
	L	MADERA LAMINADA	1	3	
GALPONES	GA	GALPÓN DE ACERO	1	3	
	GB	GALPÓN DE HORMIGÓN ARMADO			
	GC	GALPÓN DE ALBAÑILERÍA			
	GE	GALPÓN DE MADERA			
	GL	GALPÓN DE MADERA LAMINADA			
	GF	GALPÓN DE ADOBE			
OBRAS COMPLEMENTARIAS	SA	SILO DE ACERO	CALIDAD ÚNICA		
	SB	SILO DE HORMIGÓN ARMADO			
	EA	ESTANQUE DE ACERO			
	EB	ESTANQUE DE HORMIGÓN ARMADO			
	TA	TECHUMBRE APOYADA DE ACERO			
	TE	TECHUMBRE APOYADA DE MADERA			
	TL	TECHUMBRE APOYADA DE MADERA LAMINADA			
	M	MARQUESINA			
	W	PISCINA			
	P	PAVIMENTO	0	1	2
OBRAS CIVILES	OA	OBRA CIVIL DE ACERO	CALIDAD ÚNICA		
	OB	OBRA CIVIL DE HORMIGÓN ARMADO			
	OE	OBRA CIVIL DE MADERA			
	OP	OBRA CIVIL PAVIMENTO			

CONDICIONES ESPECIALES DE LA CONSTRUCCIÓN	
CÓDIGO	CONSTRUCCIONES
CI	CONSTRUCCIÓN INTERIOR
AL	ALTILLO
CA	CONSTRUCCIÓN ABIERTA
MS	MANSARDA
PZ	PISO ZÓCALO
PC	PISO ZÓCALO DESTINO COMERCIO U OFICINA
SB	SUBTERRÁNEO
SC	SUBTERRÁNEO DESTINO COMERCIO U OFICINA
TM	CATÁSTROFE

DESTINOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
CÓDIGO	DESTINO
C	COMERCIO
D	DEPORTE Y RECREACIÓN
E	EDUCACIÓN Y CULTURA
G	HOTEL, MOTEL
H	HABITACIONAL
I	INDUSTRIA
L	BODEGA Y ALMACENAJE
M	MINERÍA
O	OFICINA
P	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA
Q	CULTO
S	SALUD
T	TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES
V	OTROS NO CONSIDERADOS
Z	ESTACIONAMIENTO

Como es posible observar, la carta de reavalúo proporcionada incluye la información técnica del inmueble sujeto a reavalúo; sin embargo, no especifica el valor del área homogénea aplicable ni el valor del metro cuadrado de las construcciones que sirvieron de base para este cálculo, como tampoco los ajustes por depreciación ni el factor de localización comunal.

Tampoco se proporciona el cálculo aritmético que considere los factores influyentes en la determinación del avalúo fiscal. En relación con ello, es importante destacar que, aunque existen guías de cálculo que intentan ayudar a los contribuyentes a realizar el cálculo aritmético del avalúo fiscal y la contribución, hay información base que tampoco se explica en las guías de cálculo, como la relativa a la asignación de valores por áreas homogéneas, el valor de las construcciones, entre otras.

Ahora bien, respecto de las cartas de reavalúo agrícolas enviadas a las contribuyentes en marzo de 2024, se puede observar lo siguiente:

1. Individualización del bien raíz sujeta de reavalúo y monto del nuevo reavalúo:

Señor(a) Contribuyente:

Le informamos que, a contar del 1 de enero de 2024, comenzó a regir el reavalúo de bienes raíces 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 determinó el avalúo fiscal del predio, ubicado en , rol de avalúo , de la comuna de que figura en nuestros registros a nombre de con destino **AGRICOLA**.

El nuevo avalúo, determinado a contar del 1 de enero de 2024, es de $ **1.334.822.450**, presentando el siguiente desglose:

AVALÚO DE TERRENO	$ 1.318.844.470
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO (ha)	219.28
AVALÚO DE CONSTRUCCIONES	$ 28.442.525
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIONES (m2)	372
BENEFICIO CASA PATRONAL (3)	$ 12.464.545
AVALÚO TOTAL	**$ 1.334.822.450**

AVALÚO EXENTO (4)	$ 45.138.468
AVALÚO AFECTO	**$ 1.289.683.982**

2. Información sobre el resultado del monto de la contribución a pagar:

Condición Tributaria resultante y Detalle de Contribuciones (monto no incluye derechos de aseo municipal)

Considerando el nuevo avalúo determinado, la propiedad indicada se encuentra **afecta** al pago de contribuciones. El monto total a pagar, en cada cuota trimestral de contribuciones del primer semestre de 2024, es de **$ 1.289.684** (5).

CUOTAS	AÑO	CONTRIBUCIÓN TRIMESTRAL (monto por cuota)(5)
1 Y 2	2024	$ 1.289.684

Por Resolución Ex. SII N° 34, del 28 de marzo de 2018, no se cobrarán las cuotas de contribuciones inferiores o iguales a $1.367 ($1.000 al primer semestre de 2018).

3. Información general sobre el proceso y vías impugnación:

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 incluirlo 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 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 del Reavalúo Agrícola 2024, 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 2024. Los valores serán reajustados semestralmente, de acuerdo con la variación del IPC del periodo anterior.

NOTAS:

(1) Este proceso de actualización de los avalúos fiscales se realiza cada cuatro años, y considera las variaciones de valor experimentadas por el mercado de los bienes raíces agrícolas en un periodo de tiempo.

(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 lo existente en su propiedad, le solicitamos 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 Agrícola 2024> Solicitudes de Bienes Raíces, o excepcionalmente, en forma presencial en cualquier oficina del SII.

(3) Beneficio establecido en el artículo 1° de la Ley 17.235, que descuenta del impuesto la parte del avalúo de las casas patronales que no supera los $12.464.545 (289.644 al 1 de julio de 1980).

(4) Existen propiedades que tienen exención total o parcial de Impuesto Territorial. La forma y condiciones para gozar de este beneficio se indican en el artículo 2° y Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, y también en leyes especiales.

(5) La tasa anual del impuesto para los bienes raíces agrícolas, es de 0.4% sobre el avalúo afecto. Dicha tasa se fijó mediante Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda, del año 2024, disponible en el Portal de Reavalúo Agrícola 2024, sección Normativa relacionada.

4. Información detallada de la clase de suelo, superficie e información sobre las construcciones.

REAVALÚO DE BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS 2024

DETALLE CATASTRAL Y DE AVALÚOS

Los montos de avalúos y contribuciones están determinados de acuerdo con los siguientes antecedentes, los que podrán ser objeto de verificaciones y modificaciones posteriores, según la normativa vigente.

Comuna	:	RIO NEGRO
Número de Rol de Avalúo	:	334-11
Dirección o Nombre del Bien Raíz	:	LOS LAURELES
Destino del Bien Raíz	:	AGRICOLA
Registrado a Nombre de	:	KRAHMER STOLZENBACH RICARDO
RUT Registrado	:	3.296.754-K
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (ha)	:	**219.28**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIONES (m^2)	:	**372**
VOLUMEN CONSTRUCCIONES (m^3)	:	**0**
AVALÚO TOTAL	:	**$ 1.334.822.450**

PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN

Tipo de Camino	
Distancia	10
% Ajuste Total	1

TASACIÓN DE TERRENOS (SUELOS)

Línea	Clase Suelo	Sector	Superficie (ha)
1	TERCERA DE SECANO	1	87,70
2	CUARTA DE SECANO	1	118,98
3	QUINTA DE SECANO	1	12,60
Avalúo total de terreno $			**1.318.844.470**

TASACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Línea	Clase	Calidad	Año de la Construcción	Destino	Condición Especial	Factor de ajuste por Condición Especial	Coeficiente Depreciación	Cantidad (m^2 o m^3)
1	E	2	1950	P		1	0,2	372

Las descripciones de los códigos se encuentran en las "Tablas de Codificación" adjuntas.

Si la información registrada en "Detalle Catastral y de Avalúos" 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 Agrícola 2024> Solicitudes de Bienes Raíces, o excepcionalmente, en forma presencial en cualquier oficina del SII.

5. Tablas de codificación

REAVALÚO DE BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS 2024

TABLAS DE CODIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN SEGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
	CLASE		RANGO DE CALIDAD		
	CÓDIGO	CONSTRUCCIONES	SUPERIOR	INFERIOR	
CONSTRUCCIONES TRADICIONALES	A	ACERO	1	5	
	B	HORMIGÓN ARMADO			
	C	ALBAÑILERÍA			
	E	MADERA			
	F	ADOBE			
	G	PERFILES METÁLICOS			
	K	ELEMENTOS PREFABRICADOS			
	L	MADERA LAMINADA	1	3	
GALPONES	GA	GALPÓN DE ACERO	1	3	
	GB	GALPÓN DE HORMIGÓN ARMADO			
	GC	GALPÓN DE ALBAÑILERÍA			
	GE	GALPÓN DE MADERA			
	GL	GALPÓN DE MADERA LAMINADA			
	GF	GALPÓN DE ADOBE			
OBRAS COMPLEMENTARIAS	SA	SILO DE ACERO	CALIDAD ÚNICA		
	SB	SILO DE HORMIGÓN ARMADO			
	EA	ESTANQUE DE ACERO			
	EB	ESTANQUE DE HORMIGÓN ARMADO			
	TA	TECHUMBRE APOYADA DE ACERO			
	TE	TECHUMBRE APOYADA DE MADERA			
	TL	TECHUMBRE APOYADA DE MADERA LAMINADA			
	M	MARQUESINA			
	W	PISCINA			
	P	PAVIMENTO	0	1	2
OBRAS CIVILES	OA	OBRA CIVIL DE ACERO	CALIDAD ÚNICA		
	OB	OBRA CIVIL DE HORMIGÓN ARMADO			
	OE	OBRA CIVIL DE MADERA			

CONDICIONES ESPECIALES DE LA CONSTRUCCIÓN	
CÓDIGO	CONSTRUCCIONES
MS	MANSARDA
SB	SUBTERRÁNEO
CA	CONSTRUCCIÓN ABIERTA
CI	CONSTRUCCIÓN INTERIOR
AL	ALTILLO

DESTINOS DE LAS CONSTRUCCIONES	
CÓDIGO	DESTINO
P	CASA PATRONAL
H	HABITACIONAL
L	BODEGA Y ALMACENAJE
D	DEPORTE Y RECREACIÓN
O	OFICINA
S	SALUD
Z	ESTACIONAMIENTO
Y	GALLINEROS, CHANCHERAS Y OTROS
C	COMERCIO
V	OTROS NO CONSIDERADOS
E	EDUCACIÓN Y CULTURA
Q	CULTO
I	INDUSTRIA

En este caso, la carta de reavalúo agrícola, si bien incorpora la información técnica del inmueble objeto de reavalúo, no se especifica el valor por hectárea según la clase de suelo aplicable al caso, ni el valor del metro cuadrado de las construcciones utilizadas como base para dicho cálculo. Además, omite toda referencia a la Resolución Ex. N°150 de 2023, la cual establece las tablas de clasificación correspondientes. Esto dificulta que el contribuyente pueda acceder a dicha instrucción y, en consecuencia, obstaculiza su capacidad de comprender el fundamento del reavalúo aplicado.

Asimismo, la ausencia del cálculo aritmético que considere los factores influyentes en la determinación del avalúo fiscal representa otra limitación significativa. En relación con ello, aquí también es importante destacar que, aunque existen guías de cálculo que intentan ayudar a los contribuyentes a realizar el cálculo aritmético del avalúo fiscal y la contribución, hay información base que tampoco se explica en las guías de cálculo, como la relativa a la asignación de valores por clase de suelos, el valor de las construcciones, entre otras.

En este contexto, tanto la Ley N°19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, como el Código Tributario, exigen que la fundamentación de los actos administrativos incluya de manera concreta las razones que motivan el actuar del SII. Esto implica que, en todo acto, el contribuyente tiene derecho a acceder a los fundamentos lógicos y jurídicos, tanto de hecho como de derecho, que respaldan una actuación. Es decir, el SII debe proporcionar con precisión el análisis argumentativo que justifica, ya sea mediante un ejercicio lógico deductivo, normativo o probatorio, de las bases fácticas que sustentan su actuación.

Por tanto, no resulta aceptable desde la perspectiva de los derechos de los contribuyentes, que los actos administrativos, en este caso las cartas de reavalúo del SII que notifican el cambio de avalúo, no contengan una fundamentación suficiente.

En este contexto, es pertinente hacer presente que el SII en su Plan de Gestión de Cumplimiento Tributario 2024[23] señaló su compromiso de avanzar en generar resoluciones fundadas para informar y explicar a contribuyentes los antecedentes y resultados de las modificaciones realizadas, aportando valor en la relación mediante una comunicación más simple y didáctica.

Por otra parte, en el portal de reavalúo no agrícola, se proporciona a los contribuyentes un informativo sobre el cambio del avalúo fiscal y contribuciones, en el siguiente sentido:

Cambios en el Avalúo y Contribución producto del Reavalúo de los Bienes Raíces No Agrícolas 2022

Recuerde que el aumento de los montos de avalúos no tiene una relación directamente proporcional con la variación de las contribuciones, ya que en el cálculo de este impuesto se consideran variables como tasas, sobretasas, si corresponde y, eventuales exenciones que puedan beneficiar a la propiedad. Además, en algunos casos, es posible aplicar el alza gradual de contribuciones, que establece que las contribuciones de un bien raíz no pueden subir más de un 25% en el primer semestre de la entrada en vigencia del nuevo reavalúo, la que puede incrementarse hasta un 10% semestralmente, hasta alcanzar el monto total de la cuota o hasta cumplir el semestre final de aplicación del reavalúo (segundo semestre para bienes raíces que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos latreros, ubicados en áreas urbanas, que se reavalúan anualmente).

Rol	Comuna	Avalúo Antes	Avalúo Después	Cuota de Contribución Total Antes	Cuota de Contribución Total Después (1er semestre 2022)(*)	Con Beneficio de Alza Gradual(*)
		$ 52.644.573	$ 78.783.291	$ 18.349	$ 40.585	SI

Notas:

- Los avalúos antes y después, están determinados de acuerdo a la base de datos catastral del SII vigente al segundo semestre de 2021, e indicados en Tabla de Detalle Catastral y de Avalúos de la carta de reavalúo, los que podrán ser objeto de verificaciones y modificaciones posteriores de acuerdo con la normativa vigente.
- Las cuotas de contribución total, son cifras trimestrales, y corresponden a la suma de la contribución neta, sobretasa fiscal del 0,025% y de la sobretasa del 100% a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros, estas dos últimas sobretasas cuando correspondan.
- La cuota de contribución total antes, corresponde a la contribución trimestral girada en el segundo semestre de 2021.
- La cuota de contribución total después corresponde a la contribución trimestral producto del reavalúo para el primer semestre del 2022. Si la propiedad goza del beneficio de alza gradual de contribuciones, podrá consultar en la carta del reavalúo el incremento en el valor nominal de las cuotas trimestrales de contribuciones en los siguientes semestres.
- Los montos de avalúos y contribuciones que se indican se encuentran expresados en moneda nacional al 1 de enero de 2022.

(*) Los montos de contribuciones de su propiedad, así como la indicación de si ella es beneficiada con el procedimiento de alza gradual de contribuciones, serán informados una vez se publique el Decreto Presidencial que fija las tasas de Impuesto.

Esta información reconoce que existen una serie de variables en el cálculo del impuesto y que además los avalúos podrán ser objeto de verificaciones y modificaciones posteriores. Sin embargo, no se proporciona información detallada ni general que explique la variación del avalúo fiscal ni del monto del impuesto a pagar, siendo la única conclusión posible a la que puede llegar el contribuyente que dicho aumento se debe a factores del "mercado" no revelados.

En las reuniones sostenidas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría, los expertos invitados coincidieron con el diagnóstico de la Defensoría del Contribuyente. A modo de ejemplo, Álvaro Magasich Airola, Abogado de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, señaló que la información que llega a los contribuyentes en materia de avaluaciones es completamente deficitaria, agregando que ello implica afectación del derecho a defensa de los contribuyentes, ya que no existe información disponible para justificar el monto de avalúos y

[23] Disponible en https://www.sii.cl/destacados/PGCT2024.pdf

contribuciones de bienes raíces, lo que hace necesario contratar peritos, porque no hay manera de saber los factores de calidad de la propiedad, por lo que hay que atacar todo.

En el mismo sentido, Francisco Traverso Arquitecto, Tasador del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica, coincidió en que las cartas de reavalúo no proporcionan suficiente información para que el contribuyente pueda reconstruir el valor del avalúo fiscal, limitándose a presentar el resultado final sin detallar los elementos que se usaron para llegar a esa cifra. Señaló, por ejemplo, que no se indica en las cartas de reavalúo el valor del área homogénea, el valor del metro cuadrado de construcción, ni tampoco si se aplicó algún ajuste por depreciación.

Tratándose de las cartas de reavalúo agrícola, la experta, Soledad Delgado Ruz, Agrónoma, indicó que la información contenida en ellas es sumamente básica, señalando que, en su experiencia, con las cartas en la mano y tratando de comparar lo que deberían tener versus lo que el SII entrega a los contribuyentes, llama la atención que la información no es entendible para cualquier persona, independiente de su nivel educacional. Agregó que en los avalúos agrícolas se indica la cantidad de hectáreas que se tiene en cada clase de uso de suelo, el valor global de esas clases de suelo, y luego la sumatoria total, pero sin indicar el valor de cada hectárea. Indicó que si bien, se publica por el SII en cada reavalúo cuando se envía la carta, pero no después de cada proceso, por lo que efectivamente esa información no está disponible.

d) Ausencia de información respecto de la metodología utilizada para definir los criterios para determinar el Factor de Localización Comunal

La Ley N°17.235 de Impuesto territorial, detalla en el número 2 de su artículo 4º, lo siguiente:

"*2º.- 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*." (énfasis añadido)

El anexo N°3 de la Resolución Ex. N°143, de 2021, señala que este factor fue determinado por el SII considerando los siguiente: la cantidad de metros cuadrados habitacionales construidos en calidades 1 y 2; la cantidad de metros cuadrados construidos destinados a comercio y oficinas; y la cantidad de metros cuadrados construidos desde el año 2017. Ello, comparando en todos los casos la comuna respecto del total país. Se aplica igual ponderación a cada uno de los criterios definidos, velando además que ninguna comuna suba más de un grupo comunal, dentro de un mismo proceso de Reavalúo.

Luego de ello, proporciona una tabla de factores sin entregar mayores detalles de la metodología utilizada para definir los criterios para determinar el Factor de Localización Comunal. Tampoco proporciona información respecto de los datos comunales obtenidos a partir de los criterios utilizados. Se hace presente que esta información fue solicitada por la Defensoría del Contribuyente al SII el 01.02.2024, solicitando concretamente informar sobre los criterios utilizados para determinar el Factor de Localización Comunal; la metodología utilizada para definir dichos criterios; y detallar la o las bases de datos utilizadas para estos fines. Se recibió respuesta por parte del SII mediante Oficio Ord. N°904 del 09.05.2024[24], la que fue incompleta, ya que se limita a explicar la resolución del SII que ya contiene esa información, sin entregar ninguno de los detalles solicitados por esta Defensoría.

[24] Se acompaña en anexo N°2.

Esta situación podría comprender una vulneración a los derechos del contribuyente en especial el N°1 del artículo 8 bis del Código Tributario que establece que es un derecho de los contribuyentes "… el *obtener información clara del sentido y alcance de todas las actuaciones en que tenga la calidad de interesado*".

Los expertos convocados a reuniones conforme al artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría coincidieron con el problema planteado. Por ejemplo, Sergio Alburquenque Lillo, Abogado de la Universidad Diego Portales, indicó que la falta de transparencia en los criterios que determinan estas diferencias es preocupante, ya que las disparidades en los valores de los avalúos fiscales no se pueden justificar sin un acceso claro a la información que respalde esas decisiones. Ello, señaló, dificulta la comprensión de por qué hay variaciones importantes en los avalúos fiscales entre distintas comunas.

Por su parte, Pablo Trivelli Oyarzún, indicó que estos factores no parecen seguir una lógica clara de política pública ni se alinean con la realidad del mercado ni con una lógica equitativa.

Respecto al factor de localización comunal, Claudio Agostini, Economista Ph. D. en Economía de la Universidad Adolfo Ibáñez, argumentó que no hay razón para que la metodología y los datos utilizados para calcular este factor no sean transparentes. Asimismo, sugirió que debería ser posible replicar este factor, lo que implica que la información sobre los datos, los ponderadores y la forma en que se calcularon los metros cuadrados (residenciales, industriales y comerciales) debería estar disponible para el público.

e) Ausencia de instrucciones respecto del llenado de las fichas técnicas de las áreas homogéneas.

De acuerdo a lo señalado por el SII, el valor de los terrenos se fija sectorizando cada comuna del país en áreas homogéneas (AH)[25], 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[26]. Esta sectorización asegura que los terrenos con características similares reciban un valor homogéneo.

En principio, cada área homogénea posee un valor de terreno único; sin embargo, excepcionalmente, pueden existir ajustes a este valor a través de:

a) Un coeficiente por altura, que se aplica a los predios ubicados en áreas homogéneas en que coexisten bienes raíces con construcciones de distinta altura y que presentan diferencias de valor unitario de terreno según el número de pisos máximo que presentan estas construcciones; y/o
b) Un coeficiente guía, que refleja diferencias de valor de los terrenos al interior de un área homogénea.

Además, en casos excepcionales, cuando en la determinación del valor no se ha recogido alguna situación comprobable de disminución de valor (minusvalía) o aumento de valor (plusvalía), que no está registrada en la ficha descriptiva del área homogénea, los valores de los terrenos establecidos de la manera antes indicada pueden ser ajustados por el SII según sus características particulares.

Como se observa, son muchos los aspectos técnicos que se deben considerar para la conformación del área homogénea los cuales quedan registrados en una ficha descriptiva que contiene información

[25] De acuerdo lo señalado por el SII, para cada área homogénea prepara una ficha descriptiva que contiene información de las características consideradas en la determinación del valor unitario de terreno.
[26] Las áreas homogéneas se encuentran disponibles para consulta en la página web del SII (www.sii.cl) a través de SII de la Cartografía Digital con la siguiente información para cada Área Homogénea: Valor unitario de terreno (VUT), expresado en pesos por metro cuadrado ($/m2), en moneda del segundo semestre de 2021, y El(los) rango(s) de superficie de terreno definido(s) como representativo(s) de cada AH.

de las características consideradas en la determinación del valor unitario de terreno. Por tal razón el llenado de la ficha descriptiva es un aspecto crítico en el proceso de reavalúo, aspecto que no se encuentra claramente regulado mediante normativa clara y específica respecto a cómo debe completarse esta ficha. Esta falta de regulación puede derivar en fichas técnicas confeccionadas de forma errónea o incompleta, como así también puede fomentar la utilización del cuadro de texto denominado "observaciones" con el objeto de dejar registrado de forma libre cualquier situación específica del área homogénea que podría o no afectar el valor unitario del terreno.

Así, la ausencia de normativas claras sobre el llenado de las fichas podría dar lugar a subjetividad en su preparación, lo que, desde el punto de vista de los derechos de los contribuyentes, puede generar inconsistencias y falta de transparencia en el proceso de avalúo.

Otro tema relevante es la forma en que se ponderan las restricciones señaladas en la ficha del área homogénea respecto del valor unitario del metro cuadrado de terreno del área homogénea calculado. Esto, considerando que no existe claridad sobre cómo estas restricciones impactan en dicho avalúo. Esta situación impide que los contribuyentes puedan comprobar si las restricciones con que cuenta un inmueble en particular fueron debidamente recogidas en la tasación del área homogénea o si pudiera requerirse de un ajuste adicional.

Los expertos citados por la Defensoría a las reuniones del artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente, coincidieron con este diagnóstico. A modo de ejemplo, Roxana Obreque Espinoza, Abogada experta, afirmó que hay una opacidad total respecto a cómo se determina esta área homogénea describiendo una situación particular en la que un edificio dentro de la misma área homogénea estaba en una cuadra sin movimiento comercial, mientras que en la cuadra contigua, había un valor diferente. Con ello ejemplifica las inconsistencias en la categorización de áreas homogéneas y cómo es difícil reclamar en contra de dicha clasificación, pues no se puede demostrar que las áreas no corresponden a la misma calidad o condiciones, lo que constituye un problema fundamental en los reavalúos generales.

En el mismo sentido, Eugenio Benítez Kufferath, Abogado experto, indicó a modo de ejemplo que en la comuna de centro de Santiago, en la calle Moneda, el valor del metro cuadrado en la vereda norte puede ser de 3 millones, mientras que en la vereda sur es de 1.5 millones, aunque no hay ninguna diferencia evidente entre ambas. Esto ilustra que el Servicio de Impuestos Internos asume diferencias sin fundamento aparente, y debido a la falta de reclamos, se toma como correcto, advirtiendo que este tipo de situaciones podría generar serios problemas al no existir una explicación clara para justificar tales diferencias.

f) Ausencia información respecto de las áreas homogéneas.

Por otra parte, se ha podido observar que no todas las áreas homogéneas cuentan con la información correspondiente en la ficha preparada por el SII. Por ejemplo, la ficha del AH HBB001 de la comuna de Quellón del Reavalúo no agrícola SNE 2024[27], no indica las condiciones particulares del área homogénea respecto de su forma y topografía.

[27] Disponible en https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2024/fichas_ah/X_QUELLON.pdf, página 2.

Servicio de Impuestos Internos

FICHAS DE ÁREAS HOMOGÉNEAS - REAVALÚO SNE 2024

IDENTIFICACIÓN DEL AH

REGIÓN:	DE LOS LAGOS
NOMBRE DE LA COMUNA:	QUELLÓN
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:	H B B 1
TIPO DE EMPLAZAMIENTO:	URBANA

EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB001, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE QUELLÓN, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.

OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2023	OBSERVACIONES
PLANO REGULADOR METROPOLITANO	
PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL	
X PLANO REGULADOR COMUNAL	
PLANO REGULADOR SECCIONAL	
LÍMITE URBANO	
LEY 21.078 DE 2018 (Artículo 28 quinquies)	
SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)	

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA

Nota: Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.

FORMA	TOPOGRAFÍA
ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR PREDIOS DE FORMA:	ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:
REGULAR	REGULAR
IRREGULAR	IRREGULAR

OBSERVACIONES

Es importante reiterar que esta información es de suma relevancia dado que en caso que un determinado inmueble presente características que generan una variación comprobable respecto del valor unitario de terreno establecido para el área homogénea en que se ubica, y éstas características no se encuentran señaladas en la ficha descriptiva respectiva y tampoco se consideran en la determinación del valor unitario de terreno fijado en los planos de precios comunales, el contribuyente propietario tiene derecho a que se les pueda aplicar un coeficiente para ajustar el valor del terreno según la situación particular que lo afecta.

En consecuencia, que las áreas homogéneas no cuenten con la información completa en sus fichas descriptivas, podría implicar un obstáculo para que los contribuyentes puedan comprobar si las características particulares de sus inmuebles contienen todas las variables que afectan o podrían afectar el monto del avaluó fiscal de sus inmuebles y por tanto solicitar la revisión del avalúo determinado por el SII.

Los expertos citados a reuniones conforme con el artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría, confirmaron la ocurrencia de este problema. Por ejemplo, Claudio Agostini, sugirió que un enfoque intermedio que utilice áreas homogéneas podría ser razonable, pero enfatizó que la metodología para determinar estas áreas debe ser explícita y aplicarse de manera uniforme en todo Chile, sin espacio para interpretaciones o discrecionalidad. Mencionó que el plan regulador debería ser la base para definir estas áreas, ya que puede proporcionar información más útil que los límites de las comunas. Además, planteó que las zonas comerciales, residenciales e industriales tienen características más homogéneas que deberían considerarse al definir este tipo de áreas.

Por su parte, Pablo Trivelli señaló que existe inconsistencia y falta de detalle en la determinación de áreas homogéneas, ya que los criterios para definir estas áreas son excesivamente generales y faltos de precisión. Comentó que las áreas homogéneas, en ocasiones, no tienen coherencia en sus límites, llegando a abarcar espacios tan pequeños como menos de una manzana, lo que, según él, no tiene sentido. Además, sugirió que los detalles en las fichas, como el estado de la topografía, deberían incluir especificaciones claras (por ejemplo, grados de pendiente). En su experiencia, estos criterios imprecisos resultan en áreas con valores fiscales arbitrarios y que no reflejan la realidad del terreno.

Así también Francisco Traverso, opinó que la ausencia de información sobre las áreas homogéneas y la falta de claridad en el llenado de las fichas técnicas generan una serie de problemas en la determinación del valor del metro cuadrado. Se refirió a que, en general, el acceso a la información es poco transparente y críptico, lo que dificulta que los contribuyentes comprendan cómo se determina el valor de las áreas homogéneas. Traverso mencionó que, aunque las áreas homogéneas pueden tener sentido desde un punto de vista visual y lógico, a menudo no reflejan cambios importantes en el tiempo, como la transformación de una zona residencial de baja densidad en una de alta densidad, sin que haya un ajuste correspondiente.

Teodosio Cayo señaló que uno de los principales problemas con las áreas homogéneas es la falta de consistencia entre estas áreas y los planes reguladores. Según él, muchas veces las áreas homogéneas definidas por el Servicio de Impuestos Internos (SII) no coinciden con las características establecidas en los planes territoriales, lo que genera incoherencias. Además, comentó que esta falta de correspondencia puede ser beneficiosa para algunos contribuyentes, pero perjudicial para otros.

g) Eventuales conflictos en el desarrollo del derecho a petición y el derecho a defensa.

El artículo 8 bis N°11 del Código Tributario, reconoce el derecho de los contribuyentes a ejercer los recursos e iniciar los procedimientos que correspondan, personalmente o representados; a formular alegaciones y presentar antecedentes dentro de los plazos previstos en la ley y que tales antecedentes sean incorporados al procedimiento de que se trate y debidamente considerados por el funcionario competente.

Lo anterior, implica que los contribuyentes tienen derecho a ejercer acciones y recursos dentro de los plazos previstos en la Ley y además, a presentar antecedentes que sean incorporados al procedimiento lo que implica, en materia tributaria que se respeta el principio de defensa y contradictoriedad. Esto significa que los interesados pueden en cualquier momento del procedimiento, aducir alegaciones y aportar documentos u otros elementos de juicio, así también, los interesados pueden alegar defectos de tramitación, infracción de los plazos o la omisión de los trámites.

Al respecto, en materia de avaluaciones, el contribuyente tiene derecho a reclamar del avalúo determinado por el SII de conformidad a la Ley. Así, pueden presentar un recurso de reposición administrativa ante el SII o presentar un reclamo ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros (TTA) correspondientes a la jurisdicción territorial en la que se ubica el bien raíz. Los plazos para pedir las revisiones se cuentan a partir del término de la exhibición de los roles de avalúos en las municipalidades, y son de 30 días para presentar un recurso de reposición administrativa y de 180 días para reclamar ante los TTA.

En consecuencia, la dificultad en el acceso a la información en materia de avalúos que se ha señalado en el presente informe podría atentar contra el derecho del contribuyente a ejercer los recursos dentro de los plazos establecidos. Específicamente, en el caso de las cartas de avalúo, se observa que estas no incluyen el razonamiento lógico, jurídico y aritmético necesario para justificar la determinación del avalúo fiscal. Esta falta de fundamentación genera una situación de indefensión para el contribuyente, ya que limita e impide la defensa de sus derechos en los procedimientos de reclamo de avalúo de bienes raíces. Al no proporcionar los elementos esenciales que permitan verificar la correcta determinación de los impuestos, como la trazabilidad y razonabilidad del cálculo, se impide que el contribuyente tenga certeza y garantía sobre las razones por las que se le está cobrando el impuesto.

En este sentido, la ausencia de una adecuada fundamentación no solo infringe diversas normas legales, sino que también podría atentar contra el principio constitucional de un procedimiento racional y justo, consagrado en el artículo 19 N°3 inciso 6° de la Constitución Política de la República.

Los expertos convocados a reuniones conforme al artículo 62 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente fueron contestes en que los problemas de acceso a la información detectados afectan el ejercicio del derecho a petición y defensa de los contribuyentes en materia de avalúos y contribuciones de bienes raíces. Por ejemplo, Jaime Phillips Letelier, Abogado, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, indicó que en esta materia actualmente la ley misma distingue entre la reclamación del avalúo de la reclamación general, lo que le parece una técnica legislativa muy puntillosa, ya que si bien hay notificaciones que se cumplen formalmente, no hay una comunicación real, y resulta ello en que cuando el contribuyente se entera del avalúo ya transcurrieron los plazos para reclamar y va por reclamo general, que se declara inadmisible.

Por su parte, la académica, Patricia Toledo Zúñiga, agregó que la prueba en los juicios sobre avalúos representa un desafío, ya que el SII reconstruirá el proceso de reavalúo, pero sin que exista posibilidad real para el contribuyente de rebatir de manera técnica la determinación del SII. En este sentido, afirma que el problema es de fondo, ya que mientras no se tenga claridad respecto a los puntos como se determina el impuesto territorial siempre tendremos ese problema. Rebatir esa decisión es difícil y de probabilidades limitadas. Concluye que en este aspecto es necesaria una reforma legal y además de ello, debiera existir transparencia en la determinación de la base imponible, ya que hoy no hay claridad sobre ello.

Asimismo, el abogado, Álvaro Magasich Airola, destacó que existe un problema de fondo consistente en que no existe información suficiente para los contribuyentes respecto de la determinación de los avalúos, la que pareciera ser "mágica", completamente discrecional. Considera que ahí existe un problema de base, de constitucionalidad y además problema legal consistente en que las causales de discusión son muy limitadas, ya que no se pueden discutir factores, parámetros y otros elementos que componen la determinación. En este sentido, el experto sostiene que es urgente una reforma legislativa que aumente las causales de reclamación, para incluir así temas como el de la retroactividad de los avalúos y de la falta de motivación en su determinación.

4. CONCLUSIÓN

Como se puede apreciar, de la revisión y estudio efectuado por esta Defensoría en cumplimiento de la facultad establecida en los artículos 61 y siguientes de su Ley Orgánica, es posible advertir, que la complejidad de los factores técnicos involucrados en la determinación del avalúo fiscal de los bienes raíces puede dificultar la comprensión del resultado final por parte de los contribuyentes. Sin perjuicio de lo anterior, el acceso a la información es clave para que los contribuyentes puedan definir si existe un adecuado avalúo de la propiedad y, por tanto, que el pago que les corresponde realizar se encuentra bien determinado.

Esta situación podría vulnerar los derechos del contribuyente contenidos en el artículo 8 bis del Código Tributario, en concreto, los siguientes:

- N°1 del artículo 8 bis del Código Tributario que establece que es un derecho de los contribuyentes "… el *obtener información clara del sentido y alcance de todas las actuaciones en que tenga la calidad de interesado*";
- La letra a) del N°4 del artículo 8 bis del Código Tributario, dispone que las actuaciones del Servicio, constituyan o no actuaciones o procedimientos de fiscalización, indiquen con precisión las razones que motivan la actuación que corresponda. Esto implica que, toda actuación del Servicio debe ser fundada, esto es, expresar los hechos, el derecho y el razonamiento lógico y jurídico para llegar a una conclusión, sea que la respectiva norma legal así lo disponga expresamente o no. A su vez, la letra b) del citado numeral 4, dispone el

derecho del contribuyente a que se le entregue información clara, sobre el alcance y contenido de la actuación.

- El N°11 del artículo 8 bis del Código Tributario, que reconoce el derecho de los contribuyentes a ejercer los recursos e iniciar los procedimientos que correspondan, personalmente o representados; a formular alegaciones y presentar antecedentes dentro de los plazos previstos en la ley y que tales antecedentes sean incorporados al procedimiento de que se trate y debidamente considerados por el funcionario competente.
- EL N°13 del artículo 8 bis del Código Tributario, que reconoce el derecho a *"Tener certeza de que los efectos tributarios de sus actos o contratos son aquellos previstos por la ley…"*

Cabe destacar que, aunque el Proyecto de "*Vista Integrada al Contribuyente de Avaluaciones (VICA)* dispuesta en el sitio web del SII en agosto de 2024[28], representa un avance en la intención de mantener al contribuyente informado de manera accesible al ofrecer en una sola pantalla los detalles de sus avalúos, esta herramienta no resuelve la falta de transparencia y la insuficiencia de fundamentación en la determinación del avalúo fiscal. Los contribuyentes continúan enfrentando dificultades para acceder al razonamiento lógico, jurídico y aritmético que sustenta las decisiones del SII, lo cual es crucial para garantizar la defensa de sus derechos.

Para concluir, es importante señalar que, si bien el Servicio de Impuestos Internos podría estar cumpliendo formalmente con lo establecido en la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial, su actuar no estaría respetando de manera sustancial los derechos de los contribuyentes**.** Una posible explicación para esta situación radica en que la Ley N°17.235, fue promulgada en 1969 y refundida en 1998, es decir, mucho antes que la publicación de la Ley N°19.880, de 2003, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado y que el catálogo de derechos de los contribuyentes, consagrado en el artículo 8 bis del Código Tributario, a partir de 2010.

Este desfase normativo sugiere que el marco legal vigente para la determinación del avalúo fiscal no ha evolucionado en consonancia con los derechos que actualmente asisten a los contribuyentes. En este contexto, es imperativo que el Servicio de Impuestos Internos no solo se ajuste a las disposiciones de la Ley N°17.235, refundida, coordinada, sistematizada y actualizada, mediante el DFL N°1, de 1998, sino que también asegure el respeto a los derechos consagrados en el Código Tributario, especialmente en lo que respecta a la transparencia, la fundamentación de sus actos y la posibilidad de que los contribuyentes accedan a toda la información relevante para la correcta determinación de su obligación tributaria.

Finalmente, es menester hacer presente que la observancia de los derechos antes mencionados no solo fortalecería la confianza en la administración tributaria, sino que también garantizaría un tratamiento más justo y equitativo para todos los contribuyentes y el respecto de sus derechos.

5. SOLICITUD DE INFORME

Atendidos los problemas detectados y las facultades legales de esta Defensoría, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 63 del artículo 23° de la Ley N°21.210, solicito a usted, informar respecto a **los fundamentos legales y de hecho que determinan la existencia de las dificultades antes señaladas sobre el acceso a la información disponible para la determinación de los avalúos fiscales de bienes raíces**, con el objeto de verificar si existe, algún acto, práctica o criterio que constituya un riesgo en la aplicación de la ley o vulneración de los derechos de los contribuyentes, grupos o segmentos de ellos.

[28] https://www.sii.cl/noticias/2024/130824noti01smn.htm

En concreto, como se ha señalado anteriormente, se solicita informe sobre los fundamentos legales y de hecho que determinan la ocurrencia de los siguientes problemas de acceso y la limitada disponibilidad de la información:

a) Dificultades en el acceso a la información relacionada con el proceso de reavalúo;
b) Ausencia de información sobre el tratamiento concreto dado a los datos recopilados y que son utilizados en el proceso de reavalúo;
c) Información insuficiente en las cartas de reavalúo;
d) Ausencia de información respecto de la metodología utilizada para definir los criterios para determinar el Factor de Localización Comunal.
e) Ausencia de instrucciones respecto del llenado de las fichas técnicas de las áreas homogéneas.
f) Ausencia de información respecto de las áreas homogéneas;
g) Eventuales conflictos en el desarrollo del derecho a petición y el derecho a defensa.

Adicionalmente, se solicita a vuestro Servicio que informe sobre:

1. El detalle de la metodología y fuentes de información utilizadas para determinar el valor del metro cuadrado de terreno del área homogénea HBB1 de la comuna de Quellón de la Región de Los Lagos en el reavalúo no agrícola 2022, a modo de muestra.
2. Informe de determinación de valores unitarios de terreno y respaldo de muestras manuales, en el reavalúo no agrícola 2022 para el área homogénea HBB1 de la comuna de Quellón de la Región de Los Lagos, a modo de muestra.
3. Informar metodología utilizada y fuentes de información utilizadas para determinar el valor unitario de construcción señalados en el anexo N°5 de la Resolución Ex. N°143 de 2021.
4. Proporcionar estudio de valores unitarios de suelo y muestras utilizadas en el reavalúo agrícola 2024, según se señala en el anexo N°2 de la Resolución Ex. N°150 de 2023.
5. Informar metodología utilizada y fuentes de información utilizadas para determinar el valor unitario de construcción señalados en el punto N°4 del anexo N°3 de la Resolución Ex. N°150 de 2023.
6. Proporcionar estudio de precios de construcción mencionado en el Anexo N°3 de la Resolución Ex. N°150, de 2023, según el siguiente detalle: Licitación ID: 1605-1-LE21; LE-11149 ESTUDIO DE PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN; https://www.mercadopublico.cl/Procurement/Modules/RFB/DetailsAcquisition.aspx?qs=2ZTLK033bWLenl28e9/ofg==
7. Proporcionar los datos base e informar metodología utilizada para definir los criterios para determinar el Factor de Localización Comunal.
8. Guía para el llenado de las fichas técnicas de áreas homogéneas.
9. Metodología para la determinación de los factores de ajustes semestrales de los avalúos (agrícola y no agrícola);
10. Estudio de definición de zonas de similar potencial productivo silvoagropecuario que sirvió como insumo del reavalúo agrícola 2024.
11. Estudio de beneficios sociales asociados al avalúo fiscal.

6. RESPUESTA DEL SII

La información solicitada tendrá por objeto la completa revisión e identificación de los problemas detectados a través de este procedimiento, y si corresponde, realizar propuestas de alternativa de solución que, de acuerdo con nuestra Ley Orgánica, debe emitir esta repartición. Según sea el desarrollo y análisis, la presente Solicitud de Información puede ser complementada por otra(s).

Finalmente, se hace presente, que una vez recibido el presente documento, el Servicio de Impuestos Internos deberá evacuar el informe requerido **dentro del plazo de veinte días hábiles**, de acuerdo con lo señalado en el artículo 63 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Contribuyente.

Emilio Guillermo Moreno Bravo
Firmado digitalmente por Emilio Guillermo Moreno Bravo
Fecha: 2024.11.13 18:16:41 -03'00'

RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO

Firmado digitalmente por RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
Fecha: 2024.11.13 18:17:25 -03'00'

DEFENSOR NACIONAL DEL CONTRIBUYENTE
DEFENSORÍA DEL CONTRIBUYENTE

EMB/RRL/FVV/ AVP
Anexos:
Anexo N°1: Actas de reuniones

Distribución:
-SII
-Archivo DEDECON