



**UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
CAMPUS LOS ÁNGELES
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN EMPRESARIAL
CARRERA DE AUDITORÍA**



PROCESO DE RECLAMACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES RAÍCES

**Seminario presentado para optar al título profesional de Contador Auditor con
Grado Académico Licenciado en contabilidad y Auditoría**

Autores

Scarlette Estefanía Hernández Ortega
Danitza Claribel Iraira Carreño

Profesor Coordinador
Profesor Guía
Profesor Informante

Luis Enrique Hauenstein Dorn
Fernan Andrés Vásquez González
Paulina Ivonne Vallejos Sanhueza

Los Ángeles, Agosto 2019

Nuestro seminario va dedicado a:

A mis padres, Bernardita Carreño Osses y Jose Iraira Riffo

A mis hermanos, Elizabeth, Eliazer y Irma

A mis sobrinos, Melanie, Ahylín, Nicolas y Denisse

y a mi pareja y amigo, Jorge Mellado Cuevas.

Danitza Iraira Carreño

A mis papitos, Sandra Ortega Salamanca y Joel Hernández Gonzalez.

A mi hermana, Jael Hernández Ortega

Y a mi pareja Cristian Sepúlveda Salazar.

Scarlette Hernández Ortega



Dedicatoria

Este gran logro va dedicado a mi familia y a mi pareja.

Quiero agradecerles por cada ayuda que he recibido por parte de ustedes, cada uno aportando su granito de arena para que yo lograra alcanzar esta gran meta.

Muchas veces pensé en rendirme, en tirar la toalla, en no seguir adelante, pero ustedes me alentaron a seguir, a no bajar los brazos, cada uno a su modo, quizás no siempre me gusto la manera y el tono con el cual me lo dijeron, pero se los agradezco, les agradezco de todo corazón.

Debo confesarles que no me creí capaz de poder llegar a esta instancia, muchas veces el estrés, la ansiedad, la presión, y la frustración, me hicieron replantearme si mi elección de carrera fue la correcta, si es que realmente quería y deseaba este título, pero después de tanto pensar, de tanto llorar, lograba reaccionar y recordar que esto es lo que yo quería , esto es lo que anhelaba desde que supe que fui aceptada en la Universidad, desde que supe que mi sueño si podía ser posible (marguito tú ayudaste mucho en eso).

En estos cuatro años y medio hemos pasado por mucho, digo hemos, porque detrás mío, siempre han estado ustedes, y pues por eso quiero transmitirles algo de lo cual me pude convencer estando en la Universidad, y es que, todos, pero todos somos iguales en este mundo, que no existe la superioridad por poseer una profesión, un título, porque lo que vale en la vida, son los valores que nos enseñan nuestros padres, el amor, la empatía, el respeto, todas esas cosas que nos lo son enseñadas en casa, lamentablemente muchas veces nos hemos topado o nos toparemos con personas que se creen los dueños del mundo por tener un poco más de educación, pero quiero pedirles (sobre todo a mis sobrinos que aún les queda mucho por vivir) que NUNCA, pero NUNCA jamás en la vida permitan que alguien se pare frente a ustedes y les diga que no pueden, que no serán nadie, y todas esa cosas estupidas que la gente dice, porque ustedes son capaces, ustedes son grandes, son unos guerreros, de ustedes he aprendido a defenderme del mundo y quiero que ustedes igual lo hagan, y no permitan que nadie nunca los pase a llevar.

Quiero que siempre recuerden que en esta vida no existe límite de edad para cumplir nuestros sueños y metas, ya que, cada uno de nosotros tenemos nuestros propios tiempos, muchas veces la vida será cruel o lo ha sido, pero siempre, siempre, sigan adelante por muy difícil que parezca, porque todo lo que nos sucede tiene su propósito; lo malo nos ayudará a crecer como persona, a aprender de nuestros errores, y las cosas buenas, pues las cosas buenas nos ayudarán a disfrutar de la vida, nos ayudaran a seguir adelante.

Agradezco a dios por cada día que me concede a vuestro lado, por que están sanos, porque están con vida, muchas veces tenemos nuestras diferencias, pero hasta por eso agradezco, porque el día que no estén no se que sera de mi, cada uno de ustedes es muy importante en mi vida, y quiero que sepan que siempre les ayudare en lo que más pueda, porque son mi Familia (mi amor, tú también eres mi familia), y sobre todo porque los amo.

Por esto, y por muchas cosas más, es que quiero que juntos disfrutemos de este logro, porque aunque en el título no diga Contador/a Auditor/a. Danitza Iraira Carreño y familia, este logro nos lo hemos ganado todos nosotros, por cada esfuerzo, por cada acto que cada uno ha realizado para que este día pudiera ser posible.

Los amo, los amo con mi vida.

A mi pareja y amigo, Jorge Mellado Cuevas

Si te dijera todo lo que siento y pienso, me tomaría todo el seminario marguito mio y lo sabes jejeje gracias mi amor, gracias por llegar a mi vida a llenarla de luz, por ser mi compañero y amigo de vida, por ser mi confidente, por ser tan comprensivo, tan paciente, por el amor que me brindas cada día, por tu apoyo incondicional, por ser como eres, por estar desde el día uno en esta etapa de mi vida, por ayudarme a cumplir mi sueño, por alentarme a seguir adelante, por no permitir que me rindiera, por aconsejarme, por soportarme en los cuadros de estrés que me daban, por entenderme y amarme, por ser simplemente tú, este logro te lo debo en gran parte a ti.

Te amo mucho marguito mio ♥

A mi madre hermosa, Bernardita Carreño Osses

Madre mia, no sabes lo feliz que soy porque dios te permita estar conmigo en este momento tan importante en mi vida.

Mamita te doy las gracias, por cada esfuerzo y sacrificio que siempre has hecho por mi, por apoyarme siempre, por cuidarme, por la paciencia que me brindas, por quererme desde el día uno, por estar siempre pendiente de como estoy, gracias por siempre creer en mí, por cada momento que me regalas día a día, sabes algo? diosito me regalo a la mejor mamá del mundo, y quiero que sepas que Te amo, te amo al infinito y mas alla, te amo mi viejita linda, no hay mujer más esforzada, honesta, comprensiva, amorosa, preocupada, trabajadora, y sensible que tú.

Te amo, te amo, te amo, y recuerda: “hasta viejitas juntitas, hasta que se me caigan los dientes” ♥

Danitza Claribel Iraira Carreño

Dedicatoria.

Les dedico este logro:

A mi mamita, Sandra Ortega:

Para ti mami solo tengo palabras de agradecimiento, puesto que de tu parte recibí mucho cariño, comprensión y amor, gracias mami linda por darme siempre lo mejor de ti, por tu ejemplo, tu cariño y por enseñarme a nunca darme por vencida.

Usted aparte de ser mi madre, es mi amiga y cómplice, porque mientras más pasa el tiempo, más me doy cuenta, de que la mejor amiga que he tenido, has sido tu, porque siempre puedo contar contigo ya sea en las buenas o en las malas, además nunca nadie me va a transmitir esa paz y tranquilidad que me entrega al abrazarme.

Mamá se que siempre puedo contar contigo, tus consejos son los mejores, tus palabras dulces calman cualquier ansiedad.

Gracias por ser una Madre tan maravillosa y por entregar tanto sin esperar nada a cambio.

Pero lo más importante es agradecerte porque, gracias a ti, he llegado hasta donde estoy, pues tú estuviste a mi lado en cada paso del camino, ayudándome e impulsándome a alcanzar mis metas.

“Gracias Mamita, por toda la ayuda que me has dado”. ❤️

A mi papito, Joel Hernández:

Sé, que no siempre coincidimos, en la forma de pensar y que a veces fuiste estricto, pero nunca dejaste de ser honesto conmigo.

Papi has hecho todo lo que estuvo a tu alcance para brindarme educación y cariño. Y te lo agradezco.

Por ello hoy te digo, fuerte y claro, QUE TE QUIERO, y que respeto todos los sacrificios que haces por mí

Tal vez ya no me parezca a la niñita que se colgaba de tu cuello pues el tiempo me ha convertido en una gran mujer. Pero a pesar de esos notorios cambios sigo siendo tu hija amada y tú eres el Papá más bueno que este mundo pudo conocer.

Papi, que hoy me sienta una mujer de bien, hecha y derecha, con los valores bien claros y los pies bien firmes sobre la tierra, es solo gracias a ti, porque siempre supiste guiarme con tu buen ejemplo.

“Gracias Papá. gracias por todo”. ❤️

A mi hermana, Jael Hernández:

Siento la necesidad de escribirte estas palabras, para decirte, en primer lugar, lo mucho que te quiero y en segundo lugar es que me siento realmente afortunada de saber que somos hermanas y quería que lo sepas.

Sé que no soy muy expresiva, pero quiero que sepas que cuentas conmigo; hoy, mañana y siempre.

Así, a pesar de que a veces nos molestamos o peleamos y que por ello, a veces, no concuerdo con tus ideas ,aun así, el gran amor de hermanas está siempre, ahí presente, y yo nunca dudaría en salir al frente por ti, ante cualquier circunstancia que se presentará hermanita”

“ Te quiero mucho, nunca olvides eso”. ❤️

A mi pareja, Cristian Sepulveda :

Mi amor, gracias por llenar mi vida de risas, por esos abrazos tan necesarios, por tus mensajes de ánimo a deshoras y por ser tan cariñoso conmigo.

Gracias por enseñarme a quererme a mí misma y por estar siempre a mi lado aun en esos momentos difíciles donde sentía que toda iba mal.

Tengo muchos sueños que quiero lograr en mi vida, algunas veces tengo dudas con respecto a ellos porque tengo miedo a fallarme a mí misma, pero lo que más me agrada es que tú eres el más entusiasmado cuando te las comento y me siento muy apoyada por tus palabras de aliento porque tienes mucha confianza en mi.

Mi amor no fue sencillo llegar hasta donde estoy , pero sin embargo siempre fuiste muy motivador y esperanzador, siempre me decías que lo lograría .

“Muchas gracias, mi amor te amo 🍷”.

🌸 “ Muchas gracias por sus apoyos y por hacer de mi vida mucho más bonita” 🌸.

Scarlette Estefanía Hernández Ortega

Agradecimientos.

Agradecemos a Dios por bendecirnos la vida, por guiarnos a lo largo de nuestra existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

Agradecemos a nuestros padres: Sandra y Joel; Bernardita y José, por ser los principales promotores de nuestros sueños, por confiar y creer en nuestras expectativas, por los consejos, valores y principios que nos han inculcado.

Agradecemos a nuestros docentes de la Escuela de ciencias y tecnología de la Universidad de Concepción , por haber compartido sus conocimientos a lo largo de la preparación de nuestra profesión, de manera especial, al docente Fernán Vázquez González, profesor guía de nuestro seminario, quien nos ha orientado en este proceso con su paciencia, por sus consejos y sus correcciones durante la realización de nuestro proyecto de seminario.

Además como profesor guía, ha sido nuestra mano derecha y quien nos ha guiado en este complicado proceso.

Es cierto, no ha sido nada fácil, ni mucho menos, sin embargo gracias a su ayuda, esto ha parecido un tanto menos complicado.



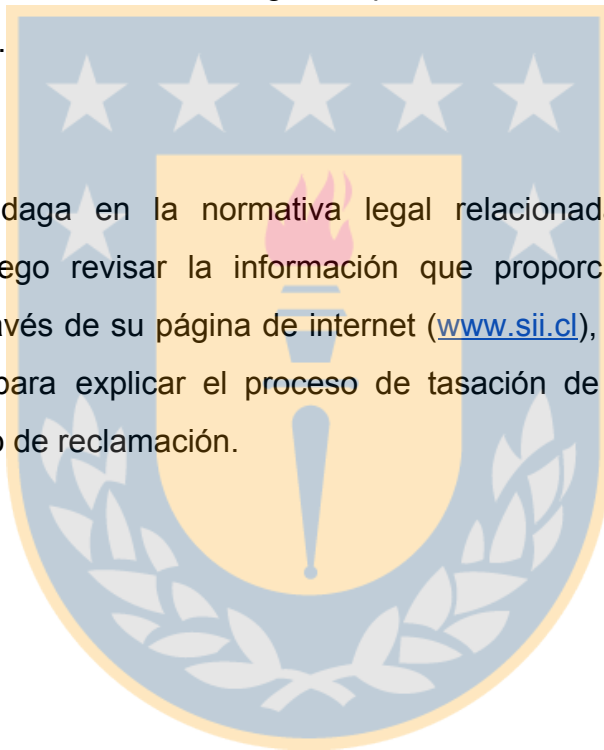
Muchas gracias.

Fundamentación del tema

A pesar de los esfuerzos del Servicio de Impuestos Internos (SII), de tener una plataforma digital para brindar información a los contribuyentes, facilitar, simplificar y transparentar los trámites acerca del tema de contribuciones, aún existen muchos contribuyentes que acuden a las oficinas del SII para realizarlos. Por ende, muy pocos conocen la existencia del proceso de reclamación de contribuciones y la manera de hacerla efectivo. En este contexto, el foco se situará en la explicación del proceso de reclamación de contribuciones, puesto que, la mayor parte de contribuyentes aún desconocen este tema por lo cual, no saben cómo llevarlo a cabo, o simplemente piensan que solo las personas de altos ingresos pueden hacer uso de él (proceso de reclamación de avalúos).

Metodología de trabajo

Para comenzar, se indaga en la normativa legal relacionada con el tema de contribuciones, para luego revisar la información que proporciona el Servicio de Impuestos Internos a través de su página de internet (www.sii.cl), para así recopilar la información necesaria para explicar el proceso de tasación de un bien raíz y por consiguiente, su proceso de reclamación.



Objetivos generales y específicos

Generales:

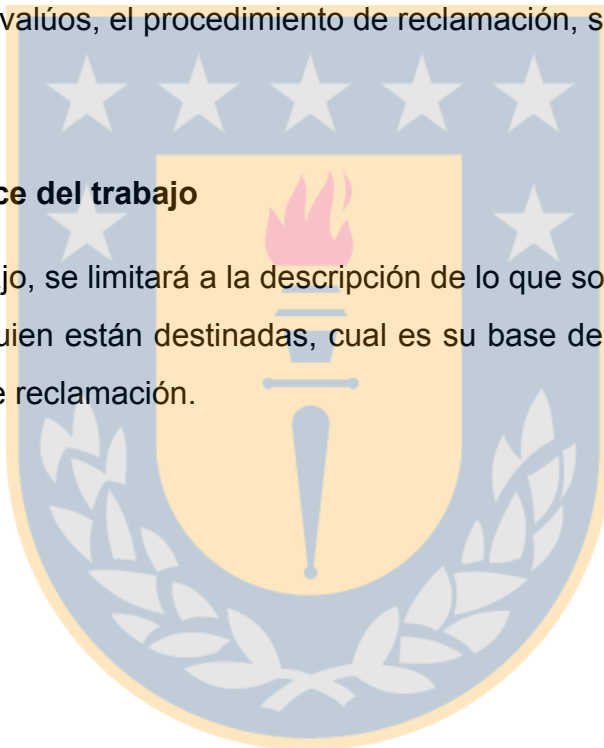
- Explicar los elementos del impuesto territorial y el proceso de reclamación de avalúos.

Específicos:

- Describir que es, para que es, como se clasifican, y a quienes están destinadas las contribuciones.
- Explicar el proceso de tasación de un bien raíz.
- Explicar el proceso de reclamación de avalúos (en que consiste, las causales de impugnación de avalúos, el procedimiento de reclamación, sus plazos, entre otros).

Limitaciones del alcance del trabajo

El alcance de este trabajo, se limitará a la descripción de lo que son las contribuciones, para que son útiles, a quien están destinadas, cual es su base de cálculo, como es su proceso de tasación y de reclamación.



Índice

Introducción	14
CAPÍTULO I: IMPUESTO TERRITORIAL	
A.- Clasificación de los bienes raíces	17
Bienes Raíces Agrícolas	17
Bienes raíces no agrícolas.	18
B.- Exenciones del impuesto territorial	19
C.- Análisis de los elementos del impuesto territorial	21
1.-Hecho gravado	21
2.-Contribuyente	21
3.-Sujeto del impuesto	22
4.-Base imponible	22
5.-Tasa del impuesto	24
CAPÍTULO II: CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE EL IMPUESTO TERRITORIAL	
A.-Determinación de avalúos	28
<u>Avaluo de terrenos</u>	<u>29</u>
Paso 1: “Fórmulas Avalúo de Terreno”	29
Paso 2: “Verificación información de superficie de terreno”	29
Paso 3: “Área Homogénea”	30
Paso 4: “ Valor por m ² que le corresponde al terreno de acuerdo al AH”	32
Paso 5: “Aplicar coeficiente guía y coeficiente corrector”	32
Paso 6: “Coeficiente corrector de terreno final a aplicar”	39
Paso 7: “Calcule el avalúo de terreno de su bien raíz”	40
<u>Avalúo Construcción</u>	<u>40</u>
Paso 8: “Consideraciones para calcular el avalúo de construcción”	40
Paso 9: “Verificación información superficie”	40
Paso 10: “Clasificación de las construcciones”	41
Paso 11: “Verificar la clasificación de las construcciones”	48
Paso 12: “Factores de ajuste a la construcción”	48
Paso 13: “Calcular el avalúo de la construcción”	53

<u>Avalúo Total</u>	<u>54</u>
Paso 14: “Calcular el avalúo total del bien raíz”	54
<u>Avalúo bienes comunes</u>	<u>54</u>
Paso 15: “Calcular el avalúo total de bienes comunes”	54
B.-Etapa final del avalúo	55
C.-Ejemplos de determinación de avaluos y reavaluos	56
<u>Avalúo de Terreno</u>	<u>56</u>
Paso 1	56
Paso 2	57
Paso 3	57
Paso 4	59
Paso 5	60
Paso 6	62
Paso 7	63
<u>Avalúo Construcción</u>	<u>63</u>
Paso 8	63
Paso 9	64
Paso 10	65
Paso 11	66
Paso 12	66
Paso 13	68
<u>Avalúo Total</u>	<u>68</u>
Paso 14	68
<u>Avalúo bienes comunes</u>	<u>68</u>
Paso 15	68
Cuadro resumen ejemplo desarrollado	70



CAPÍTULO III: PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN DEL AVALÚO

A.- ¿Quién puede reclamar?	72
B.- Causales que dan derecho a la reclamación del avalúo	73
C.- ¿Ante quién reclamo?	75
D.- Plazos de presentación del reclamo	75
E.- Pasos para presentar el reclamo	76
F.- Requisitos de forma de escrito del reclamo	80

G.- Comparecencia ante el SII	81
H.- Etapa por parte del SII	82
I.- Ejemplo descrito de reclamo	83
ANEXOS	96
<u>Anexo 1</u> : “Nómina de Exenciones al Impuesto Territorial”	97
<u>Anexo 2</u> : “Nómina de Exenciones al Artículo 27° de la Ley de Impuesto Territorial”	102
<u>Anexo 3</u> : “Rebaja del impuesto territorial a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente (Ley N° 20.732)”.	104
<u>Anexo 4</u> : “Resolución exenta SII n° 57 del 14 de junio del 2004”	109
<u>Anexo 5</u> : “Resolución Exenta SII N°128 del 29 de Diciembre de 2017”	110
TABLAS ANEXADAS	112
Tabla Anexo N° 1: Tabla Ajuste por altura	113
Tabla Anexo N°2 : Precios Unitarios Construcción	125
Conclusión	128
Revisión Bibliográfica	129
Linkografía	129
Bibliografía	129



Introducción

En este escrito, el punto de partida para la comprensión del proceso de reclamación de avalúos de bienes raíces, será el concepto de impuesto territorial más conocido como contribuciones de bienes raíces.

Los bienes raíces se clasifican en; agrícola (como predios para cultivo), no agrícola, y no agrícolas destinados a la habitación (como viviendas, estacionamientos y bodegas). Y el Impuesto Territorial, es el impuesto encargado de gravar la riqueza que las personas mantienen en forma de propiedad en bienes raíces (agrícolas y no agrícolas). Por lo tanto, por el solo hecho de poseer un bien raíz debe pagarse impuesto territorial.

Hay que destacar que el impuesto territorial no es calculado por un contador auditor, al contrario, este impuesto es calculado por una tercera entidad llamada Servicio de Impuestos Internos, cálculo que tiene como base imponible el avalúo fiscal del suelo y de las edificaciones de una propiedad.

Para entender el cálculo del impuesto territorial, es necesario saber y entender los elementos del propio impuesto (el hecho gravado, el contribuyente, el sujeto del impuesto, la base imponible y la tasa) , por lo cual, en este escrito nos detendremos al análisis de estos.

Por otra parte, tenemos que el pago de contribuciones es de carácter obligatorio, con una modalidad de pago de cuatro cuotas anuales:

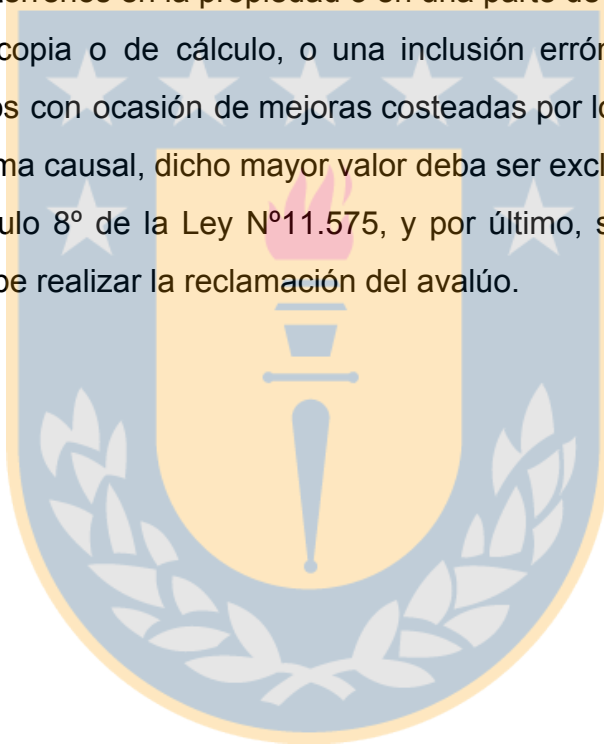
- Primera (enero febrero marzo): vencimiento para pago 30 de abril
- Segunda (abril mayo junio): vencimiento para pago 30 de junio
- Tercera (julio agosto septiembre): vencimiento para pago 30 de septiembre
- Cuarta (octubre noviembre diciembre): vencimiento para pago 30 de noviembre

Aproximadamente, un 40% de la recaudación del pago de contribuciones de bienes raíces, es destinado a la municipalidad que los origina y el porcentaje restante conforma el Fondo Común Municipal, mecanismo redistributivo entre las comunas del

país en que las municipalidades con más recursos ayudan a financiar a aquellos municipios con menores recursos.

Como en todo impuesto existen excepciones de pago, las cuales corresponden a ciertos bienes raíces no agrícolas con destino habitacional, bienes agrícolas, y bienes raíces que según lo contemplado en la ley 17.235 quedan fuera de pago, los cuales se darán a conocer en el desarrollo de este escrito.

Por último, se explicará en qué consiste la reclamación de avalúos, las causales por las cuales se puede impugnar el avalúo; errores en la determinación de la superficie de los terrenos o construcciones, errores en la aplicación de las tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos en la propiedad o en una parte de ella, simples errores en la transcripción de copia o de cálculo, o una inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por los particulares. En el caso que se de esta última causal, dicho mayor valor deba ser excluido de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 8° de la Ley N°11.575, y por último, se dará a conocer la manera en la cual se debe realizar la reclamación del avalúo.



CAPÍTULO I

IMPUESTO TERRITORIAL

El Impuesto Territorial, más conocido como contribuciones de bienes raíces, son impuestos que deben pagarse en cuatro cuotas anuales obligatoriamente al Estado de Chile de acuerdo a la ley sobre el impuesto territorial (17.235). Luego, una pequeña parte de la recaudación de este pago es destinado a las Municipalidades que lo recaudan y la parte superior a la mitad se entera en el Fondo Común Municipal¹.

La base del Impuesto Territorial es el avalúo fiscal², que es un valor asignado por el SII a la propiedad, de acuerdo a una metodología propia denominada tasación. Este valor es por lo general inferior al valor de mercado de los bienes, lo cual impide que los gobiernos municipales puedan recaudar más ingresos para el financiamiento de sus actividades en beneficio de la comunidad. Por otra parte, el Servicio de Impuestos Internos (SII), cada cuatro años realiza un proceso de reavalúo de las propiedades, corrigiendo los cambios del avalúo debido a las plusvalías y minusvalías a que están sometidos estos bienes, en el cual están considerados aspectos como; el uso de suelo, la categoría de las edificaciones, la inversión pública, la infraestructura vial y equipamiento urbano, y el comportamiento del mercado inmobiliario.

De acuerdo al artículo 9° del Decreto Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial³, el avalúo de los bienes raíces se reajustará semestralmente a contar del 1 de enero y 1 de julio,

¹ **El Fondo común Municipal:** Es un instrumento que redistribuye ingresos entre los municipios, desde los que tienen más hacia los que tienen menos recursos.

² **Avalúo fiscal:** Se le llama avalúo fiscal al valor que el SII le otorga a una propiedad, basado en la tasación fiscal del predio. Cabe destacar que la tasación fiscal se realiza sobre la base de la normativa legal, definiciones técnicas y tablas de valores vigentes para efectos de la aplicación del Impuesto Territorial.

³ **Artículo 9° Decreto Ley 17.235:** “Los avalúos de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas y los montos exentos, vigentes al 31 de diciembre y al 3 de junio de cada año, se reajustará semestralmente a contar del 1 de enero y 1 de julio, respectivamente, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados Para el primer semestre del año 2018 los valores se reajustan aplicando el factor de 1,011 respecto de semestre anterior.”.

respectivamente, por la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Sin embargo, el Presidente de la República podrá suspender la aplicación del reajuste para el segundo semestre de cualquier año.

Por otra parte, la Ley N° 20.732⁴ del 05.03.2014, establece una rebaja del impuesto territorial para propiedades pertenecientes a adultos mayores vulnerables económicamente, estableciendo que la tercera y cuarta cuota de contribuciones de un año y la primera y segunda cuota del año siguiente, no podrán ser superiores al 5% del ingreso anual del propietario.

A.- Clasificación de los bienes raíces

La Ley sobre el Impuesto Territorial agrupa los bienes inmuebles o bienes raíces en dos series. La primera serie la denomina Bienes Raíces Agrícolas y, la segunda, Bienes Raíces No Agrícolas.

Como primer paso para entender este impuesto, es necesario describir qué abarca cada serie, descripción que se presenta a continuación la cual está basada en el artículo 1° de la Ley N° 17.235.

- ❖ Primera serie: bienes raíces agrícolas
- ❖ Segunda serie: bienes raíces no agrícolas.

Bienes Raíces Agrícolas

El art.1°letra A) de la ley 17.235 señala que:

“Comprenderá todo predio, cualquiera que sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante, en este caso el impuesto recaerá sobre el avalúo de los terrenos y sobre el valor de las

⁴ **Ley 20.732 de 2014 - “Rebaja el impuesto territorial a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente.** - Contribución anual no puede superar el 5% del ingreso anual. - Se aplica para mujeres mayores de 60 y hombres mayores de 65 con ingresos anuales bajo el límite exento de impuesto a la renta. - Contribuyente debe ser propietario del bien raíz objeto de la rebaja por al menos 2 años, y éste debe ser destinado a habitación y estar avaluado en menos de \$75 millones (2014)”.

casas patronales que exceda de \$9.116.592, cantidad que se reajustará en la forma indicada en el artículo 9° de la ley.”

¿cómo se evalúa La destinación preferente?

se evaluará en relación a las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio.

Además en los bienes raíces agrícolas, se incluirán aquellos inmuebles o parte de ellos, cualquiera sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o que la explotación del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dicho inmueble existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida en estos establecimientos se considerará agrícola para todos los efectos legales.

Bienes raíces no agrícolas.

Según el art.1° letra B) de la ley 17.235 sobre impuesto territorial:

“Comprenderá todos los bienes raíces no incluidos en la serie anterior (bienes raíces agrícolas), con excepción de las minas, de las maquinarias e instalaciones, aun cuando ellas estén adheridas, a menos que se trate de instalaciones propias de un edificio, tales como ascensores, calefacción, etc.

Los bienes nacionales de uso público no serán avaluados, excepto en los casos en que proceda la aplicación del art 27 de la ley 17.235⁵ sobre impuesto territorial.”

⁵ **Art 27° ley 17.235 sobre impuesto territorial** *“El concesionario o ocupante de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuestos correspondientes por el bien raíz ocupado.*

Todo arrendatario de un bien raíz fiscal queda obligado a pagar las contribuciones territoriales durante todo el plazo del arrendamiento”.

B.- Exenciones del impuesto territorial

Las exenciones⁶ de este impuesto están tratadas en el artículo 2° de la Ley N°17.235 de la siguiente manera:

Cuadro Anexo n°1 de la ley:

- ❖ Nómina de exenciones totales o parciales, y reales (en atención al inmueble) o personales (en atención al propietario u ocupante).

Este cuadro Anexo contempla exenciones de 100%, 75% y 50% del impuesto territorial, y exenciones que acuerde el Presidente de la República por Decreto Supremo conforme a las leyes pertinentes.

Cuadro Anexo n°2 de la ley:

- ❖ Nómina de Exenciones al Artículo 27 de la ley.

Ambos Cuadros Anexos contienen una larga lista de exenciones, dictadas por diversas leyes, decretos con fuerza de ley, decretos leyes, decretos supremos. Por la extensión de tales exenciones, los citados Cuadros Anexos se incluirán en Anexo a este seminario.

Además el artículo 2 de la ley 17.235 sobre impuesto territorial, contempla las siguientes exenciones especiales y normas:

- a) Similares exenciones del Cuadro Anexo para aquellos predios que no se mencionan en dicho cuadro y que gozan de este beneficio en virtud de leyes especiales.

⁶ **La exención:** en materia tributaria es una figura jurídica establecida en la propia ley mediante la cual se libera o reduce la obligación de pago de un determinado impuesto, atendiendo a razones de equidad, de política social o de incentivo económico y dirigido a un determinado grupo de personas.

b) Predios no agrícolas destinados a la habitación, gozarán de un monto de avalúo exento de impuesto territorial de \$33.264.460 , del 1 de enero del 2018 y en \$180.149 el monto de la exención de pleno derecho para los predios no agrícolas y cada vez que se practique un reavalúo de la Serie No Agrícola, este monto se reajusta en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de las propiedades habitacionales.

c) Los predios agrícolas, gozarán de un monto de avalúo exento de \$ 11.926.486 del 1 de enero del 2018 y las casas patronales tendrán un monto exento de avalúo de \$9.116.592 y cada vez que se practique un reavalúo de la Serie Agrícola, este monto se reajusta en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de las propiedades agrícolas.

d) además como dato que entrega la ley:

i. No pueden aplicarse dos o más exenciones de este impuesto, copulativamente.

ii. No pueden aplicarse exenciones temporales, una a continuación de la otra. Es decir, no pueden acumularse plazos de exención.

En cualquiera de estos dos casos, el SII otorgará para efectos del impuesto territorial la exención más beneficiosa para el contribuyente.

e) Todo bien raíz no agrícola cuyo destino original sea la habitación, que haya sido destinado posteriormente en forma parcial a un uso distinto a éste, cuyo avalúo sea igual o inferior al monto de la exención general habitacional y que esté habitado por su propietario, persona natural, goza de una exención del 100% del Impuesto Territorial.

f) Rebaja de Impuesto Territorial para adultos mayores. (Anexo n°3 de este seminario).

C.- Análisis de los elementos del impuesto territorial

1.-Hecho gravado⁷

El hecho gravado que permite el nacimiento de la obligación del pago del Impuesto Territorial, es la posesión de bienes raíces, por lo tanto este es un impuesto a la propiedad. Si bien el impuesto de los bienes raíces recae en el dueño del inmueble, la Ley sobre Impuesto Territorial también considera sujeto pasivo de la obligación fiscal al ocupante de la propiedad, ya sea usufructuario (posee el bien en cuestión, puede utilizarlo y obtener sus frutos), arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario.

2.-Contribuyente⁸

El contribuyente de este impuesto está señalado en el artículo 25 de la ley 17.235, el cual estipula que:

“El impuesto a los bienes raíces será pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea éste usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario. No obstante, los usufructuarios, arrendatarios y, en general, los que ocupen una propiedad en virtud de un acto o contrato que no importe transferencia de dominio, no estarán obligados a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato”.

Por lo tanto, quien resulta afectado por el impuesto territorial (los contribuyentes del impuesto territorial), son los propietarios de bienes raíces, pero también estarán afectos a este impuesto los ocupantes de una propiedad en calidad de arrendatario o mero tenedor, respecto de períodos posteriores al acto o contrato respectivo.

⁷ **Hecho gravado:** Son aquellos actos o circunstancias que generan la obligación de pagar un impuesto.

⁸ **Contribuyente:** Es la persona o entidad que tiene la obligación de pagar un impuesto.

3.-Sujeto del impuesto

Sujeto Activo⁹ : El sujeto activo del impuesto territorial es el Estado de Chile representado por el Fisco, el cual dentro de sus facultades se encuentra el exigir al contribuyente que cumpla con las obligaciones del pago de impuestos..

Sujeto Pasivo¹⁰ : En general, puede decirse que el contribuyente del impuesto territorial es el propietario de bienes raíces, ya sea persona natural, persona jurídica o comunidades, salvo determinadas exenciones.

4.-Base imponible¹¹

La base imponible del impuesto territorial, es la tasación de bienes raíces más conocida como el avalúo de las propiedades. La tasación se constituye por el avalúo del suelo y de las edificaciones de una propiedad.

En el caso de los bienes raíces agrícolas la base del impuesto será el avalúo de los terrenos y el valor de las casas patronales que excedan los \$9.116.592. No obstante, en el caso de los inmuebles, el impuesto se aplicará también, sobre el valor de todos los bienes.

Avalúo y reavaluo

En la determinación de la base del Impuesto Territorial es muy importante el concepto del avalúo y reavalúo.

- ❖ **El avalúo de una propiedad:** corresponde al valor monetario asignado por el Servicio de Impuestos Internos a dicho bien raíz, haciendo uso de una metodología de valuación fiscal, denominada tasación fiscal de los bienes raíces. Es importante hacer notar que esta tasación no corresponde a una tasación comercial, pero igual usa como referencia el valor de mercado, aunque no considera todas las variables que determinan dicho valor. La tasación, por lo general, determina un valor inferior al precio de mercado.

⁹ **El sujeto activo:** Es a quien le corresponde el derecho de exigir el pago del tributo.

¹⁰ **El sujeto pasivo:** es la persona física o jurídica, que contrae la obligación de pagar el impuesto.

¹¹ **Base imponible:** es el valor sobre el cual se aplica la tarifa para obtener el impuesto.

El Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar cada cuatro años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas, simultáneamente a todas las comunas del país.

- ❖ **El proceso de reavalúo:** consiste en actualizar los avalúos fiscales de los bienes raíces mediante la captura de plusvalías¹² y minusvalías¹³ que reflejan la dinámica de la ciudad. A través de este proceso se cambian las tablas de los precios unitarios de suelo y de construcciones.

De esta forma, al actualizar este valor, se recalculan las contribuciones, proceso en el que se consideran aspectos como:



Uso del suelo



Categoría de las edificaciones



Inversión Pública



Infraestructura vial y equipamiento urbano



Comportamiento del mercado inmobiliario



Si con motivo de los reavalúos agrícolas y no agrícolas, efectuados cada 4 años, el giro total nacional del impuesto aumenta más de un 10% en el primer semestre de la vigencia del nuevo avalúo, en relación con el giro total nacional que ha debido

¹² **La plusvalía (mayor valor):** se define como el aumento del valor de los bienes raíces por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

¹³ **La minusvalía (menor valor):** se define como la disminución del valor comercial del bien raíz o inmueble en el tiempo, por circunstancias extrínsecas. Es decir, la disminución de valor no corresponde al trabajo de su dueño. Por ejemplo: un terremoto, un tsunami, un incendio, quedar rodeados por edificios en altura, quedar cerca de una comunidad conflictiva, etc.

calcularse para el semestre inmediatamente anterior, aplicando las normas vigentes en ese período, las tasas señaladas se rebajará proporcionalmente de modo que el giro total nacional del impuesto no sobrepase el referido 10%, manteniéndose la relación porcentual que existe entre las señaladas tasas. Las nuevas tasas así calculadas regirán durante todo el tiempo de vigencia de los nuevos avalúos.

Asimismo, cada vez que se practique un reavalúo de la Serie No Agrícola, el monto señalado en la letra c) precedente se reajustará en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de los bienes raíces habitacionales.

5.-Tasa del impuesto¹⁴

La finalidad de tasar los bienes raíces es la de establecer el avalúo fiscal de las propiedades para obtener la base de cálculo del impuesto territorial.

La tasación fiscal considera el avalúo del suelo y el avalúo de la construcción, si correspondiere. Sin embargo, esta tasación no corresponde a una tasación comercial, pero igual el ente fiscalizador utiliza como referencia valores corrientes en plaza o de mercado del bien, aunque no considera todas las variables que determinan dicho valor, por lo cual, generalmente el servicio de Impuestos internos determina un valor inferior al valor corriente en plaza de una propiedad.

El cálculo de la tasación fiscal se basa en la normativa legal, las definiciones técnicas y las tablas de valores vigentes para efectos de la aplicación del Impuesto Territorial:

<u>Normativa Legal para Tasación de Predios No Agrícolas</u>	<u>Normativa Legal para Tasación de Predios Agrícolas</u>
Ley 17.235	
<ul style="list-style-type: none"> ● Resolución exenta N° 128 (09 de marzo de 2018). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Resolución exenta N° 57 (14 de junio de 2004).

¹⁴ **Tasa:** es el porcentaje que debe aplicarse a la base imponible para calcular el impuesto.

Las principales variables consideradas en un proceso de tasación son:

1. Propiedades no agrícolas

1. Superficie de terreno y construcciones.
2. Clase y calidad de las construcciones.
3. Antigüedad de las construcciones.
4. Destino o uso de la propiedad.

2. Propiedades agrícolas

1. Clasificación de los suelos.
2. Superficie de los suelos.
3. Ubicación, vías de acceso al predio y distancia a los centros de consumo.
4. Uso o destino del predio.

En el cálculo del Impuesto Territorial, se considera el avalúo afecto a impuesto, una tasa anual, y una sobretasa de beneficio fiscal dependiendo de cada caso de evaluación.

El artículo 7° de la ley 17.235 señala las tasas del impuesto territorial de la siguiente manera:

- a) Bienes raíces agrícolas: 1% anual.
- b) Bienes raíces no agrícolas: 1,088% anual.
- c) Bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación:
 - ❖ 0,933% anual, con un avalúo fiscal superior a \$33.199.976 e inferior a \$118.571.329 , inclusive, del 1 de enero del 2018.
 - ❖ 1,088% anual, en la parte del avalúo que exceda del monto señalado.

Hay que tener presente que las tasaciones de los bienes raíces agrícolas no incluirán el mayor valor que adquieran los terrenos debido a las mejoras costeadas por los particulares. Este beneficio se mantendrá por un plazo de 10 años contados desde la vigencia de la tasación en que se otorgó, pero se le pondrá término a partir del año siguiente a aquel en que se enajene el predio respectivo.

Según el artículo 1º de la Ley N° 17.235 sobre impuesto territorial, las mejoras son:

- a) Represas, tranques, canales y otras obras artificiales permanentes de regadío para terrenos de secano.
- b) Obras de drenaje hechas en terrenos húmedos o turbosos, y que los habiliten para su cultivo agrícola.
- c) Limpias y destronques en terrenos planos y lomajes suaves, técnicamente aptos para cultivos.
- d) Empastadas artificiales permanentes en terrenos de secano.
- e) Mejoras permanentes en terrenos inclinados, para defenderlos contra la erosión, para la contención de dunas y cortinas contra el viento.
- f) Puentes y caminos.

Este beneficio es un incentivo económico para que los particulares lleven a cabo estas mejoras, incrementando la capacidad productiva de sus predios.

Las tasas resultantes para los bienes raíces son fijadas por Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda.

Con todo, sobre la más alta de las tasas así determinadas para la serie no agrícola, se aplicará una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%, que se cobrará conjuntamente con las contribuciones de bienes raíces.

CAPÍTULO II

CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO TERRITORIAL.

La finalidad de este capítulo, es dar a conocer al contribuyente la manera en cómo se determina el cálculo de la base imponible del impuesto territorial, para así evitar cualquier tipo de mal interpretación. Para lo cual, tendremos como punto de partida una explicación numerada paso a paso de los procedimientos que se deben realizar para llevar a cabo el cálculo del avalúo de terrenos (Paso 1 al 7), del avalúo de construcción (Paso 8 al 13), del avalúo total (Paso 14), y del avalúo de bienes comunes (Paso 15).

Primeramente, determinaremos el avalúo de terrenos, en el cual consideraremos la superficie de m^2 , el valor del terreno de acuerdo al área homogénea al que pertenezca, el cual está expresado en \$ por m^2 , sus coeficientes guías, y coeficientes correctores de acuerdo a los distintos factores factibles de ajuste a aplicar al bien raíz (ajuste por superficie, ajuste por relación frente-fondo, ajuste por altura, ajuste por casos excepcionales).

Enseguida, determinaremos el avalúo de construcción, en el cual, consideraremos la superficie de m^2 , el valor unitario de la construcción de acuerdo a su tipo, clase y calidad, y la aplicación de coeficiente de ajuste al avalúo de la construcción.

Posteriormente, determinaremos el avalúo total del bien raíz, el cual no será más que una simple suma entre el avalúo de terrenos y el avalúo de la construcción. En el caso de tratarse de una propiedad acogida a la ley de Copropiedad Inmobiliaria se le debe agregar al avalúo de la unidad la parte del avalúo de los bienes comunes que le corresponde, por lo cual, el avalúo total de la propiedad se calcula sumando el avalúo de la unidad más el avalúo de prorroto del bien común.

Finalmente, se dará a conocer un ejemplo numerado paso a paso, que contempla la determinación de cálculo de los distintos avalúos de un bien raíz, el cual servirá para tener una mejor comprensión del capítulo.

A.-Determinación de avalúos

El avalúo fiscal de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en él.

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Terreno} + \text{Avalúo Construcciones (*)}$$

* Para propiedades acogidas a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, se debe considerar además el avalúo prorrateado correspondiente al o los bienes comunes asociados a la propiedad.

Nota: Si tu propiedad es un departamento acogido a la ley de copropiedad, diríjase al paso N°8 descrito en la sección de cálculo del Avalúo de Construcción. Y finalmente, agregar la proporción del avalúo de los bienes comunes que le correspondan, según lo explicado en el paso N°15 de la sección de cálculo de Avalúo de Bienes Comunes.



Avaluo de terrenos

Para realizar el cálculo siga los siguientes pasos:

Paso 1: “Fórmulas Avalúo de Terreno”

Para determinar el avalúo de terreno de un bien raíz, se debe considerar el valor unitario de terreno (\$/m²) definido por el SII para el Área Homogénea (AH) donde se ubica la propiedad. La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)}$$

No obstante, en algunos casos existen coeficientes de ajuste al valor de terreno del Área Homogénea, denominados Coeficiente Guía y Coeficiente Corrector. Para estos casos la fórmula de cálculo es la siguiente:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente Guía} * \text{Coeficiente Corrector}$$

Nota: Para consultar el detalle de la información catastral que el SII registra sobre el terreno del bien raíz, puede acceder a la “[consulta de antecedentes del bien raíz](#)”, opción consulta detallada, previa autenticación.

Paso 2: “Verificación información de superficie de terreno”

Verifique que la información de superficie de su terreno sea la correcta.

Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

Paso 3: “Área Homogénea”

En la información catastral de la propiedad se indica el código del Área Homogénea (AH) donde se ubica su bien raíz y el valor de terreno correspondiente, expresado en moneda nacional del 1 de enero de 2018.

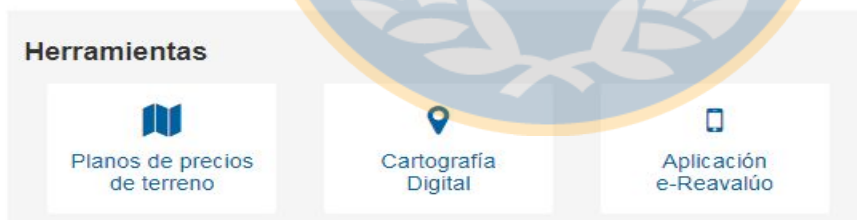
El AH corresponde a la sectorización que el SII realiza para cada comuna del país en áreas con características urbanas comunes, como el uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento urbano, densificación, entre otras.

Para verificar que el Área Homogénea (AH) informada sea la correcta, consulte el plano de precios de terreno correspondiente a su comuna, disponible en el portal del Reavalúo de los bienes raíces no agrícolas 2018.

Para poder acceder al plano de precios de terreno a correspondiente a su comuna debe de seguir los siguientes pasos:

1. acceda al sitio www.sii.cl
2. servicios online
3. Avaluos y contribuciones de bienes raíces
4. Reavaluo de bienes raíces
5. herramientas e información (se ubica casi al final de la hoja)

Herramientas e Información



6. Planos de precios de terreno

[Compartir](#)

Planos de Precios de Terreno

Aquí podrás consultar los planos de precios del Reavalúo No Agrícola 2018, que contienen las tablas de valores unitarios de terreno de cada comuna por región, junto a las tablas de coeficientes guías y fichas de Áreas Homogéneas.

Estos planos se han confeccionado considerando los sectores de ubicación, las obras de urbanización y equipamiento de que disponen, de acuerdo al numeral 2° del artículo 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial.

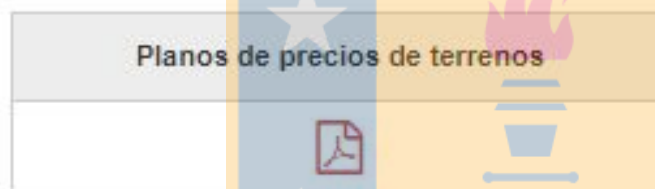
* Los mapas publicados que se refieren o se relacionan con los límites y fronteras de Chile, no comprometen en modo alguno al Estado de Chile, de acuerdo al Artículo 2°, letra g del DFL N°83 de 1979, del Ministerio de Relaciones Exteriores.

↑ Región **↑ Comuna**

Seleccione región ▼ Seleccione comuna ▼

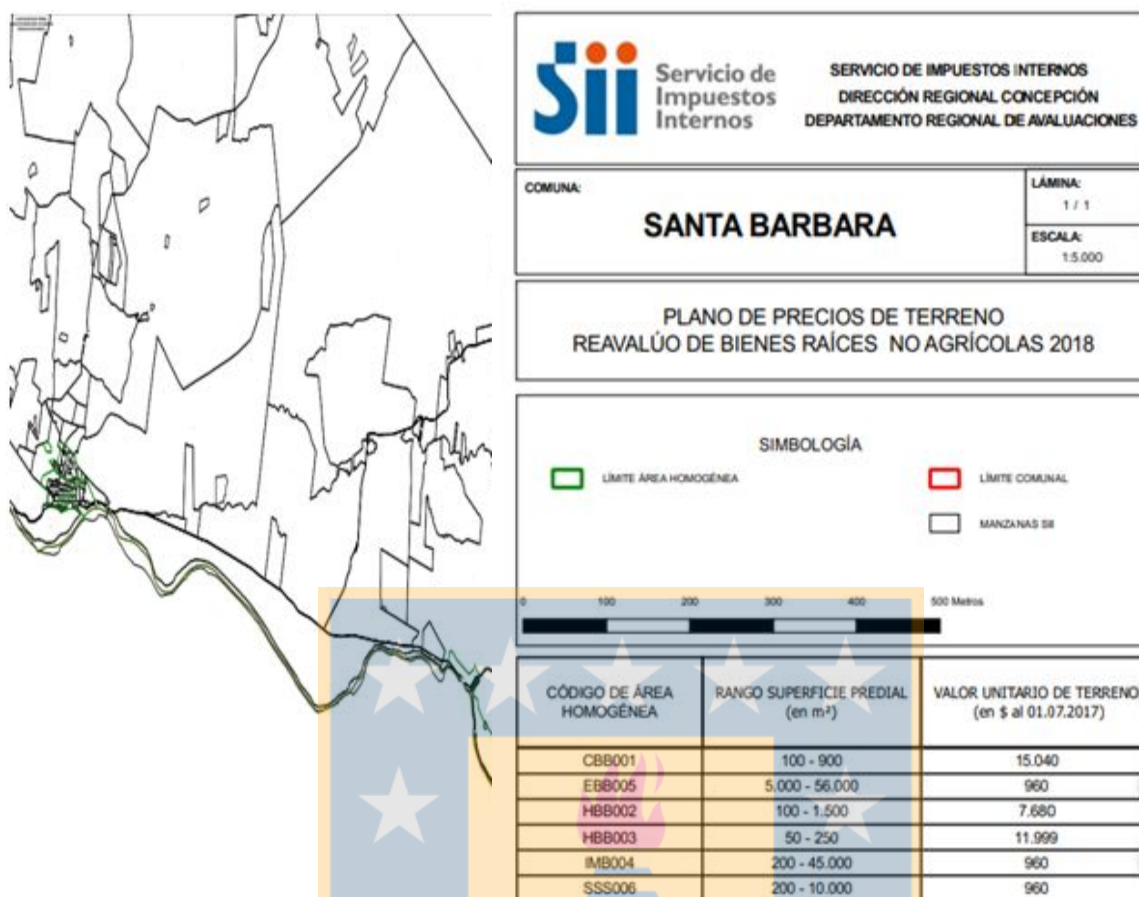
7. ingrese la región y comuna correspondiente a la ubicación en la que se encuentra su terreno

8. haga click sobre la opción planos de precios de terrenos



9. se le desplegará el mapa

En la viñeta del plano de precios de terreno se listan el total de Áreas Homogéneas (AH) de la comuna, el rango de superficie definido por el SII como característico de la misma y el valor de terreno en (\$/m²), expresado en moneda nacional del 1 de julio de 2017, como se aprecia en la siguiente imagen:



Paso 4: “ Valor por m² que le corresponde al terreno de acuerdo al AH”

En el mapa se debe ubicar a qué Área Homogénea de la comuna corresponde el bien raíz. Luego según la tabla de precios del plano, se debe ver el valor por m² que le corresponde al terreno, este valor debe ser actualizado según la variación del IPC de los últimos 6 meses.

Paso 5: “Aplicar coeficiente guía y coeficiente corrector”

Posteriormente, se le aplica el coeficiente guía al avalúo de terreno (corresponde a un factor). Este coeficiente se encuentra definido en las respectivas tablas de coeficientes guías, disponibles para su consulta en la opción de planos de precios de terreno

correspondiente a su comuna, disponible en el portal del Reavalúo de los bienes raíces no agrícolas 2018.

En tanto, el coeficiente corrector aplicado al avalúo de terreno, se determina según los distintos factores factibles que pudieran afectar al bien raíz. Estos son:

❖ **Ajuste por Superficie**

Se aplica automáticamente en función del rango de superficie de terreno definido por el SII para el Área Homogénea, registrado en el plano de precios de terreno de la comuna. El ajuste que le corresponde a un predio está definido de acuerdo a las siguientes condiciones:

Condición	Coeficiente corrector por superficie
Superficie bien raíz menor o igual que el rango máximo de superficie definido para el AH.	1,00
Superficie bien raíz mayor que el rango máximo de superficie definido para el AH y menor o igual que diez veces el rango máximo de superficie definido para el AH.	0,80
Superficie bien raíz mayor que diez veces el rango máximo de superficie definido para el AH y menor o igual que veinte veces el rango máximo de superficie definido para el AH.	0,70

Superficie bien raíz mayor que veinte veces el rango máximo de superficie definido para el AH y menor o igual que treinta veces el rango máximo de superficie definido para el AH.	0,60
Superficie bien raíz mayor que treinta veces el rango máximo de superficie definido para el AH y menor o igual que cuarenta veces el rango máximo de superficie definido para el AH.	0,50
Superficie del bien raíz mayor que cuarenta veces el rango máximo de superficie definido para el AH.	0,40

No se aplican los coeficientes de esta tabla a:

- Predios acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.
- Predios acogidos a conjunto armónico.

❖ **Ajuste por relación Frente - Fondo**

Se aplica automáticamente en función de la relación que existe entre los metros de frente y los de fondo del bien raíz, de acuerdo a la siguiente tabla:

COCIENTE FRENTE – FONDO (metros de frente / metros de fondo)	COEFICIENTE CORRECTOR POR RELACIÓN FRENTE - FONDO
Mayor o igual a 0,33	1,00
Mayor o igual a 0,20 y menor a 0,33	0,90
Menor a 0,20	0,80

No se aplican los coeficientes de esta tabla a:

- Predios cuya superficie de terreno sea mayor a dos veces el rango máximo de superficie definido para el AH.
- Predios acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.
- Predios acogidos a conjunto armónico.
- Predios tasados con más de una línea de terreno.
- Predios tasados en modalidad padre/hijo.

- **El Frente:** corresponde a la longitud de la línea oficial de la propiedad, por donde se encuentra su acceso. En caso que un bien raíz tenga acceso por más de una vía, se considerará como frente el de mayor longitud.
- **El Fondo:** se calcula como la división entre la superficie de terreno y los metros de frente.

En aquellos bienes raíces ubicados completamente en subsuelo, la superficie de terreno a tasar será la proyección en planta de todos los niveles bajo o sobre el suelo, según corresponda. Sobre esta superficie proyectada, el frente de la propiedad corresponde a la mayor distancia mientras que el fondo se calculará de acuerdo a la fórmula anterior.

❖ **Ajuste por Altura**

Si en una determinada Área Homogénea coexisten edificaciones de alta y baja altura, considerando como baja altura edificaciones menores a 6 pisos, podrá aplicarse al terreno un Ajuste por Altura de la edificación de manera de equilibrar diferencias de valores de terreno entre inmuebles con edificaciones de alta y baja altura, pudiendo presentarse las siguientes situaciones:

a) Coeficiente de ajuste menor que 1,00: este factor de ajuste al terreno se aplica automáticamente a los predios que cumplan la siguiente condición:

Condición: Bien raíz ubicado en las comunas y áreas homogéneas indicadas en tabla, cuyas edificaciones son menores a 6 pisos (Ver Tabla Anexa N° 1 letra a).

b) Coeficiente de ajuste mayor que 1,00: este factor de ajuste al terreno se aplica automáticamente a los predios que cumplan la siguiente condición:

Condición: Bien raíz ubicado en las comunas y áreas homogéneas indicadas en tabla, cuyas edificaciones son mayores o iguales a 6 pisos (Ver Tabla Anexa N° 1 letra b).

❖ **Ajuste por Casos Excepcionales**

Si un determinado bien raíz, presenta una minusvalía debidamente respaldada por los medios de prueba que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, como asimismo la situación o el factor que origina esta pérdida de valor, producto de características particulares o de alguna situación especial que lo afecte, que ameritan la aplicación de un coeficiente corrector que recoja esta minusvalía, la cual no se encuentra considerada en la determinación del valor de terreno establecido para el Área Homogénea en la cual se emplaza, ni se encuentra indicada en su ficha descriptiva correspondiente, se deberá aplicar un coeficiente corrector excepcional, según la siguiente tabla:

Descripción	Porcentaje de afectación de la superficie de terreno del predio	Coeficiente Corrector Excepcional
Predio con deficiencia de accesibilidad	No aplica	0,80
Predio afecto a servidumbre de paso	de 10% a 25%	0,75
	de 26% a 50%	0,50

	de 51% a 75%	0,25
	Más de 75%	0,10
Predio equipamiento subterráneo en bien nacional de uso público	No aplica	0,50
Predio con prohibición de edificar, establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial (IPC)*	de 10% a 25%	0,75
	de 26% a 50%	0,50
	de 51% a 75%	0,25
	Más de 75%	0,10
Predio con destino principal habitacional, colindante a basural, definido por IPT	No aplica	0,30
Predio con destino principal habitacional, cementerio	No aplica	0,80
Predio con destino principal habitacional, cárcel	No aplica	0,70
Predio con destino principal habitacional, estadio de fútbol	No aplica	0,80
Predio con destino principal habitacional, colindante a propiedad declarada abandonada por Decreto Municipal	No aplica	0,80
Corrector por superficie no centralizado - saldo predial declarado en certificado de informes previos otorgados por la DOM respectiva	No aplica	0,50

Corrector por superficie no centralizado - Macrolote con superficie de terreno desde 500.000 a 1.000.000 m ²	No aplica	0,30
Corrector por superficie no centralizado - Macrolote con superficie de terreno mayor a 1.000.000 m ²	No aplica	0,20
Corrector por superficie no centralizado - Macrolote con superficie de terreno desde 500.000 a 1.000.000 m ² y mayor a 50 veces el rango de superficie mayor definido para el área homogénea respectiva.	No aplica	0,15
Corrector por superficie no centralizado - Macrolote con superficie de terreno mayor a 1.000.000 m ² y mayor a 50 veces el rango de superficie mayor definido para el área homogénea respectiva.	No aplica	0,10
Área verde pública definida en el respectivo IPT**	No aplica	0,50
Área verde privada definida en el respectivo IPT**	No aplica	0,20
Corrector por nuevas obras de urbanización	No aplica	Mayor a 1,00
Concesión marítima, sector playa	No aplica	0,5

* Definido en IPT o por organismo gubernamental competente.

No se aplican los coeficientes de esta tabla a:

- Predios acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.
- Predios acogidos a conjunto armónico.

Nota: La aplicación de este coeficiente no se otorga;

- ❖ En el caso que el avalúo fiscal establecido recoja la minusvalía presente en el predio.
- ❖ Cuando la minusvalía objetivamente acreditada no corresponda a las causales en la tabla anterior, se podrá asimilar a un corrector equivalente.
- ❖ La aplicación de este coeficiente no se otorga en forma copulativa, si un inmueble presenta más de una de las situaciones detalladas en la tabla anterior, se considera el menor coeficiente.

Paso 6: “Coeficiente corrector de terreno final a aplicar”

Por último, el coeficiente resultante de multiplicar los coeficientes correctores por superficie y frente-fondo, se compara con el coeficiente corrector excepcional, que pudiera registrar el terreno, aplicándose el menor de ellos.

El coeficiente así determinado se multiplicará por el coeficiente de ajuste por altura de la edificación establecido para el AH para obtener el coeficiente corrector de terreno final a aplicar.

$$\text{Coeficiente Corrector} = \text{Mínimo}\{(\text{FF} \times \text{CS}) \text{ y } (\text{CE})\} \times \text{CA}$$

Donde:

FF: Coeficiente corrector por relación frente-fondo.

CS: Coeficiente corrector por superficie.

CE: Coeficiente corrector excepcional.

CA: Coeficiente de ajuste por altura de la edificación.

Paso 7: “Calcule el avalúo de terreno de su bien raíz”

Calcule el Avalúo de Terreno de su bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente Guía} * \text{Coeficiente Corrector}$$

Avalúo Construcción

Paso 8: “Consideraciones para calcular el avalúo de construcción”

Para determinar el avalúo de construcción de un bien raíz se debe considerar:

1. El valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad.
2. La aplicación de coeficiente de ajuste al avalúo de la construcción.

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Construcción (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente de Ajuste}$$

Paso 9: “Verificación información superficie”

Verifique que la información de la superficie construida de su bien raíz sea la correcta.

Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

Paso 10: “Clasificación de las construcciones”

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su Tipo, Clase y Calidad.

1. Tipo Constructivo

Los tipos constructivos son los siguientes:

❖ Galpones

Construcciones no habitacionales de un piso, diseñadas para cubrir grandes luces. Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva. Los elementos estructurales son sus apoyos verticales y elementos de transmisión de cargas horizontales. Adicionalmente, pueden tener subterráneos y/o zócalos y/o contener construcciones interiores o altillos, independientes de la estructura del galpón o formando parte de ésta.

La superficie del galpón se determina de acuerdo a su planta, independientemente, si el galpón es abierto o cerrado por uno o todos sus lados

❖ Obras Civiles

Las obras civiles, en general, corresponden a obras de infraestructura, las cuales contribuyen a la organización y utilización del territorio. Se relacionan con la infraestructura vial, de transporte, industria, energía, sanitaria, entre otras. Para efectos del Impuesto Territorial, las obras civiles incluyen a los siguientes tipos específicos de obras: pistas de aterrizaje, muelles, muros de contención, presas, embalses, obras hidráulicas o sanitarias, así como bases estructurales de maquinaria e instalaciones, entre otras.

Las obras civiles pueden insertarse en bienes inmuebles complejos y de uso especializado, denominados Inmuebles de Características Especiales (ICE). Para efectos del Impuesto Territorial se consideran los siguientes ICEs: centrales generadoras de energía eléctrica (hidroeléctricas, termoeléctricas, parques eólicos,

solares, etc.), puertos, terminales marítimos o aéreos, astilleros, refinerías de petróleo, plantas industriales, plantas mineras, fundiciones y refinerías de cobre, entre otras.

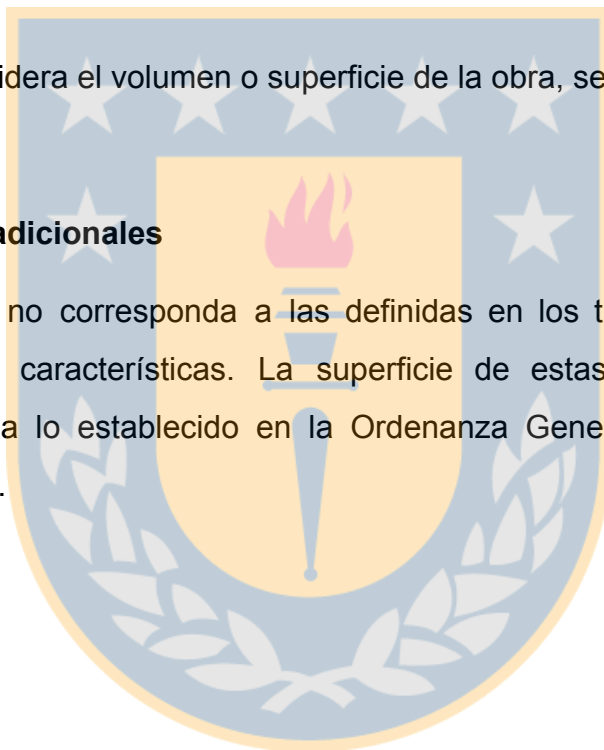
❖ **Obras Complementarias**

Corresponden a construcciones complementarias al destino principal del predio, como silos, estanques, marquesinas de estaciones de servicio, pavimentos exteriores, piscinas y techumbres. Se excluyen las techumbres apoyadas para estacionamientos de vehículos de hasta 20 m², los techados de lavaderos y/o patios de servicio, cuando su estructura es de perfiles de acero de menos de 1,6 mm de espesor o maderas de sección inferior a 2', siendo, en cualquier caso, de menor valor comercial respecto a la construcción principal.

Para su cálculo, se considera el volumen o superficie de la obra, según corresponda.

❖ **Construcciones Tradicionales**

Toda construcción que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características. La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).



2. Clase constructiva

La clase constructiva, corresponde al material predominante de la estructura vertical de las construcciones.

En el Anexo N°3 de la Resolución Exenta N°128 del 29-12-2017, se encuentran las especificaciones de las clases existentes. Las cuales son:

Clase	Tipos de construcción				Unidad
	Galpones	Obras civiles	Obras Complementarias	Construcciones tradicionales	
GA	Acero				M ²
GB	Hormigón armado				
GC	Albañilería				
GE	Madera				
GL	Madera laminada				
GF	Adobe				
OA		Acero			
OB		Hormigón armado			M ³
OE		Madera			M ²
SA			Silo de acero		
SB			Silo de hormigón armado		
EA			Estanque de acero		

EB			Estanque de hormigón armado		
M			Marquesina		
P			Pavimento		
W			Piscina		M ³
TA			Techumbre de acero		M ²
TE			Techumbre de madera		
TL			Techumbre de madera laminada		
A				Acero	
B				Hormigón armado	M ²
C				Albañilería	
E				Madera	
F				Adobe	
G				Perfiles metálicos	
K				Elementos prefabricados	
L				Madera laminada	

3. Calidad

La Calidad permite diferenciar las construcciones de una misma clase de acuerdo a sus especificaciones técnicas y costos de edificación.

La calidad de las edificaciones correspondientes a Galpones y Construcciones Tradicionales se determina en base a la aplicación de guías técnicas.

Los conceptos contenidos en las Guías Técnicas corresponden a características de la construcción consideradas por el SII para determinar su calidad, aunque algunas de ellas sean exigidas por la normativa vigente.

Para determinar la calidad de una construcción, para efectos de su tasación fiscal, se debe entender por unidad constructiva al conjunto de elementos estructurales, instalaciones, de diseño y terminaciones, que, correspondiendo a un mismo tipo constructivo, conforman una unidad funcional. Una unidad constructiva puede estar conformada por varias unidades vendibles, como es el caso de edificaciones en altura acogidas a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

- ❖ **GALPONES** La construcción se clasifica en calidad Superior (1), Media (2) o Inferior (3), de acuerdo a la suma de características que posea.

CALIDAD		N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA
CÓDIGO	NOMBRE	
1	Superior	15 o más
2	Media	8 a 14
3	Inferior	0 a 7

❖ **OBRAS CIVILES:** Se clasifican con una calidad única.

❖ **OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

SILOS, ESTANQUES Y MARQUESINAS	CALIDAD ÚNICA	
TECHUMBRES		
PISCINAS		
PAVIMENTOS	CALIDAD 1	Pavimentos que resisten cargas de 200 kg/cm ² o más, y/o para tránsito vehicular, de maquinaria pesada, aeronaves, entre otros.
	CALIDAD 2	Otros pavimentos.

❖ **CONSTRUCCIONES TRADICIONALES:** Para determinar la calidad de estas construcciones se debe aplicar la Guía Técnica a toda la unidad constructiva. Se clasifican en calidad Superior (1), Media Superior (2), Media (3), Media Inferior (4) o Inferior (5), de acuerdo a la suma de características que posea.

CALIDAD		N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA	
CÓDIGO	NOMBRE	CONSTRUCCIONES DE HASTA 4 PISOS	CONSTRUCCIONES DE MÁS DE 4 PISOS
1	Superior	14 o más	19 o más
2	Media superior	6 a 13	10 a 18
3	Media	0 a 5 (*)	0 a 9 (*)

4	Media inferior	Ver definiciones
5	Inferior	

(*) Cuando la construcción presente cero características, antes de clasificarla en calidad 3, ver previamente las definiciones de las calidades 4 y 5.

CALIDAD 4: Son edificaciones cuyos materiales de construcción son de tipo económico, por ejemplo: cubierta de zinc, fibrocemento, fierro galvanizado, pavimentos vinílicos, radier afinado, entablados de madera no durables o similares. Sus instalaciones sanitarias básicas son completas (alcantarillado, agua potable, electricidad), pudiendo tener alguna red a la vista. En viviendas, su planificación técnica puede ser repetitiva y de aplicación masiva. Algunos recintos pueden presentar deficiencias de diseño, asoleamiento, ventilación o funcionalidad. Se clasifican además en esta calidad, los recintos y sus respectivas áreas de uso común que correspondan a estacionamientos y/o bodegas, ubicados en piso zócalo y/o subterráneos. En el caso de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se clasifican en calidad 4 todos los estacionamientos y bodegas que formen parte de la unidad constructiva principal, con excepción de los edificios destinados a estacionamientos.

CALIDAD 5: Viviendas progresivas en primera etapa, infraestructuras sanitarias y construcciones similares. Sus terminaciones son mínimas, de baja calidad y/o con materiales de desechos, o en algunos casos inexistentes. Pueden carecer de uno o más servicios básicos.

En la tabla Anexo N° 2, se encuentran los valores unitarios de construcción por Tipo, Clase y Calidad de:

- Galpones
- Obras civiles
- Obras complementarias
- Construcciones tradicionales

Los cuales están expresados en moneda del 1 de julio de 2017. El factor para actualizar los valores a moneda del 01.01.2018 es 1,011.

Paso 11: “Verificar la clasificación de las construcciones”

En la información catastral se indica la Clase y Calidad de las construcciones existentes en su bien raíz. Conocida la metodología que utiliza el SII para clasificar las construcciones, verifique la información registrada.

En caso de inconsistencias, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes necesarios.

Paso 12: “Factores de ajuste a la construcción”

Se aplicarán factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación, por edad, por localización comunal y por localización en sectores comerciales.

❖ Condiciones Especiales de la Construcción

Las condiciones especiales de construcción definidas por el SII son las siguientes:

Para galpones y construcciones tradicionales			
Nombre	Código	Definición	Factor
Construcción interior	CI	Construcción secundaria edificada al interior de una construcción mayor. Puede ser independiente de los elementos estructurales de esta.	0,8

Alttillo	AL	Consiste en una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de esta con el objeto de aumentar la capacidad u optimizar el espacio interior. En caso de galpones, se aplica este factor sólo cuando el alttillo no exceda el 75% de la superficie de la construcción mayor. El alttillo asumirá la clase/calidad de la edificación mayor.	0,6
----------	----	---	-----

Para construcciones tradicionales			
Nombre	Código	Definición	Factor
Construcción abierta	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados	1,0
Mansarda	MS	Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios cuyos muros son inclinados, como consecuencia de la aplicación de rasantes	0,8

Piso zocalo	PZ	Piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas quede al descubierto parcial o totalmente. Cuenta con iluminación natural al menos por una de sus fachadas. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los pisos zócalos que estén destinados a estacionamientos y bodegas.	0,8
Subterráneo	SB	Recinto cuyo cielo está bajo el nivel del terreno que lo rodea, en el 100% de todos sus lados. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los subterráneos que estén destinados a estacionamientos y bodegas	0,7

◆ Edad de la Construcción

Los valores unitarios de construcción, excepto las Obras Civiles y Obras Complementarias correspondientes a pavimentos y piscinas, se ajustarán según la edad de la construcción, desde el año 2017 inclusive hacia atrás, en los porcentajes que se indican en la siguiente tabla.

En ningún caso el ajuste de los valores unitarios podrá superar el porcentaje máximo de depreciación señalado en la misma tabla.

Depreciación	CLASE				
	A- B- C- L- GA- GB- GC- GL- EA- EB- M- SA- SB- TA- TL	E- GE- TE	F- GF	G	K
% ANUAL	0,8	1,5	2,0	1,5	1,0
% MÁXIMO	60	80		70	

❖ Localización Comunal

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor de importancia comunal. Este factor se ha determinado, considerando la cantidad de m² habitacionales construidos en calidades 1 y 2, la cantidad de m² construidos destinados a comercio y oficinas y la cantidad de m² construidos desde el año 2013, comparando en todos los casos la comuna respecto del total país. Según los indicadores señalados, los factores para cada comuna son los siguientes:

1	0,9	0,8	0,7
LAS CONDES	ANTOFAGASTA	ALGARROBO	
LO BARNECHEA	CHILLAN	ARICA	
ÑUÑO A	COLINA	BUIN	
PROVIDENCIA	CONCEPCION	CALAMA	
SANTIAGO CENTRO	COQUIMBO	CHIGUAYANTE	
SANTIAGO OESTE	CURICÓ	CONCÓN	
SANTIAGO SUR	HUECHURABA	COPIAPÓ	
VINA DEL MAR	IQUIQUE	CORONEL	
VITACURA	LA FLORIDA	COYHAIQUE	
	LA REINA	ESTACIÓN CENTRAL	
	LA SERENA	LAMPA	
	LOS ÁNGELES	LINARES	
	OSORNO	LOS ANDES	
	PEÑALOLÉN	MACHALÍ	
	PUERTO MONTT	MACUL	
	PUNTA ARENAS	MAIPÚ	
	RANCAGUA	OVALLE	
	SAN MIGUEL	PAINE	RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS
	SAN PEDRO DE LA PAZ	PEÑAFLO R	
	TALCA	PUCHUNCAVÍ	
	TEMUCO	PUCÓN	
	VALDIVIA	PUDAHUEL	
	VALPARAISO	PUENTE ALTO	
		PUERTO VARAS	
		QUILLOTA	
		QUILPUÉ	
		REQUÍNOA	
		SAN BERNARDO	
		SAN FELIPE	
		SAN FERNANDO	
		SAN JOAQUIN	
		TALAGANTE	
		TALCAHUANO	
		VILLA ALEMANA	
		VILLARRICA	
		ZAPALLAR	

A los predios que se encuentren al interior del perímetro señalado en el plano y que no se encuentren asociados a ninguna de las áreas homogéneas indicadas en esta tabla, se les aplicará el factor 2,4. Este factor no será aplicado a predios ubicados en galerías o pasajes sin salida.

➤ Localización en sectores comerciales

A los bienes raíces destinados total o parcialmente a Comercio u Oficina, con acceso y ubicados en el primer piso, o con acceso en el primer piso y ubicados en otros pisos (aplicable a centros comerciales y/o edificios de oficinas acogidos o no a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, que correspondan a una unidad funcional) del área comercial más importante de la comuna Santiago, definida por el perímetro establecido en el plano a que se refiere el N° 1 de la Resolución Exenta SII N°128 del 29 de Diciembre de 2017, se les incrementará su valor unitario de construcción de acuerdo a los siguientes factores de ajuste:

ÁREA HOMOGÉNEA	FACTOR
CMA-067	3,1
CMA-066	3,1
CMA-021	2,8
CMM-075	2,5
CMA-019	2,4
CMA-015	2,4
CMM-076	2,4
EMM-014	2,4

Paso 13: “Calcular el avalúo de la construcción”

Calcule el Avalúo de la Construcción de su bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Construcción (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficientes de Ajuste}$$

donde el factor Coeficientes de Ajustes está formado por la multiplicación de las correcciones por localización comunal, edad de la construcción, condiciones especiales de la edificación, localización en sectores comerciales y otros.

El coeficiente “Otros” que aparece en el detalle catastral, se utiliza en construcciones desvalorizadas por estar afectadas por terremoto, inundación u otro.

Avalúo Total

Paso 14: “Calcular el avalúo total del bien raíz”

El avalúo total de un bien raíz, se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Avalúo bien raíz} = \text{Avalúo terreno} + \text{Avalúo Construcciones}$$

Avalúo bienes comunes

Paso 15: “Calcular el avalúo total de bienes comunes”

A las propiedades acogidas a la ley de Copropiedad Inmobiliaria se debe agregar al avalúo de la unidad la parte del avalúo de los bienes comunes que le corresponde, de acuerdo a lo establecido en la respectiva Ley. Para su tasación, a los bienes comunes se les asignará la misma calidad de las construcciones a las que sirve.

El avalúo fiscal que le corresponde por el o los bienes comunes, que tenga asociada la propiedad, se determina de acuerdo al porcentaje de prorrato que le corresponda. Por lo que el avalúo total de la propiedad se calcula sumando el avalúo de la unidad más el avalúo de prorrato del bien común:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Unidad} + \text{Avalúo de prorrato Bien Común}$$

Donde, el Avalúo de prorrato Bien Común se calcula de la siguiente forma:

Avalúo de Prorratio Bien Común = Avalúo Total Bien Común * % Prorratio

Dentro de los bienes raíces acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se distinguen los siguientes tipos de condominios:

Tipo A: Construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común. En este caso la unidad no tiene avalúo de terreno propio, pero si le corresponde calcular el avalúo de la construcción, el cual sumado al avalúo prorratio del bien común constituye el avalúo fiscal total de la propiedad.

Tipo B: Predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente, sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. En este caso la unidad tiene avalúo de terreno y avalúo de construcción propio, los cuales sumados al avalúo prorratio del bien común constituye el avalúo fiscal total de la propiedad.

Las copropiedades pueden tener bienes comunes acogidos a uno o ambos de los regímenes antes señalados.

Para realizar el cálculo del avalúo de la unidad asociada a un bien común, deberá seguir los pasos indicados en los puntos anteriores determinando el avalúo de terreno y de construcción según corresponda.

B.-Etapa final del avalúo

Una vez determinado el cálculo del avalúo fiscal de terrenos, construcciones, avalúo total y el avalúo de bienes comunes, se procederá a realizar la asignación de roles (en caso de que el bien raíz no lo posea) y a la exhibición de los roles de avalúo en las municipalidades respectivas.

No hay que olvidar que el cálculo del avalúo fiscal se realiza cada 4 años, por lo cual cada cuatro años el SII procederá a efectuar el reavalúo de los bienes raíces.

C.-Ejemplos de determinación de avaluos y reavaluos

Avalúo de Terreno

Para realizar el cálculo siga los siguientes pasos:

Paso 1

Terrenos							
Línea	AH	Frente	Fondo	Coef. Guía	Coef. Corrector	Superficie	Avalúo
01	HMB 036	8,00	24,87	1,00	0,90	199 m ²	\$25.638.702

En este caso un bien raíz ubicado en el área homogénea HMB036, con una superficie de terreno de 199 m², al cual se le aplica un coeficiente guía de 1,00 y un coeficiente corrector de 0,90.

Paso 2

Verifique que la información de superficie de su terreno sea la correcta.

Superficie	
199	m ²

Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

Paso 3

En la información catastral de la propiedad se indica el código del Área Homogénea (AH) donde se ubica su bien raíz y el valor de terreno correspondiente, expresado en moneda nacional del 1 de enero de 2018.

El AH corresponde a la sectorización que el SII realiza para cada comuna del país en áreas con características urbanas comunes, como el uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento urbano, densificación, entre otras.

Para verificar que el Área Homogénea (AH) informada sea la correcta, consulte el plano de precios de terreno correspondiente a su comuna, disponible en el portal del Reavalúo de los bienes raíces no agrícolas 2018.

Herramientas

 **Planos de Precios de Terreno**

Consultar los planos de precios que contienen las tablas de valores unitarios de terreno, por región, junto a las tablas de coeficientes guía y fichas de áreas homogéneas.



Planos de Precios de Terreno

Compartir

En esta sección podrá consultar los planos de precios del Reavalúo de Sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreos 2017, que contienen las tablas de valores unitarios de terreno de cada comuna por región, junto a las tablas de coeficientes guías y fichas de Áreas Homogéneas. Estos planos se han confeccionado considerando los sectores de ubicación, las obras de urbanización y equipamiento de que disponen, de acuerdo al numeral 2° del artículo 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial.




* Los mapas publicados que se refieren o se relacionan con los límites y fronteras de Chile, no comprometen en modo alguno al Estado de Chile, de acuerdo al Artículo 2°, letra g del DFL N°83 de 1979, del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Región

Metropolitana

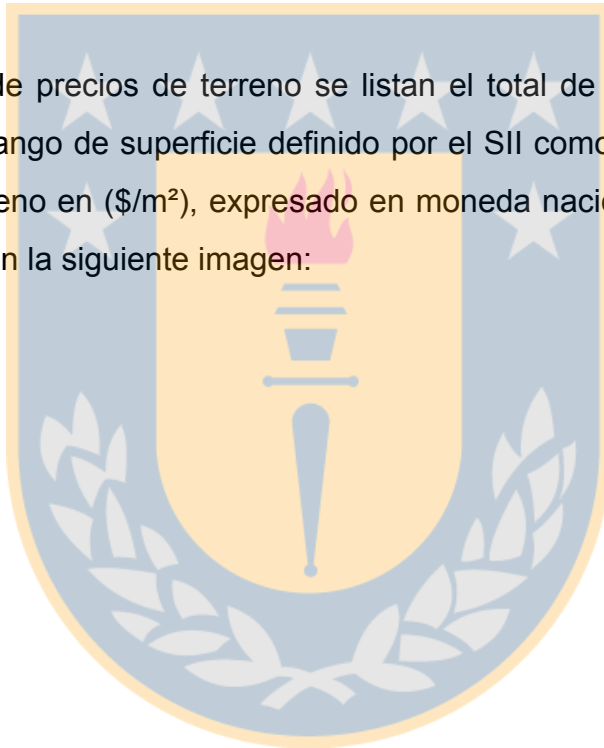
Comuna

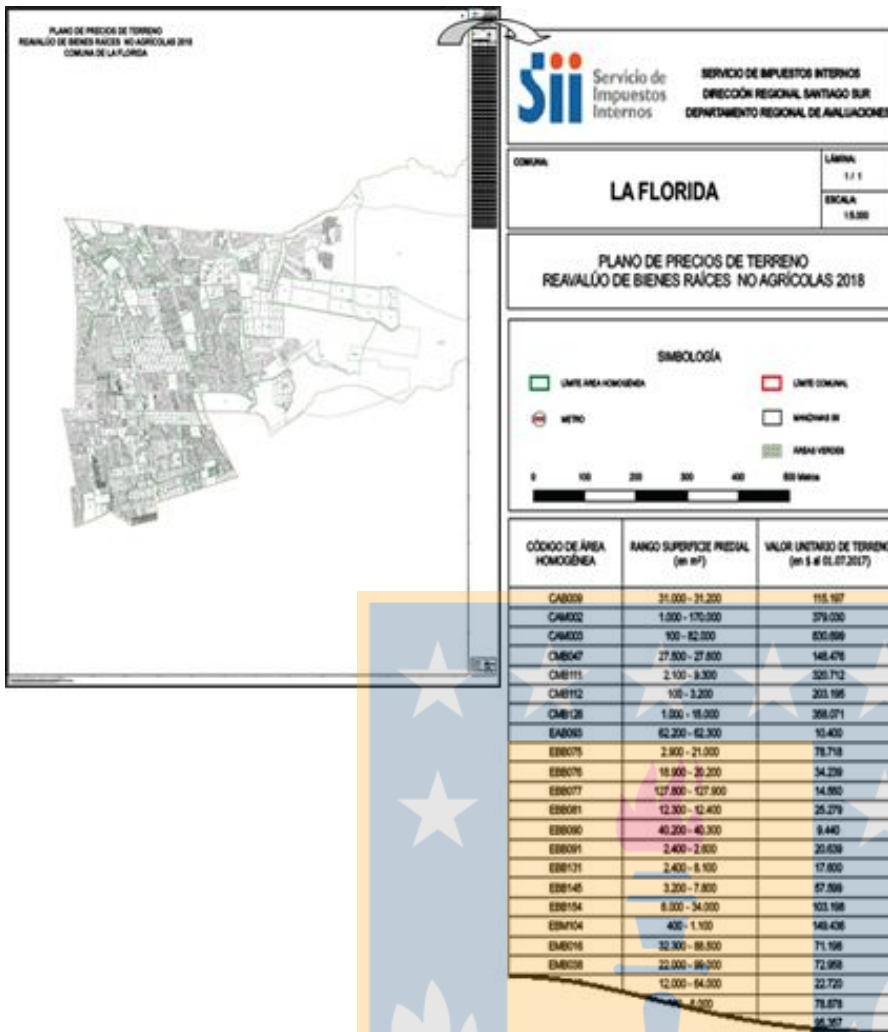
La Florida

Comunas	Planos de precios de terrenos	Tabla de coeficientes guías	Fichas de áreas homogéneas
La Florida			

Si se despliega este símbolo, la comuna no tiene asociada una tabla de coeficientes guías, ya que se encuentran indicados en el plano de precios correspondiente.

En la viñeta del plano de precios de terreno se listan el total de Áreas Homogéneas (AH) de la comuna, el rango de superficie definido por el SII como característico de la misma y el valor de terreno en (\$/m²), expresado en moneda nacional del 1 de julio de 2017, como se aprecia en la siguiente imagen:

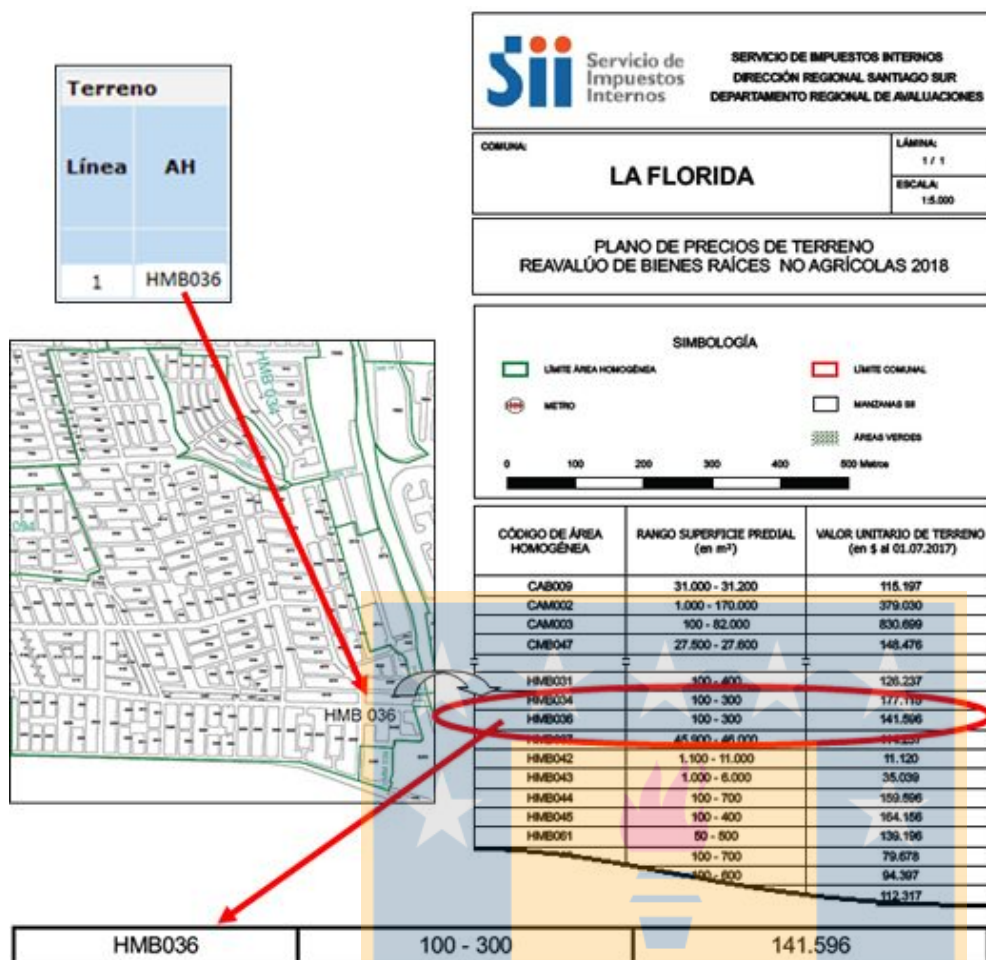




Estos planos de precio también pueden ser consultados en la Resolución Exenta SII N°128 del 29 de diciembre de 2017 y sus posteriores modificaciones.

Paso 4

En el ejemplo, el bien raíz se ubica en el AH HMB036 de la comuna de La Florida. Según la tabla de precios del plano, le corresponde un valor por m² de terreno de \$141.596 (en \$ al 01.07.2017), valor que debe ser actualizado según la variación del IPC de los últimos 6 meses. El factor para actualizar el valor a moneda nacional del 01.01.2018 es 1,011 (valor al 01.01.2018, \$143.153).



Paso 5

En el ejemplo, el coeficiente guía aplicado al avalúo de terreno corresponde a un factor de 1,00. Este coeficiente se encuentra definido en las respectivas tablas de coeficientes guías, disponibles para su consulta en la opción de planos de precios de terreno correspondiente a su comuna, disponible en el portal del Reavalúo de los bienes raíces no agrícolas 2018.

Planos de Precios de Terreno

Compartir

En esta sección podrá consultar los planos de precios del Reavalúo de Sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros 2017, que contienen las tablas de valores unitarios de terreno de cada comuna por región, junto a las tablas de coeficientes guías y fichas de Áreas Homogéneas. Estos planos se han confeccionado considerando los sectores de ubicación, las obras de urbanización y equipamiento de que disponen, de acuerdo al numeral 2° del artículo 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial.

* Los mapas publicados que se refieren o se relacionan con los límites y fronteras de Chile, no comprometen en modo alguno al Estado de Chile, de acuerdo al Artículo 2°, letra g del DFL N°83 de 1979, del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Región: Metropolitana | Comuna: La Florida

Comunas	Planos de precios de terrenos	Tabla de coeficientes guías	Fichas de áreas homogéneas
La Florida			

Si se despliega este símbolo, la comuna no tiene asociada una tabla de coeficientes guías, ya que se encuentran indicados en el plano de precios correspondiente.

En tanto, el coeficiente corrector aplicado al avalúo de terreno, se determina según los distintos factores de ajuste factibles de aplicar al bien raíz definidos vistos anteriormente.

❖ Ajuste por Superficie:

El bien raíz tiene una superficie de terreno de 199 m² y se encuentra ubicado en un Área Homogénea cuyo rango de superficie de terreno está entre los 100 m² y 300 m², por lo que le corresponde un factor igual a 1,00.

❖ Ajuste por relación Frente-Fondo:

El bien raíz tiene una superficie de 199 m² y un frente de 8,00 m. Por lo anterior, el fondo se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Fondo} = 199 \text{ m}^2 / 8,00 \text{ m} = 24,87 \text{ m}$$

La relación Frente – Fondo es: 8,00 m / 24,87 m = 0,32, por lo que según tabla anterior le corresponde un **factor igual a 0,90**.

❖ **Ajuste por Altura:**

El bien raíz no pertenece a ninguna de las comunas indicadas en el cuadro anterior, por lo que no corresponde aplicar este factor. Por ello, se indica **factor igual a 1,00**.

❖ **Ajuste por Casos Excepcionales:**

Al bien raíz no le corresponden ajustes excepcionales por lo que se indica **factor igual a 1,00**.

Paso 6

El coeficiente resultante de multiplicar los coeficientes correctores por superficie y frente-fondo, se compara con el coeficiente corrector excepcional, que pudiera registrar el terreno, aplicándose el menor de ellos.

El coeficiente así determinado se multiplicará por el coeficiente de ajuste por altura de la edificación establecido para el AH para obtener el coeficiente corrector de terreno final a aplicar.

$$\text{Coeficiente Corrector} = \text{Mínimo } \{(FF \times CS) \text{ y } (CE)\} \times CA$$

Donde:

FF: Coeficiente corrector por relación frente-fondo.

CS: Coeficiente corrector por superficie.

CE: Coeficiente corrector excepcional.

CA: Coeficiente de ajuste por altura de la edificación.

$$\text{Coeficiente Corrector} = \text{Mínimo} \{(0,90 \cdot 1,00) \text{ y } (1,00)\} \times 1,00$$

$$\text{Coeficiente Corrector} = \{(0,90) \text{ y } (1,00)\} \times 1,00$$

$$\text{Coeficiente Corrector} = 0,90 \times 1,00$$

$$\text{Coeficiente Corrector} = 0,90$$

Paso 7

Calcule el Avalúo de Terreno de su bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente Guía} * \text{Coeficiente Corrector}$$

$$\text{Avalúo Terreno} = 199 \text{ (m}^2\text{)} * 143.153 \text{ (\$/m}^2\text{)} * 1,00 * 0,90$$

$$\text{Avalúo Terreno} = \$25.638.702$$

Avalúo Construcción

Paso 8

Para determinar el avalúo de construcción de un bien raíz se debe considerar:

1. El valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad.
2. La aplicación de coeficiente de ajuste al avalúo de la construcción.

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Construcción (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente de Ajuste}$$

El ejemplo se presenta de la siguiente forma:

Construcciones	
Línea	1
Clase	C
Calidad	3
Año Construcción	1996
N° de Pisos	2
Destino	H
C. Comerc.	
Guía	1,00
Corrector	1,00
Coeficiente	
Edad	0,824
Otros	1,00
Cantidad	72 m ²
Avalúo (*)	\$20.469.637

Paso 9

Verifique que la información de la superficie construida de su bien raíz sea la correcta.

Cantidad
72 m ²

Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

Paso 10

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su Tipo, Clase y Calidad.

- ❖ Galpones
- ❖ Obras Civiles
- ❖ Obras Complementarias
- ❖ Construcciones Tradicionales, en este ejemplo:

Clase Construcciones tradicionales	Calidad (\$/m ²)				
	1	2	3	4	5
Acero (A)	898.37 7	619.984	421.056	263.460	138.130
Hormigón Armado (B)	877.04 4	689.316	490.654	307.992	195.462
ALBAÑILERÍA (C)	822.11 2	621.584	379.190	231.194	134.130
Madera (E)	667.18 3	433.855	337.858	175.462	77.598
Perfiles Metalicos	726.38 1	501.320	381.590	173.862	77.598
Elementos Prefabricados (G)	810.11 2	549.586	350.391	181.595	77.598
Adobe (F)	334.39 1	221.861	147.996	79.998	41.332
Madera Laminada (L)	936.77 6	729.315	499.720		

Paso 11

En la información catastral se indica la Clase y Calidad de las construcciones existentes en su bien raíz. Conocida la metodología que utiliza el SII para clasificar las construcciones, verifique la información registrada.

Línea	Clase	Calidad
1	C	3

En caso de inconsistencias, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes necesarios.

En el ejemplo, el bien raíz posee una construcción de albañilería (C) calidad 3. De acuerdo a las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo “Construcciones Tradicionales”, un C3 tiene un valor por m² de \$379.190, cifras que deben ser actualizadas por IPC. (valor al 01.01.2018, \$383.361)

Paso 12

Se aplicarán factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación, por edad, por localización comunal y por localización en sectores comerciales.

❖ Condiciones Especiales de la Construcción

En el ejemplo, las construcciones no presentan ninguna de las condiciones especiales señaladas en las tablas, por lo que no corresponde aplicar factor de ajuste por este concepto.

❖ Edad de la Construcción

En el ejemplo, las construcciones de Albañilería (C) son del año 1996, por lo que les corresponde un % anual de depreciación de 0,8 con un máximo de 60%. Se trata entonces de construcciones de 22 años de antigüedad (2018-1996):

$$\text{Porcentaje anual de depreciación} = 22 * 0,8 = 17,6\%$$

Por lo anterior, el factor de ajuste a aplicar por este concepto es:

$$\text{Ajuste valor unitario por edad de la construcción} = 1,000 - 0,176$$

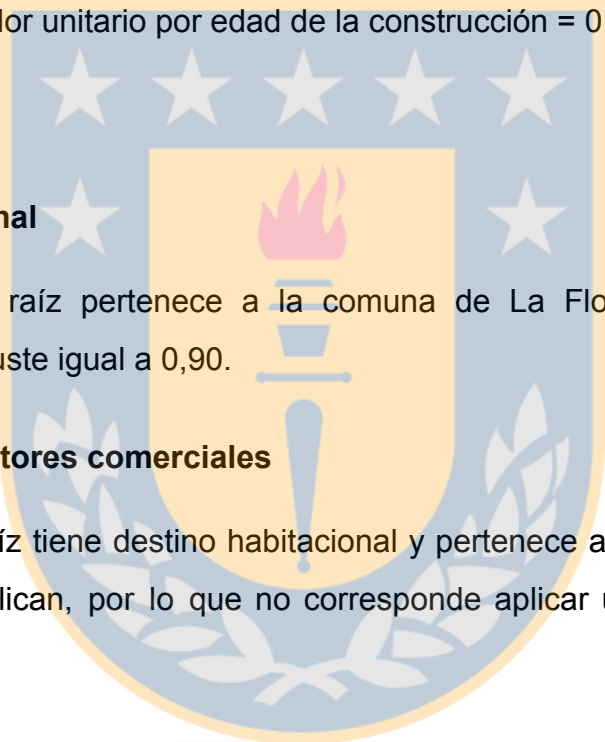
$$\text{Ajuste valor unitario por edad de la construcción} = 0,824$$

❖ Localización Comunal

En el ejemplo, el bien raíz pertenece a la comuna de La Florida, por lo que le corresponde factor de ajuste igual a 0,90.

➤ Localización en sectores comerciales

En el ejemplo, el bien raíz tiene destino habitacional y pertenece a una comuna donde estos factores no se aplican, por lo que no corresponde aplicar una rebaja por este factor de ajuste:



Coef. Comercial	
Guía	Corr.
D	E
1,00	1,00

Paso 13

Calcule el Avalúo de la Construcción de su bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Construcción (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficientes de Ajuste}$$

En el ejemplo, el cálculo del avalúo de la línea de construcción es el siguiente: Avalúo

$$\text{Construcción} = 72(\text{m}^2) * 383.361(\text{\$/m}^2) * 0,824 * 0,90$$

$$\text{Avalúo construcción} = \$20.469.637$$

Avalúo Total

Paso 14

Calcule el avalúo total del bien raíz usando la fórmula:

$$\text{Avalúo bien raíz} = \text{Avalúo terreno} + \text{Avalúo Construcciones}$$

En el ejemplo:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \$ 25.638.702 + \$ 20.469.637$$

$$\text{Avaluo Bien Raíz} = \$ 46.108.339$$

Avalúo bienes comunes

Paso 15

El avalúo fiscal que le corresponde por el o los bienes comunes, que tenga asociada la propiedad, se determina de acuerdo al porcentaje de prorratio que le corresponda. Por

lo que el avalúo total de la propiedad se calcula sumando el avalúo de la unidad más el avalúo de prorrato del bien común:

Cálculo de Prorrato Bien Común:

Avalúo de Prorrato Bien Común = Avalúo Total Bien Común * % Prorrato

El rol de bien común 10000-90001, acogido al régimen de copropiedad tipo B, con un avalúo total \$753.408.281 (en moneda del 01/01/2018), con un porcentaje de prorrato para la unidad vendible del 1,0474%

Para obtener el avalúo de prorrato que le corresponde a la unidad, se debe multiplicar el avalúo total del bien común por el respectivo porcentaje de prorrato:

$$\text{Avalúo de Prorrato Bien Común} = \$ 753.408.281 * 1,0474 \%$$

$$\text{Avalúo de Prorrato Bien Común} = \$7.891.198$$

Calculo Avalúo Bien Común:

Avalúo Bien Raíz = Avalúo Unidad + Avalúo de prorrato Bien Común

Suponiendo como avalúo de la unidad un valor de \$26.399.016, sólo basta agregar el avalúo de prorrato del bien común, por lo que el avalúo total del bien raíz corresponderá a:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \$ 26.399.016 + \$ 7.891.198$$

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \$ 34.290.214$$

Cuadro resumen ejemplo desarrollado

Terreno	
Línea	01
Comuna	La Florida
AH	HMB036
Frente	8,00
Fondo	24,87
Coefficiente guía	1,00
Coefficiente corrector	0,90
Superficie	199m ²
Avalúo (*)	\$25.638.702

Construcción	
Línea	1
Clase	C
Calidad	3
Año Construcción	1996
N° de Pisos	2
Destino	H
C. Comerc.	
Guía	1,00
Corrector	1,00
Coefficiente	
Edad	0,824
Otros	1,00

Cantidad	72 m ²
Avalúo (*)	\$20.469.637

Avalúos	
Avaluo Terrenos	\$25.638.702
Avaluo Construcción	\$20.469.637
Avaluo Total	\$46.108.339



CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN DEL AVALÚO

Luego de la respectiva introducción a los conceptos y definiciones necesarias para comprender qué es el impuesto territorial, y la posterior explicación de la estructura que tiene el SII para efectuar el cálculo del avalúo fiscal, ha llegado el momento de explicar los procedimientos que se deben llevar a cabo para efectuar el reclamo de avalúos fiscales.

En primer lugar, recordaremos quién es el sujeto del reclamo del avalúo, y las causales sobre las cuales puedo reclamar, para luego, dar a conocer los plazos estipulados por ley para poder realizar la reclamación, los entes ante los cuales se realiza el reclamo, los pasos que deben seguirse, los requisitos que se exigen para presentar el reclamo, todo esto seguido de la etapa de cómo el SII afrontada el reclamo presentado, para así, finalmente, presentar un ejemplo descrito de reclamación de avalúos de bienes raíces.

A.- ¿Quién puede reclamar?

Los propietarios, sus representantes legales y las municipalidades pueden interponer un recurso de Reposición Administrativa ante el SII, o reclamar en contra de los nuevos avalúos ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros, correspondientes a la jurisdicción territorial en la que se ubica el bien raíz, de acuerdo a lo establecido en el Código Tributario, luego de concluida la exhibición de los roles de avalúos en las municipalidades respectivas (proceso que dura 30 días).

- a) Los contribuyentes propietarios y las municipalidades inspectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general (Art. 149° del Código Tributario);
- b) Tratándose de modificaciones individuales de avalúos, sólo pueden reclamar los contribuyentes propietarios de los predios afectados (Art. 150° Código Tributario), y

c) Las peticiones administrativas de revisión de artículos sólo podrán ser presentadas por los propietarios de los predios de que se trata.

B.- Causales que dan derecho a la reclamación del avalúo

Las causales para reclamar en contra del avalúo establecido o presentar un recurso de reposición, para una propiedad no agrícola (artículo 149 del Código Tributario), son las siguientes:

1.- Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones.

- ❖ Superficie de la(s) construcción(es) registrada en el SII no corresponde a la real.
- ❖ Superficie del terreno registrado en el SII no corresponde al real.

2.- Aplicación errónea de las tablas de clasificación, respecto del bien gravado, o de una parte del mismo así como la superficie de las diferentes calidades de terreno.

Corresponden, por ejemplo, a los siguientes casos cuya información debe ser aportada por el propietario y que determina un ajuste al avalúo de la propiedad:

❖ *Respecto del valor del terreno*

1. Ajustes por características físicas del terreno en relación al sitio más frecuente o común del sector o barrio en que se ubica:

- Por la superficie total del terreno
- Por forma del terreno
- Por la relación entre los metros de frente y los metros de fondo del terreno
- Por la topografía del terreno (ejemplo: pendientes que disminuyen su valor)

2. Ajuste por ubicación de la propiedad:

- Cuando la propiedad está ubicada en un pasaje o calle ciega con o sin calzada.

3. Otros ajustes:

- Terreno declarado de utilidad pública.
- Terreno afecto a expropiación
- Terreno con prohibición de edificar
- Terreno con limitación de uso a espacio público o área verde complementaria.
- Terreno ubicado en zona de protección o riesgo de siniestros naturales
- Terreno ubicado en zona de protección de obras de infraestructura peligrosa
- Propiedad rodeada por edificaciones en altura, que restringen su aprovechamiento o afectan su valor.
- Saldo predial (propiedad que quedó como retazo de una expropiación).
- Cualquier otra circunstancia que afecte negativamente el valor de la propiedad.
Por ejemplo: propiedad vecina a un cementerio, rodeada de sitios eriazos abandonados, vecina a un basural, tasación fiscal superior al valor comercial, terreno sin factibilidad sanitaria.

❖ **Respecto del valor de la construcción:**

- Clase o material de la estructura soportante de la construcción
- Calidad o estado de conservación de la construcción
- Año en que se edificó la construcción
- Condición especial de edificación, por ejemplo: construcción en mansarda, en subterráneos, en piso zócalo
- Destino o uso real que tiene la construcción.

3.- Errores de transcripción, copia o de cálculo

- Asignación errónea del valor del terreno del sector o barrio (zona de características similares) no concordante con la registrada en los planos de precios de terrenos del SII para el sector.
- Asignación errónea del valor del terreno de la propiedad (coeficiente guía de terreno) no concordante con el registrado en los planos de precios del SII para la manzana predial.

- Otras inconsistencias que permitan establecer que parte de la información contiene un evidente error de transcripción
- Aplicación errónea del recargo de valor a la construcción por localización en sectores comerciales
- Aplicación errónea del factor de ajuste al valor de la construcción según la comuna en que se localiza
- Aplicación errónea de la tabla de depreciación por edad de la construcción.

C.- ¿Ante quién reclamo?

Una vez concluida la exhibición de los nuevos avalúos en las respectivas municipalidades, los propietarios y las municipalidades podrán apelar en contra de éstos, mediante 2 vías (artículo 149 del Código Tributario): por la vía administrativa ante el Servicio de Impuestos Internos (SII), o a través de un procedimiento judicial ante el Tribunal Tributario y Aduanero (TTA).

- ❖ **Ante el Servicio de Impuestos internos:** La idea es que el servicio reevalúe y tome en consideración los argumentos expuestos de un particular para mantener o no elevar de forma tan brusca el avalúo, al ser un reclamo administrativo, no tiene causales específicas, por lo que se podría exponer lo que se estime pertinente para que el servicio entre en razón y cambie de criterio.
- ❖ **Ante el Tribunal Tributario y Aduanero de la jurisdicción competente.**

D.- Plazos de presentación del reclamo

El Código Tributario establece los siguientes plazos en que los contribuyentes podrán deducir sus reclamos:

1.- Del avalúo asignado en una tasación general, se podrá reclamar dentro del mes calendario siguiente al de la fecha de término de la exhibición de los roles de avalúo. (Art. 149°).

Este plazo es fatal y comprende aún los días feriados y corre hasta las 24 horas del último día del mes calendario. Por ser legal, este plazo es improrrogable;

2.- Del avalúo asignado en una modificación individual, se podrá reclamar en el término de treinta días contados desde la fecha de envío del aviso respectivo. (Art. 150°).

Este plazo es legal, fatal y de días hábiles. Por ser legal, es improrrogable.

En caso que las notificaciones de las resoluciones se efectúen por carta certificada, los plazos empezarán a correr tres días después de su envío. Se entenderá por fecha de envío aquella en que la respectiva oficina del Servicio entrega la carta al Servicio de Correos y éste certifica o deja constancia de su recepción a través del timbre correspondiente.

En los casos señalados, el día sábado debe ser considerado como día hábil para la presentación del reclamo. De esta forma, si el plazo venciere en día Sábado, la presentación el escrito respectivo deberá efectuarse en el domicilio del Secretario Regional;

3.- Dentro del mismo plazo para reclamar, el contribuyente podrá ampliar el reclamo presentado extendiéndolo a otros puntos o causales; y

4.- En el caso de reclamos deducidos en razón del proceso de normalización de la Ley N° 18.591, el plazo para el reclamo ser dentro del mes calendario siguiente al de la fecha del timbre de correos puesto en la notificación del cambio de avalúo

E.- Pasos para presentar el reclamo

1.- Completar formulario N° 2835

Para obtener el formulario usted puede solicitarlo directamente en las oficinas del SII, o también puede imprimir la versión pdf que el SII ha dispuesto en la siguiente opción: Formulario N°2835. Los formularios impresos tienen que ser presentados en triplicado (3 copias).

2.-Adjuntar al formulario de reclamo los documentos que lo respaldan

Dependiendo de las causales especificadas por el contribuyente en el formulario, es necesario adjuntar los documentos para respaldar el reclamo.

3.- Presentación del reclamo mediante el formulario 2835

La presentación del reclamo debe efectuarse en la sede de la Dirección Regional de Avaluaciones cuyo territorio jurisdiccional se encuentre ubicado el predio causante de la presentación, que para estos efectos debe considerarse como el domicilio del contribuyente. (Art. 115° del Código Tributario en relación al inciso final del Art. 11°). Por excepción, puede ser presentado en el domicilio del Secretario Regional el cual, una vez cerrada la Oficina, debe recibir en su domicilio, hasta las 24 horas del último día del plazo aquellos escritos cuyo plazo de presentación venza ese día, dejando constancia con su firma de la fecha y hora de presentación, tanto en el original como en las copias. Para estos efectos, es necesario que en un lugar destacado de la sede de la Dirección Regional se exhiba un letrero con el nombre y domicilio del funcionario que cumple las labores de Secretario Regional, o su subrogante si correspondiere.

El Secretario tiene la obligación de ingresar el escrito en la Dirección Regional a primera hora del día siguiente en que funcione la Unidad.

También podrán presentarse los reclamos y demás escritos, incluso el de apelación, en la Unidad del Servicio dentro de cuya jurisdicción se encuentra ubicado el bien raíz.

Debe hacerse presente que la presentación del reclamo y demás escritos debe efectuarse entregándolos en las oficinas que se han señalado y que no procede que se envíen por Correo.



USO EXCLUSIVO SI	
CODIGO COMUNA	
800	FOUO

ORIGINAL: SII	
204	NUMERO DE FOLIO
201	COMUNA
203	VALOR

I) IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE: Propietario Representante Mandatario

RAZÓN SOCIAL O APELLIDO INTERNO		NOMBRE DEL PROPIETARIO		NOMBRE DEL REPRESENTANTE		NOMBRE DEL MANDATARIO	
RUBRO (CÓDIGO DE RUBRO)		TIPO DE FONDO (CÓDIGO APTA - NÚMERO)		VALOR		VALOR	

II) IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:

NOMBRE DEL PROPIETARIO		NOMBRE DEL CO-TITULAR (O)	
DIRECCIÓN (CALLE O CALLE ALTERNATIVA, NÚMERO Y ALÍNEA)		TELEFONO (CÓDIGO APTA - NÚMERO)	
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO		E-MAIL	

III) FUNDAMENTACIÓN:

DE CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 10º DE LA LEY NÚMERO 17.336, ORGANICA CONSTITUCIONAL, DE BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EN MATERIA DE TRIBUTACIÓN, PARA EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD, Y DE LA LEY NÚMERO 17.336, ORGANICA CONSTITUCIONAL, DE BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EN MATERIA DE TRIBUTACIÓN, PARA EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD, Y DE LA LEY NÚMERO 17.336, ORGANICA CONSTITUCIONAL, DE BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EN MATERIA DE TRIBUTACIÓN, PARA EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD.

1. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>
2. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>
3. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>
4. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE VALORES AJENOS AL DERECHO DE PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>

IV) ESPECIFICACIONES: Llene solo en caso de detectar diferencias con la información registrada en el SII.

DETALLE DE LAS DIFERENCIAS						
TERMINO	DESCRIPCIÓN DE LA DIFERENCIA					
CÓDIGO DE DIFERENCIA	NÚMERO DE TERMINO	CLASE	CAUSAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	CONDICIÓN ESPECIAL	VALOR DE LA DIFERENCIA (en Chile)

DOCUMENTOS ADJUNTOS: Indicar el número de documentos que se adjuntan al formulario de reconsideración administrativa.

1. _____

2. _____

3. _____

FIRMA DEL REVISOR (CÓDIGO DE RUBRO)

80	NÚMERO DE VALORES AJENOS

**FORMULARIO DE RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA
INSTRUCCIONES DE LLENADO F2835**

SR. CONTRIBUYENTE:
 EL PRESENTE FORMULARIO TIENE POR FINALIDAD RECOGER SUS DISCREPANCIAS CON RESPECTO A LOS ANTECEDENTES QUE EL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS REGISTRA DE SU PROPIEDAD.
 ESTE FORMULARIO DEBE SER PRESENTADO EN LAS DIRECCIONES REGIONALES O EN LAS UNIDADES DE LA JURISDICCIÓN A LA QUE PERTENECE EL BIEN RAÍZ. SI UD. POSEE MÁS DE UNA PROPIEDAD, DEBERÁ COMPLETAR FORMULARIOS INDEPENDIENTES PARA CADA UNA DE ELLAS.
 LOS RECUADROS: NÚMERO DE ROL, COMUNA, IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE, IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD SON DE LLENADO OBLIGATORIO.
 NO OLVIDE INCLUIR SU DOMICILIO O DIRECCIÓN POSTAL, EN CASO QUE DISPONGA DE ELLA.
 SERÁ OBLIGATORIA LA EXHIBICIÓN DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD O RUT DEL INTERESADO.
 LA REPRESENTACIÓN DEL INTERESADO SE DEBE ACREDITAR CON LA EXHIBICIÓN DE:
 - **PROPIETARIO DEL INMUEBLE PERSONA NATURAL:** PODER SIMPLE Y EXHIBICIÓN DE CÉDULA RUT DEL REPRESENTADO.
 - **PROPIETARIO DEL INMUEBLE PERSONA JURÍDICA:** PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE Y EXHIBICIÓN DE CÉDULA RUT DEL REPRESENTADO.
 EN LA INSTANCIA DE LA RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA SU PETICIÓN PUEDE SER ACOGIDA, NO ACOGIDA O ACOGIDA EN PARTE. EN LOS 3 CASOS SE LE NOTIFICARÁ SOBRE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA JUNTO AL INFORME TÉCNICO, Y SE INFORMARÁ EL PLAZO QUE RESTA PARA DEDUCIR RECLAMO EN SEDE JURISDICCIONAL.

REVISE CUIDADOSAMENTE LA INFORMACIÓN QUE EL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS REGISTRA COMO ANTECEDENTES DEL PREDIO. CONSULTE EL DETALLE CATASTRAL DE SU PROPIEDAD EN WWW.SII.CL, MENÚ BIENES RAÍCES, OPCIÓN CONSULTAR ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ, CON SU RUT Y CLAVE SECRETA O EN LAS OFICINAS DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.
 EN CASO DE NO TENER CLAVE SECRETA EN EL SII, OBTÉNGALA EN WWW.SII.CL O EN LAS OFICINAS DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.

I) INSTRUCCIONES PARA COMPLETAR LA SECCIÓN "ESPECIFICACIONES".

EL SII CLASIFICA LAS CONSTRUCCIONES CON CÓDIGOS. REVISE LOS CÓDIGOS EN ANEXO N°2, DE LA RESOLUCIÓN EXENTA N°8, DEL 18 DE ENERO DE 2006. CADA CONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD ESTÁ REGISTRADA EN DIFERENTES LINEAS.

A. SI USTED DESEA MODIFICAR LA SUPERFICIE DEL TERRENO O UNO O MÁS DATOS DE UNA O MÁS CONSTRUCCIONES:

	NÚMERO DE LÍNEA	PARA MODIFICAR	CÓMO LLENAR
TERRENO		SUPERFICIE	Indique la superficie total en metros cuadrados (m2).
CONSTRUCCIONES	Escriba el número de línea que desea modificar	CLASE	Escriba el código del material de la estructura correcto. Ver anexo N°2, de la Res. Ex. N°8, de enero de 2006, punto A.2. Por ejemplo, si cambia de "acero" a "albañilería", anote el código C.
		CALIDAD	Escriba el código de la calidad correcta de acuerdo a la Guía Técnica de Características Constructivas respectiva. Ver anexo N°2, de la Res. Ex. N°8, de enero de 2006, punto A.3.
		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	Escriba el dato correcto con cuatro dígitos. Por ejemplo: 1965.
		CONDICIÓN ESPECIAL	Escriba el código correcto. Ver anexo N°2, de la Res. Ex. N°8, de enero de 2006, punto B.1. Por ejemplo, si es una mansarda, anote MS, o una X si corresponde eliminarla.
		SUPERFICIE O CAPACIDAD	Escriba el dato correcto en metros cuadrados (m2), o metros cúbicos (m3), sin decimales.

B. SI USTED DESEA ELIMINAR UNA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN (en caso que la construcción se haya demolido):

	NÚMERO DE LÍNEA	PARA MODIFICAR	CÓMO LLENAR
CONSTRUCCIONES	Escriba el número de línea que desea eliminar	CLASE	Escriba una X

C. SI USTED DESEA AGREGAR UNA O MÁS LÍNEAS DE CONSTRUCCIÓN: (Referidas a ampliaciones no registradas en la base de datos del SII).

	NÚMERO DE LÍNEA	PARA MODIFICAR	CÓMO LLENAR
CONSTRUCCIONES	Deje el espacio en blanco	CLASE	Escriba el código del material de la estructura correspondiente. Ver anexo N°2, de la Res. Ex. N°8, de enero de 2006, punto A.2. Por ejemplo, si la clase de la construcción que agrega es "albañilería", anote el código C.
		CALIDAD	Escriba el código de la calidad correspondiente, de acuerdo a la Guía Técnica de Características Constructivas respectiva. Ver anexo N°2, de la Res. Ex. N°8, de enero de 2006, punto A.3.
		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	Escriba el dato correspondiente con cuatro dígitos. Por ejemplo: 1965.
		CONDICIÓN ESPECIAL	Escriba el código correspondiente. Ver anexo N°2, de la Res. Ex. N°8, de enero de 2006, punto B.1. Por ejemplo, si la condición especial de la construcción que agrega es una mansarda, anote MS.
		SUPERFICIE O CAPACIDAD	Escriba el dato correcto en metros cuadrados (m2), o metros cúbicos (m3), sin decimales.

II) ANTECEDENTES SOLICITADOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LAS CAUSALES DE RECLAMO

A) EN EL CASO DE TERRENO	B) EN EL CASO DE CONSTRUCCIONES	PARA ACREDITAR ERROR DE CLASIFICACIÓN:
PARA ACREDITAR SUPERFICIE: - Planos del predio con detalle de superficies. - Fotocopia de escritura en que conste la superficie de terreno del predio. - Otros antecedentes que avalen la petición.	PARA ACREDITAR SUPERFICIE: - Plano de planta de arquitectura con detalle de superficies. - Permiso de Edificación y/o Certificado de Recepción Final Municipal. - Otros antecedentes que avalen la petición.	- Especificaciones Técnicas. - Otros antecedentes que avalen la petición.

USO EXCLUSIVO SII	
ASIGNACIÓN DEL CASO	
NOMBRE Y/O RUT DEL RESOLUTOR	
FECHA ASIGNACIÓN	
FECHA REASIGNACIÓN	
PLAZO RESOLUCIÓN	
VºBº REVISOR	
FIRMA RESOLUTOR	

RESOLUCIÓN SOLICITUD	DOCUMENTOS EMITIDOS		
	Nº DE CARTA ENVIADA	FECHA DE ENVÍO	Nº DE INFORME TÉCNICO
ACOGE			
ACOGE EN PARTE			
NO ACOGE			
OBSERVACIONES			

F.- Requisitos de forma de escrito del reclamo

Las reclamaciones de avalúos deben cumplir con cada una de las siguientes condiciones:

1.- Los reclamos deben presentarse por escrito, en el original y dos copias, una de las cuales quedará en poder del Servicio y la otra se devolverá al reclamante con la constancia de la fecha de presentación.

El reclamo deberá firmarse por el reclamante o su representante legal o mandatario, todos debidamente individualizados, y deberá constar en autos la personería de estos últimos;

2.- Precisar sus fundamentos. Estos deben ser claros y determinados, tanto en los hechos en que se apoya la defensa, como en el derecho o principios jurídicos que sirven de fundamento a la acción deducida;

3.- Acompañar los documentos en que se funda, excepto aquellos que por su volumen, naturaleza, ubicación u otras circunstancias no puedan agregarse a la solicitud, y

4.- Contener, en forma precisa y clara, las peticiones que se sometan a la consideración del Tribunal.

Si no se diere cumplimiento a lo anterior, el Director Regional podrá dictar una resolución, ordenando que se subsanen las omisiones en que se hubiera incurrido, dentro del plazo que se señale al efecto, el cual no podrá ser inferior a 15 días hábiles, bajo el apercibimiento de dictar sentencia con los antecedentes de que se disponga.

transcurrido el plazo señalado sin que subsanen las omisiones, se fallará el reclamo con el mérito de los antecedentes de que dispongan el Servicio.

G.- Comparecencia ante el SII

a) En las reclamaciones que se deduzcan o en las peticiones que se formulen, el contribuyente podrá actuar por sí o a través de su representante legal o de un mandatario.

Si comparece a través de su representante legal, éste deberá acompañar o exhibir el título en que consta su representación. Si la comparecencia se verifica a través de un mandatario, este último deberá probar la existencia del mandato.

El mandato judicial para los efectos de las reclamaciones tributarias sólo puede constituirse o conferirse:

- Por escritura pública otorgada ante Notario o ante Oficial del Registro Civil; en los lugares en que no haya Notario, o por declaración escrita del mandante (en el mismo escrito de reclamo o en otro posterior), autorizándose la firma del reclamante por el Secretario Regional.

Si falta la autorización de la firma por el Secretario Regional, el Servicio se entenderá directamente con el contribuyente, prescindiendo del poder conferido, en tanto no se autorice.

b) Tratándose de peticiones administrativas, toda persona natural o jurídica que actúe por cuenta de un contribuyente, deberá acreditar su representación. En este caso el mandato no tendrá otra formalidad que la de constar por escrito sin que sea necesario que lo autorice un funcionario del Servicio o Notario; sin embargo el Servicio aceptará la representación sin que se acompañe o pruebe el título correspondiente, pero podrá exigir la ratificación del representado o la prueba del vínculo dentro del plazo que él determine, bajo apercibimiento de tener por no presentada la solicitud o por no practicada la actuación correspondiente.

c) La persona que actúa ante el Servicio como representante o mandatario del contribuyente, se entenderá autorizada para ser notificada a nombre de éste mientras

no haya constancia de la extinción del título de la representación mediante aviso por escrito dado por los interesados a la oficina del Servicio que corresponda.

d) En los reclamos y gestiones administrativas que se efectúen ante el Servicio, no es necesario el patrocinio de abogado ni que el mandatario tenga esa calidad.

H.- Etapa por parte del SII

Antes de dar curso al reclamo, se examinará si éste cumple con los requisitos de haber sido interpuesto dentro del plazo legal, y de fundarse en alguna de las causales que enumera el artículo 149°, si no cumpliere con estos requisitos, el reclamo será declarado improcedente por el Tribunal, dictándole la resolución respectiva. Esta, será notificada por carta certificada, y sólo será susceptible de ser impugnada a través del recursos de reposición.

Establecido que el reclamo cumple con las condiciones exigidas, se procederá a dictar de inmediato una resolución que tiene por objeto acoger a tramitación el reclamo, ordenar el informe de rigor, si procede, y pronunciarse sobre los otrosí del reclamo.

En esta resolución se dejará expresa constancia de la fecha de presentación del reclamo. Además, debe asignarse el número de rol a la causa, constituido por el número de ingreso seguido de un guión y de los dos últimos dígitos correspondientes al año de presentación.

La resolución se notificará al reclamante por carta certificada.

En el caso que este recurso no sea resuelto en un plazo de 90 días, considerados hábiles de lunes a viernes, se entenderá como rechazado.

En los casos que se interponga un reclamo de forma paralela en el Tribunal Tributario y Aduanero, por las mismas causales, se dará por terminada la tramitación del recurso de reposición.

I.- Ejemplo descrito de reclamo

ANTECEDENTES DEL CASO

La Unidad de Valuaciones de Servicio de Impuestos Internos, mediante exhibición de los roles de avalúos en la Municipalidad de La Florida, dio a conocer el avalúo del bien raíz del señor Benjamín Ignacio Campos Campos y este al revisar el listado de roles de avalúos se percató que el avalúo de su propiedad era muy alto, por lo cual, procedió a realizar el calculo del avaluo y se dio cuenta que este difería con el realizado por el Servicio de Impuestos Internos por la clasificación de la construcción de su bien raíz.

El Señor Benjamín Ignacio Campos Campos, Rut 10.920.385-5, construyó un bien inmueble de material de madera de 72 mts², destinada a casa habitación ubicada en calle Enrique Olivares 254, perteneciente a la comuna de La Florida. Esta construcción fue clasificada erróneamente como una construcción de albañilería (C) calidad 3, pero el bien raíz que posee el señor Campos es una construcción de madera (E) calidad 3.

La reconsideración administrativa (Formulario 2835) presentada por el señor Campos en el Servicio de Impuestos Internos en la cual se solicitó la modificación en relación a la clasificación de su bien raíz, fue rechazada ya que según la respuesta generada por el SII no da lugar y no aplica.

USO EXCLUSIVO SII	
CÓDIGO COMUNA	
502	FOLIO

ORIGINAL: SII

504	NÚMERO DE ROL	
501	COMUNA	
HOJA Nº		DE

I) IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Propietario Representante Mandatario

RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRES		ROL ÚNICO TRIBUTARIO	
DOMICILIO O DIRECCIÓN POSTAL		NUMERO	DEPTO./LOCAL	PISO	COMUNA	TELÉFONO (CÓD. ÁREA - NÚMERO)	
						E-MAIL	

II) IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:

524	NOMBRE DEL PROPIETARIO		525	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	
521	DIRECCIÓN CALLE O NOMBRE DEL PREDIO		TELÉFONO (CÓD. ÁREA - NÚMERO)		E-MAIL

III) FUNDAMENTACIÓN:

EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10° DE LA LEY N° 18.575, ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EN EL N° 5 DE LA LETRA B DEL ARTÍCULO 8° DEL CÓDIGO TRIBUTARIO, Y EN EL ARTÍCULO 59° DE LA LEY N° 19.890, QUE ESTABLECE LAS BASES DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE RIGEN LOS ACTOS DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, VENGO A INTERPONER RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA POR LA (S) CAUSAL (ES) QUE SE INDICA (N) A CONTINUACIÓN:

CAUSAL DE RECLAMO (Artículo 149 del Código Tributario)		MARQUE CON UNA "X" (al menos 1 causal)
1	DETERMINACIÓN ERRÓNEA DE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O CONSTRUCCIONES	<input type="checkbox"/>
2	APLICACIÓN ERRÓNEA DE LAS TABLAS DE CLASIFICACIÓN, RESPECTO DEL BIEN GRAVADO, O DE UNA PARTE DEL MISMO, ASÍ COMO LA SUPERFICIE DE LAS DIFERENTES CALIDADES DE TERRENO. (1)	<input type="checkbox"/>
3	ERRORES DE TRASCRIPCIÓN, DE COPIA O DE CÁLCULO.	<input type="checkbox"/>
(1) APORTE DE CUALQUIER OTRO ANTECEDENTE SOBRE EL VALOR DE LA PROPIEDAD. ADJUNTO ANTECEDENTES QUE DISPONGO RESPECTO DE SU VALOR COMERCIAL.		<input type="checkbox"/>

IV) ESPECIFICACIONES: LLENE SÓLO EN CASO DE DETECTAR DIFERENCIAS CON LA INFORMACIÓN REGISTRADA EN EL SII.

DEBE DECIR (SEGÚN CONTRIBUYENTE)						
TERRENO	SUPERFICIE (m2)					
CONSTRUCCIONES	NÚMERO DE LÍNEA (*)	CLASE	CALIDAD	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	CONDICIÓN ESPECIAL	SUPERFICIE O CAPACIDAD (m2 o m3)

(*) PARA CONOCER EL NÚMERO DE LÍNEA QUE DESEA MODIFICAR, DEBE INGRESAR A LA OFICINA VIRTUAL DEL SII EN INTERNET (WWW.SII.CL), MENÚ BIENES RAÍCES, OPCIÓN CONSULTAR ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ, Y LUEGO PRESIONE EL BOTÓN CONSULTA DETALLADA.

DOCUMENTOS ADJUNTOS: (INDIQUE TODOS LOS DOCUMENTOS QUE ADJUNTA A LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA)

1 _____	4 _____
2 _____	5 _____
3 _____	6 _____

FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA:

	90	FECHA DE RECEPCIÓN	
FIRMA Y TIMBRE DE RECEPCIÓN			FIRMA DEL INTERESADO O REPRESENTANTE

USO EXCLUSIVO SII	
CÓDIGO COMUNA	
502	FOLIO

ORIGINAL: SII

504	NÚMERO DE ROL	
501	COMUNA	
HOJA Nº		DE

I) IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Propietario Representante Mandatario

RAZÓN SOCIAL O APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRES		ROL ÚNICO TRIBUTARIO	
DOMICILIO O DIRECCIÓN POSTAL		NUMERO	DEPTO./LOCAL	PISO	COMUNA	TELÉFONO (CÓD. ÁREA - NÚMERO)	
						E-MAIL	

II) IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:

524	NOMBRE DEL PROPIETARIO		525	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	
521	DIRECCIÓN CALLE O NOMBRE DEL PREDIO		TELÉFONO (CÓD. ÁREA - NÚMERO)		E-MAIL

III) FUNDAMENTACIÓN:

EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10° DE LA LEY N° 18.575, ORGÁNICA CONSTITUCIONAL DE BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EN EL N° 5 DE LA LETRA B DEL ARTÍCULO 8° DEL CÓDIGO TRIBUTARIO, Y EN EL ARTÍCULO 59° DE LA LEY N° 19.890, QUE ESTABLECE LAS BASES DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE RIGEN LOS ACTOS DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, VENGO A INTERPONER RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA POR LA (S) CAUSAL (ES) QUE SE INDICA (N) A CONTINUACIÓN:

CAUSAL DE RECLAMO (Artículo 149 del Código Tributario)		MARQUE CON UNA "X" (al menos 1 causal)
1	DETERMINACIÓN ERRÓNEA DE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS O CONSTRUCCIONES	<input type="checkbox"/>
2	APLICACIÓN ERRÓNEA DE LAS TABLAS DE CLASIFICACIÓN, RESPECTO DEL BIEN GRAVADO, O DE UNA PARTE DEL MISMO, ASÍ COMO LA SUPERFICIE DE LAS DIFERENTES CALIDADES DE TERRENO. (1)	<input type="checkbox"/>
3	ERRORES DE TRASCRIPCIÓN, DE COPIA O DE CÁLCULO.	<input type="checkbox"/>
(1) APORTE DE CUALQUIER OTRO ANTECEDENTE SOBRE EL VALOR DE LA PROPIEDAD. ADJUNTO ANTECEDENTES QUE DISPONGO RESPECTO DE SU VALOR COMERCIAL.		<input type="checkbox"/>

IV) ESPECIFICACIONES: LLENE SÓLO EN CASO DE DETECTAR DIFERENCIAS CON LA INFORMACIÓN REGISTRADA EN EL SII.

DEBE DECIR (SEGÚN CONTRIBUYENTE)						
TERRENO	SUPERFICIE (m2)					
	NÚMERO DE LÍNEA (*)	CLASE	CALIDAD	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	CONDICIÓN ESPECIAL	SUPERFICIE O CAPACIDAD (m2 o m3)
CONSTRUCCIONES						

(*) PARA CONOCER EL NÚMERO DE LÍNEA QUE DESEA MODIFICAR, DEBE INGRESAR A LA OFICINA VIRTUAL DEL SII EN INTERNET (WWW.SII.CL), MENÚ BIENES RAÍCES, OPCIÓN CONSULTAR ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ, Y LUEGO PRESIONE EL BOTÓN CONSULTA DETALLADA.

DOCUMENTOS ADJUNTOS: (INDIQUE TODOS LOS DOCUMENTOS QUE ADJUNTA A LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA)

1 _____	4 _____
2 _____	5 _____
3 _____	6 _____

FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN ADMINISTRATIVA:

90	FECHA DE RECEPCIÓN

FIRMA Y TIMBRE DE RECEPCIÓN

FIRMA DEL INTERESADO O REPRESENTANTE

Medios de prueba presentados

Tablas de especificaciones contribuyente v/s Servicio de Impuestos Internos

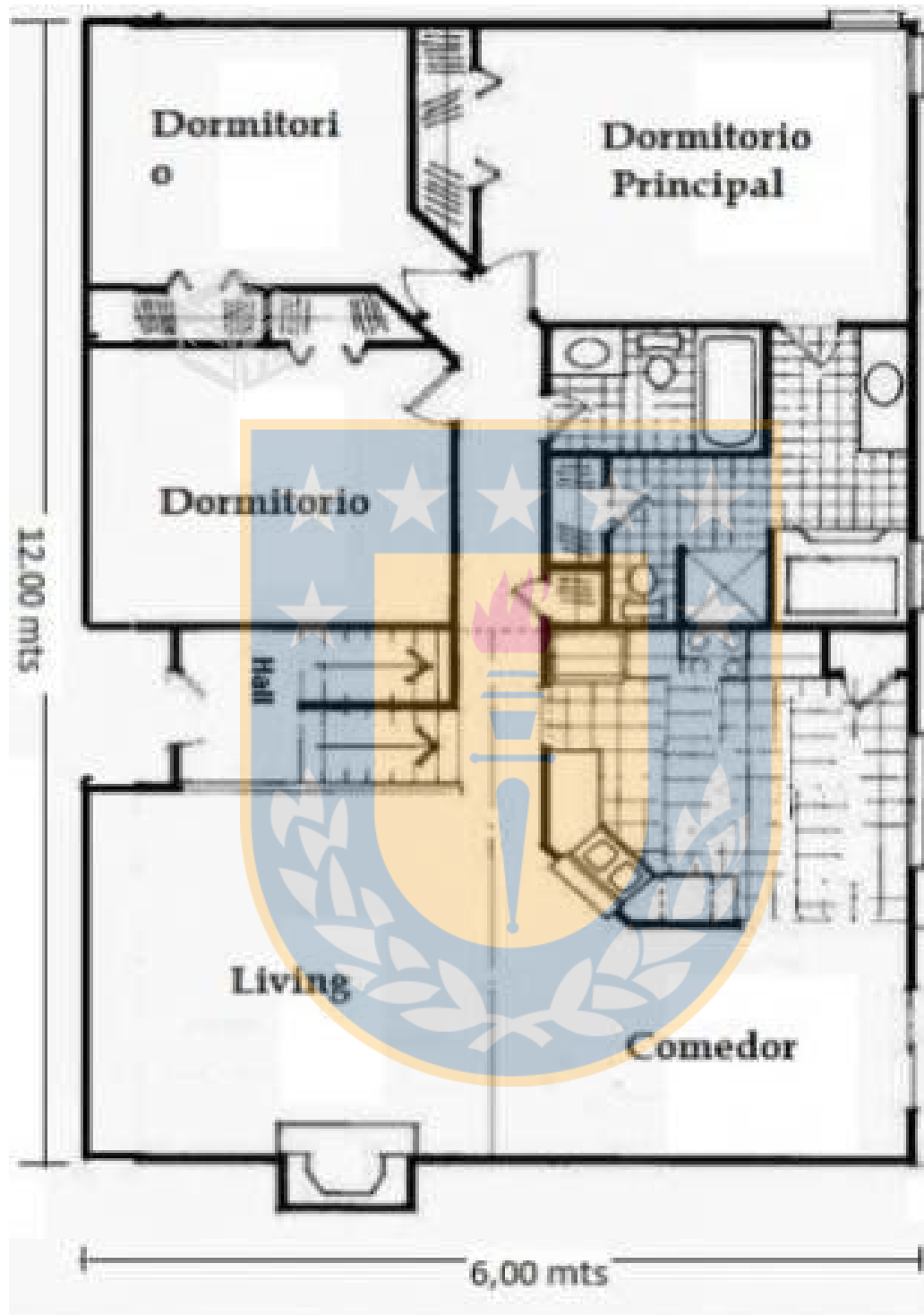
Terreno		
Especificaciones	Contribuyente	SII
Línea	01	01
Comuna	La Florida	La Florida
AH	HMB036	HMB036
Frente	8,00	8,00
Fondo	24,87	24,87
Coeficiente guía	1,00	1,00
Coeficiente corrector	0,90	0,90
Superficie	199m ²	199m ²
Avalúo (*)	\$25.638.702	\$25.638.702

Construcción		
Especificaciones	Contribuyente	SII
Línea	1	1
Clase	E	C
Calidad	3	3
Año Construcción	1996	1996
N° de Pisos	1	1

Destino	H	H
C. Comerc.		
Guia	1,00	1,00
Corrector	1,00	1,00
Coefficiente		
Edad	0,824	0,824
Otros	1,00	1,00
Cantidad	72 m ²	72 m ²
Avalúo (*)	\$18.225.704	\$20.469.637

Avaluos		
Detalle	Contribuyente	SII
Avaluo Terrenos	\$25.638.702	\$25.638.702
Avaluo Construcción	\$18.225.704	\$20.469.637
Avaluo Total	\$43.864.406	\$46.108.339

Plano de la casa



Imágenes de la casa habitación



Tabla de Valores Unitarios

Clase Construcciones tradicionales	Calidad (\$/m ²)				
	1	2	3	4	5
Acero (A)	898.377	619.984	421.056	263.460	138.130
Hormigón Armado (B)	877.044	689.316	490.654	307.992	195.462
ALBAÑILERÍA (C)	822.112	621.584	379.190	231.194	134.130
Madera (E)	667.183	433.855	337.858	175.462	77.598
Perfiles Metalicos	726.381	501.320	381.590	173.862	77.598
Elementos Prefabricados (G)	810.112	549.586	350.391	181.595	77.598
Adobe (F)	334.391	221.861	147.996	79.998	41.332
Madera Laminada (L)	936.776	729.315	499.720		

Cálculo avalúo Construcción

Avalúo construcción = Superficie (m2) * Valor de la construcción (\$/m2) * Coeficiente
de Ajuste

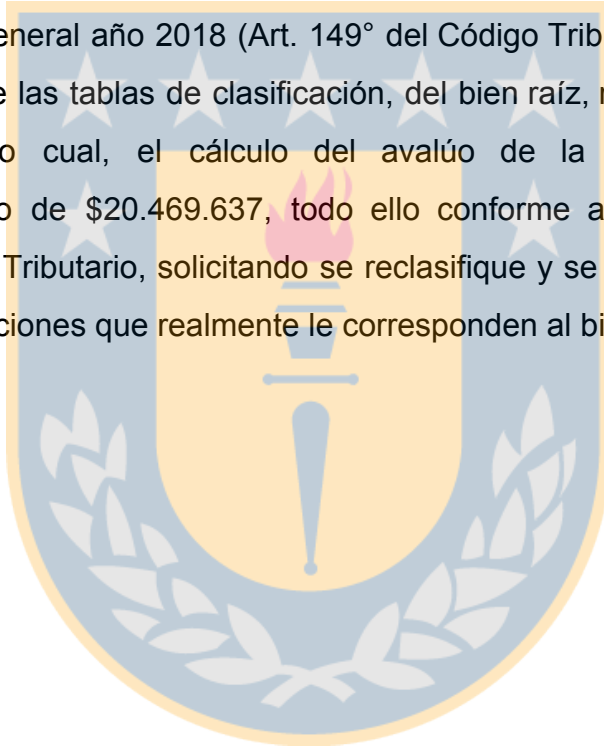
$$\text{Avalúo construcción} = 72 \text{ m}^2 * \$ 341.336 * 0,824 * 0,90$$

Avalúo (*)	\$18.225.704
-------------------	--------------

Cálculo avalúo total

Avalúos	
Avaluo Terrenos	\$25.638.702
Avaluo Construcción	\$18.225.704
Avaluo Total	\$43.864.406

Al no dar lugar el Servicio de impuestos internos a la petición realizada por el señor Campos , y al encontrarse dentro del plazo, este decidió presentar su reclamo en el Tribunal Tributario y Aduanero para reclamar del avalúo asignado al bien raíz de rol 187-09 en la tasación general año 2018 (Art. 149° del Código Tributario), por concepto de aplicación errónea de las tablas de clasificación, del bien raíz, respecto del valor de la construcción, por lo cual, el cálculo del avalúo de la construcción arrojó erróneamente un monto de \$20.469.637, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 149 del Código Tributario, solicitando se reclasifique y se calcule el avalúo de acuerdo a las especificaciones que realmente le corresponden al bien raíz.



ESCRITO DE RECLAMO PRESENTADO AL TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO

Materia : Reclamo de Avalúo Bien Raíz
Demandante : Benjamin Ignacio Campos Campos
Rut : 10.920.385-5
Abogado Patrocinante : Patricio Orlando Riquelme Vásquez
Rut. : 10.485.081-0
Apoderado : Patricio Orlando Riquelme Vásquez
Rut : 10.485.081-0
Correo Electrónico : patricioriquelme@gmail.com

EN LO PRINCIPAL: Interpone reclamo en contra de Avaluo Bien Raiz ; **PRIMER OTROS:** Acompaña documentos en parte de prueba
SEÑOR JUEZ TRIBUTARIO

Patricio O. Riquelme Vásquez, abogado, domiciliado en calle Arturo Prat 349 oficina 3, La Florida, en representación de don **Benjamín Ignacio Campos Campos** Rut. 10.920.385-4, para estos efectos de mi mismo domicilio, poseedor de bien raíz no agrícola, a US respetuosamente expreso y solicitó:

Encontrándome dentro de plazo, vengo a reclamar del avalúo asignado al bien raíz de rol 187-09 en la tasación general año 2018 (Art. 149° del Código Tributario), por concepto de aplicación errónea de las tablas de clasificación, del bien raíz, respecto del valor de la construcción, por lo cual, el cálculo del avalúo arrojó erróneamente un monto de \$20.469.637, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 149 del Código Tributario, solicitando se reclasifique y se calcule el avalúo de acuerdo a las especificaciones que realmente le corresponden al bien raíz, conforme a los fundamentos siguientes.

ANTECEDENTES PREVIOS.

1.- Inicio proceso.

La Unidad de Valuaciones de Servicio de Impuestos Internos, mediante exhibición de los roles de avalúos en la Municipalidad de La Florida, dio a conocer el avalúo del bien raíz de mi representado. El señor Campos al revisar el listado de roles de avalúos se percató que el avalúo de su propiedad era muy alto, por lo cual él procedió a realizar el cálculo del avalúo y se dio cuenta que este difería con el realizado por el Servicio de Impuestos Internos.

2- RECÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL.- Fundamentos de Derecho:

Esta parte estima que el calculo del avaluo fiscal de la propiedad está mal hecho, dado que hubo un error en la clasificación de la construcción ,por lo cual, generó un avalúo de la construcción mayor al real.

La clasificación que se ejerció fue de una construcción de albañilería (C) calidad 3. De acuerdo a las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo “Construcciones Tradicionales”, un C3 tiene un valor por m² de \$383.361 (valor actualizado al 01.01.2018), pero el bien raíz que posee mi representado es una construcción de madera (E) calidad 3.

De acuerdo a las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo “Construcciones Tradicionales”, un E3 tiene un valor por m² de \$341.336, valor que fue debidamente reajustado de acuerdo a la Variación de IPC.

3.- CONCLUSIONES:

Don Benjamín Ignacio Campos Campos, contrariamente a lo sostenido por el SII, solicita la modificación y actualización de los datos ingresados en el sistema .

Estima que el avalúo de su bien raíz de rol 187-09 debe ser recalculado de acuerdo a lo expuesto por las razones siguientes:

1.- El señor Campos, contrariamente a lo sostenido por el SII, posee una construcción E3, entendiéndose que esta es de material de Madera de calidad 3 y no posee una propiedad de Albañilería clase 3 como lo sostiene el servicio de impuestos

internos, y como medio de prueba se adjuntaran las fotos de la propiedad en donde se aprecia una construcción de madera.

2.- Como sea, y cualesquiera sea el avalúo aplicable al señor Campos, lo cierto es que el SII ha efectuado una mala clasificación del bien, lo cual arrojó un avalúo mayor al que le corresponde, por lo cual, en este juicio será exigida la reclasificación del bien, pues mi representado conforme al plano que posee, las fotos de esta, y documentación soportante no posee un bien raíz con una construcción tipo C3 que sostiene el SII.

De este modo corresponde que se redetermine el avalúo de su bien raíz, de acuerdo a su clasificación correspondiente.

POR TANTO, de acuerdo a los artículos 149 y 150 del Código Tributario

RUEGO A USTED tener por interpuesto reclamo en contra del Avalúo bien raíz rol 187-09, acogerlo a tramitación y en definitiva reclasificar el bien de acuerdo al material que esté realmente posee, conforme a los fundamentos expuestos.

PRIMER OTROSI: Acompaño los siguientes documentos en parte de prueba

- 1.- Plano Bien Raíz.-
- 2.- Fotos de la propiedad.-
- 3.- Tabla de clasificación según SII v/s Tabla de clasificación realmente adecuada a aplicar.
- 4.- Cálculo avalúo construcción

SEGUNDO OTROSI: Solicito a usted. tener presente que señalo como forma de notificación el correo electrónico de este abogado compareciente y que es el siguiente: patricioriquelme@gmail.com. Solicito a usted. además autorizar a esta parte a realizar actuaciones electrónicas en los casos que proceda conforme a derecho.

TERCER OTROSI: Solicito a usted. tener presente que mi personería para representar a don Benjamín Ignacio Campos Campos consta de escritura pública de mandato judicial de fecha 22 de abril del año 2018 otorgada ante el Notario Público de Los Ángeles don Selim Parra Fuentealba y que acompaño con Formulario 2835, haciendo presente además que actuaré personalmente en este juicio en mi calidad de abogado habilitado, reservándome el poder.

ANEXOS



I. EXENCIÓN DEL 100%

A) Las siguientes Personas Jurídicas:

1) Fisco, con excepción de los bienes raíces de las sedes matrices de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, de los Ministerios, Servicios Públicos, Intendencias y Gobernaciones, y los casos en que cabe aplicar el artículo 27° de la presente ley. En todo caso, dicho artículo no será aplicable a las propiedades fiscales en las cuales, por razones inherentes a sus cargos, estén obligados a residir funcionarios públicos.

2) Municipalidades, excepto en los casos señalados en el artículo 27° de la presente ley. En todo caso, dicho artículo no será aplicable a las propiedades municipales en las cuales, por razones inherentes a sus cargos, estén obligados a residir funcionarios municipales.

B) Los siguientes Bienes Raíces mientras se cumpla la condición que en cada caso se indica:

1) Establecimientos educacionales, municipales, particulares y particulares subvencionados, de educación prebásica, básica y media, reconocidos por el Ministerio de Educación, y los Seminario asociados a un culto religioso, todos ellos, en la parte destinada exclusivamente a la educación.

2) Universidades, Institutos Profesionales y Centros de Formación Técnica, reconocidos por el Ministerio de Educación, de carácter público o privado, respecto de los bienes raíces de su propiedad destinados a educación, investigación o extensión, y siempre que no produzcan renta por actividades distintas a dichos objetos.

3) Bienes raíces que cumplan con las disposiciones del artículo 73° de la ley N° 19.712, del Deporte. No obstante, los recintos deportivos de carácter particular

sólo estarán exentos mientras mantengan convenios para el uso gratuito de sus instalaciones deportivas con colegios municipalizados o particulares subvencionados, convenios que para tal efecto deberán ser refrendados por la respectiva Dirección Provincial de Educación y establecidos en virtud del Reglamento que para estos efectos fije el Ministerio de Educación y el Instituto Nacional del Deporte.

4) Cementerios Fiscales y Municipales. Los cementerios de propiedad particular estarán afectos al impuesto territorial solo por las edificaciones destinadas a la administración de la actividad, y por los terrenos disponibles para sepulturas y equipamiento anexo, que no se encuentren habilitados para ello.

5) Templos y sus dependencias destinados al servicio de un culto, como asimismo las habitaciones anexas a dichos templos ocupadas por los funcionarios del culto y siempre que no produzcan renta.

6) Bienes raíces que cumplan con las disposiciones de la ley N° 19.418, sobre Organizaciones Comunitarias.

7) Bienes raíces de las misiones diplomáticas extranjeras, cuando pertenezcan al Estado respectivo.

8) Corporación Financiera Internacional, su sede matriz.

9) Fondo Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF), su sede matriz.

10) Bienes raíces de la Organización Europea para la Investigación Astronómica del Hemisferio Austral, del Carnegie Institution of Washington, del National Optical Astronomy Observatory y la Associated Universities Inc.(AUI).

11) Bienes raíces que cumplan con las disposiciones de la ley N° 19.253, sobre Tierras Indígenas.

12) Bienes raíces declarados monumentos históricos o públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales, cuando no estén destinados a actividades comerciales.

13) Terrenos que cumplan con las disposiciones del Decreto ley N° 701 de 1974, sobre Fomento Forestal, en la forma y plazos establecidos en dicho cuerpo legal.

14) Bienes raíces de propiedad de los Cuerpos de Bomberos, de Voluntarios de los Botes Salvavidas y de Socorro Andino, que cuenten con personalidad jurídica.

15) Bienes raíces ubicados en las comunas de Porvenir y Primavera y en la XII Región de Magallanes y la Antártica Chilena, de conformidad con las disposiciones de las leyes N° 19.149 y 18.392, modificada por la ley N° 19.606, respectivamente.

16) Bienes raíces situados en la comuna de Isla de Pascua.

17) Caja de Previsión de la Defensa Nacional y Dirección de Previsión de Carabineros de Chile.

18) Bienes raíces del patrimonio de afectación de la Dirección de Bienestar de las Fuerzas Armadas, Carabineros de Chile y la Policía de Investigaciones de Chile.

19) Aeródromos pertenecientes a la Federación Aérea de Chile y Clubes Aéreos, en la parte correspondiente exclusivamente al sector de pistas de aterrizaje y las instalaciones anexas necesarias para su operación.

20) Fundación Chile, su sede Matriz.

C) Los Bienes Raíces de propiedad de las siguientes agrupaciones, siempre que cuenten con personalidad jurídica, que estén destinados al servicio de sus miembros y no produzcan renta por actividades distintas a dicho objeto:

1) Agrupación Nacional de Empleados Fiscales (ANEF).

2) Sedes matrices de las Asociaciones Nacionales de Empleados de Servicios Públicos.

3) Sindicatos y Agrupaciones de Sindicatos.

4) Sedes Sociales de Instituciones Gremiales del Magisterio e Instituciones de Profesores Jubilados.

- 5) Sedes Sociales de Asociaciones Gremiales de Profesionales.
- 6) Sedes Sociales de Asociaciones de Pensionados y Montepiados.
- 7) Sedes Sociales de instituciones del personal en retiro y/o en servicio activo de las Fuerzas Armadas y Carabineros de Chile.
- 8) Sedes sociales de instituciones de Socorros Mutuos, y de las federaciones y confederaciones de las mismas.

D) Los Bienes Raíces de propiedad de las siguientes instituciones, siempre que cuenten con personalidad jurídica, que estén destinados al fin de beneficencia establecido en sus estatutos y no produzcan renta por actividades distintas a dicho objeto:

- 1) Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad.
- 2) Instituciones de ayuda a personas con Deficiencia Mental.
- 3) Establecimientos destinados a proporcionar auxilio o habitación gratuita a los indigentes o desvalidos.
- 4) Liga Marítima de Chile.
- 5) Sociedad Protectora de Animales Benjamín Vicuña Mackenna.
- 6) Sociedad Protectora de Estudiantes Pobres de San Carlos, respecto de su propiedad ubicada en la calle Maipú N° 702, comuna de San Carlos.

E) A los siguientes Concesionarios, mientras se cumpla la condición que en cada caso se indica:

- 1) Concesionarios de islas o partes del Territorio Antártico Chileno.
- 2) Concesionarios de Caletas de Pescadores Artesanales, inscritas en la Subsecretaría de Pesca.

II. EXENCIÓN DEL 75%

A) Los Bienes Raíces de propiedad de las siguientes instituciones, siempre que cuenten con personalidad jurídica, que estén destinados al fin de beneficencia establecido en sus estatutos y no produzcan renta por actividades distintas a dicho objeto:

- 1) Fundación de Beneficencia Hogar de Cristo.
- 2) Hospital para Niños "Josefina Martínez de Ferrari".
- 3) Patronato Nacional de la Infancia.
- 4) Banco de Solidaridad Estudiantil de Valparaíso.
- 5) Protectora de la Infancia.

B) Los Bienes Raíces pertenecientes a las siguientes instituciones mientras se cumpla la condición que en cada caso se indica:

- 1) Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura y que se utilicen exclusivamente para los fines que persigue el instituto.
- 2) Comité Intergubernamental para Migraciones Europeas (CIME).

C) Los siguientes Bienes Raíces:

- 1) Industrias mineras ubicadas en el Lago General Carrera, en la comuna de Puerto Cisnes y en la Isla Puerto Aguirre de la Provincia de Aysén.
- 2) Terrenos de las comunidades agrícolas de las provincias de Atacama y Coquimbo, establecidas de acuerdo al D.F.L. R.R.A. N° 19, de 1963.

III. EXENCIÓN DEL 50%

A) Los siguientes Bienes Raíces:

- 1) Cooperativas constituidas con arreglo al D.F.L.N° 5 de 2004.
- 2) Viviendas económicas acogidas al D.F.L. N° 2 de 1959, en la forma y plazos establecidos en dicho cuerpo legal.

Anexo 2 : “Nómina de Exenciones al Artículo 27º de la Ley de Impuesto Territorial”

LIBERACIÓN TOTAL. - Ley 17.235, C.A. Nº 2

A los arrendatarios u ocupantes, a cualquier título, de inmuebles fiscales destinados a fines habitacionales; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 1

1) A los funcionarios públicos y municipales que por razones inherentes a su cargo estén obligados a residir en propiedades fiscales o municipales; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 2

2) A los concesionarios de playas o terrenos contiguos hasta una distancia de 80 metros, ubicados en la provincia de Chiloé; siempre que tengan un avalúo inferior a diez sueldos vitales del departamento de Santiago y sean titulares de una sola concesión; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 4

3) A las personas radicadas en predios fiscales, de acuerdo con las disposiciones del DFL. Nº 65, de 14 de enero de 1960, durante el período de radicación; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 5

4) A los concesionarios de islas o partes del Territorio Antártico Chileno; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 6

5) Al concesionario o arrendatario de la propiedad de la Municipalidad de Los Ángeles, inscrito a fojas 251, Nº 385, del Registro de Propiedad de 1954 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, destinado al funcionamiento del hotel Alcázar; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 7

6) Al concesionario o arrendatario de la propiedad de la municipalidad de Puerto Octay, ubicado en la península denominada "Centinela", cuyos deslindes son: Norte, Sur y Este, riberas del Lago Llanquihue, y Oeste, terrenos de la misma Municipalidad, y destinado a establecimiento hotelero; - Ley 17.235, C.A. Nº 2, I, Nº 8

7) Al concesionario, arrendatario u ocupante de la propiedad de la Municipalidad de Rengo, destinada a establecimiento hotelero, locales comerciales y departamentos de renta y que deslinda como sigue: al Norte, con propiedad de Sucesión Francisco Matus Turra; al Sur, con la Plaza de Armas; al Oriente, propiedad de la Municipalidad de Rengo, y al Poniente, propiedad de la Municipalidad de Rengo; - Ley 17.235, C.A. N° 2, I, N° 9

8) Al concesionario o arrendatario del Teatro Municipal de Peumo que tiene los siguientes deslindes: al Norte, calles Carmen y Balmaceda; Sur, Municipalidad y Escuela Vocacional; Oriente, Escuela Vocacional y calle Carmen, y Poniente, edificio municipal y calle Balmaceda, respecto del edificio del mismo teatro; - Ley 17.235, C.A. N° 2, I, N° 10

9) Los concesionarios u ocupantes a cualquier título del inmueble afecto a las disposiciones de la Ley N° 12.437, de 21 de febrero de 1957, ubicado en la comuna de Las Condes, cuyos deslindes son los siguientes: al Norte, en 450 metros aproximadamente, con propiedad de los señores Manuel y Narciso Goycolea Espoz; al Oriente, en 661 metros, con camino vecinal de por medio, con el fundo "Lo Castillo"; en 27 metros, con prolongación de la calle O'Brien; en 990 metros, con fondos de predios de diversos propietarios que tienen sus frentes a la Avenida Nueva Costanera, Avenida Nueva Costanera y terrenos de la Conferencia de San Vicente de Paul, de la Parroquia de San Ramón, y en 195 metros, con la Avenida Vitacura; al Sur en 306 metros aproximadamente, con propiedad de los señores Manuel y Narciso Goycolea y la Empresa de Agua Potable de Santiago; al Poniente, con el lecho del río Mapocho, en 2.000 metros aproximadamente, en línea que sigue el curso del río. - Ley 17.235, C.A. N° 2, I, N° 11

10) La Agrupación Nacional de Empleados Fiscales "ANEF" respecto de la propiedad fiscal destinada a su sede social por la Ley N° 15.575; - Ley 17.235, C.A. N° 2, II, N° 1

11) Las oficinas salitreras paralizadas respecto de las concesiones fiscales y obras portuarias que no estuvieren en uso; - Ley 17.235, C.A. N° 2, II, N° 2

Anexo 3 : “Rebaja del impuesto territorial a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente (Ley N° 20.732)”.

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley:

"Artículo 1º.- En caso que el importe de la tercera y cuarta cuota de impuesto territorial de un año y de la primera y segunda cuota de dicho impuesto del año siguiente, todas correspondientes a una propiedad no agrícola con destino habitacional, sea superior al cinco por ciento de los ingresos anuales del contribuyente de dicho impuesto del año anterior al año de la tercera y cuarta cuota aludidas, el importe referido será disminuido de forma tal que sea equivalente a dicho cinco por ciento, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

1.- Tener el contribuyente beneficiario al menos 60 años de edad si es mujer o 65 años de edad si es hombre, en el año anterior a aquel en que se haga efectiva la rebaja.

2.- Que los ingresos anuales del contribuyente no excedan de la cantidad equivalente al tramo exento de pago del impuesto global complementario, considerando para este efecto el valor de la unidad tributaria anual en el mes de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja.

3.- Que el inmueble por el que se hace efectiva la rebaja se encuentre inscrito a su nombre, exclusivamente o en conjunto con su cónyuge o hijos que hayan sucedido a su cónyuge fallecido, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, con al menos dos años de antigüedad al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se haga efectiva la rebaja.

4.- Que el respectivo inmueble se encuentre destinado efectivamente a la habitación.

5.- Que el avalúo fiscal vigente del inmueble en el semestre del cobro del impuesto territorial por el que se hace efectiva la rebaja, no exceda de la cantidad de setenta y cinco millones de pesos, al 1 de julio de 2013, cantidad que se reajustará semestralmente, de acuerdo a lo señalado en el artículo 9º de la ley N° 17.235. En

caso que el contribuyente tenga más de una propiedad que califique para el beneficio, éste se aplicará a la que tenga el avalúo fiscal mayor.

6.- Que la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces del contribuyente, independientemente de su serie o destino, no exceda de cien millones de pesos, reajustada en la misma forma, considerando para estos efectos el avalúo vigente en el semestre del cobro del impuesto territorial respectivo.

Esta rebaja será aplicada una vez considerada la exención general habitacional y las rebajas a que diere lugar el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, o la ley N°9.135, según corresponda.

En el caso de cónyuges que sean copropietarios de un inmueble que califique para la rebaja, para verificar el cumplimiento del requisito del número 6, deberá sumarse al avalúo fiscal del referido inmueble el de otros bienes raíces que los cónyuges posean en forma conjunta y los que cada uno posea en forma separada. Asimismo, en este caso, cada uno de los cónyuges deberá cumplir el requisito del límite de ingresos anuales indicado en el número 2. Si uno de los cónyuges supera dicho límite, el beneficio dispuesto en este artículo se otorgará al cónyuge cuyos ingresos no superen el límite referido, en forma proporcional, esto es: el importe anual de impuesto territorial que corresponda al inmueble respectivo se dividirá en función del porcentaje de derechos o cuotas que cada uno de los cónyuges tenga en el inmueble referido. La parte de dicho importe anual que corresponda asignar al cónyuge cuyos ingresos no superen el límite referido, no podrá superar el cinco por ciento de sus ingresos anuales. Aquella parte que supere dicho monto, deberá ser rebajada de la cuota anual de impuesto territorial correspondiente al inmueble beneficiado.

Igual beneficio y aplicando las mismas reglas indicadas en el inciso anterior para la aplicación del beneficio en forma proporcional, tendrá el cónyuge sobreviviente que habite el inmueble respectivo, sea que lo posea a título de usufructuario o de comunero en conjunto con su hijo o hijos de 24 años de edad o mayores, en la medida que cumpla con los requisitos precedentes, sin que sea aplicable la antigüedad de dos años establecida en el número 3. En este caso, para efectos de los requisitos establecidos en los números 5 y 6, no se sumarán los avalúos de los bienes raíces de cualquier

clase o serie que el o los hijos del cónyuge sobreviviente pudieren poseer, ni serán considerados dichos bienes para la aplicación de la rebaja establecida en este artículo. Si el o los hijos son menores de 24 años de edad y se encuentran estudiando, el cónyuge sobreviviente tendrá derecho a gozar de la totalidad del beneficio y no en forma proporcional.

El beneficio que se establece en este artículo se aplicará respecto de la tercera y cuarta cuota del impuesto territorial del año siguiente a aquel en que se cumplan los requisitos para su obtención, y por la primera y segunda cuota del año subsiguiente, y así sucesivamente.

El Servicio de Impuestos Internos deberá verificar cada año, con los antecedentes que obren en su poder, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo, haciendo una propuesta de rebaja del impuesto territorial, la cual deberá ser previamente aceptada por el contribuyente, en la forma y plazo que dicho Servicio fije mediante resolución. La propuesta será notificada a través de carta certificada o correo electrónico, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 del Código Tributario. Aunque no se haya verificado notificación alguna o se haya efectuado en otra forma que la legal, se tendrá por notificada la propuesta desde que el contribuyente a quien afecta haga ante el Servicio o en el sitio web institucional, cualquiera gestión, trámite o actuación, que suponga conocimiento de ella. Los contribuyentes que no hayan sido considerados por el Servicio para dicha propuesta, o que no concuerden con la propuesta elaborada, podrán siempre solicitar el beneficio que se establece en este artículo ante el Director Regional del referido Servicio que corresponda a su domicilio, acompañando los antecedentes que acrediten el cumplimiento de los requisitos, en la forma y plazo que el referido Servicio determine mediante resolución. Las resoluciones a que se refiere este inciso deberán ser dictadas por el Servicio de Impuestos Internos dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la publicación de esta ley en el Diario Oficial.

En todo caso, los contribuyentes podrán reclamar del giro de la cuota de contribuciones que no haya considerado la rebaja el beneficio establecido en este

artículo en conformidad a lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes del Código Tributario.

Artículo 2º.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el Código Tributario, contenido en el decreto ley N° 830, de 1974:

1) Modifícase el artículo 149 en el siguiente sentido:

a) Reemplázase, en su inciso primero, la expresión "del mes siguiente al de" por "de los ciento ochenta días siguientes a" y agrégase la siguiente oración, a continuación del punto aparte: "Respecto del avalúo asignado a un bien raíz en la tasación general, será procedente el recurso de reposición administrativa en conformidad a las normas del Capítulo IV de la ley N° 19.880 y con las mismas modificaciones establecidas en el artículo 123 bis, salvo la de su letra b), en que el plazo para que se entienda rechazada la reposición será de noventa días."

b) Sustitúyese, en su inciso segundo, la expresión "sólo podrá" por "y la reposición, en su caso, sólo podrán".

c) Intercálase en el inciso final, entre la palabra "reclamación" y las expresiones "que se fundare", la frase "o la reposición".

2) Reemplázanse en el artículo 150 la expresión "a los artículos 28º., 29º., 30º. y 31º." por "con lo dispuesto en el párrafo 2º del Título V"; el guarismo "30" la segunda vez que aparece, por "90", y agrégase la siguiente oración final, a continuación del punto aparte: "Respecto de las modificaciones individuales de los avalúos de los predios, será procedente el recurso de reposición administrativa en conformidad a las normas del Capítulo IV de la ley N° 19.880 y con las mismas modificaciones establecidas en el artículo 123 bis."

- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Artículo transitorio.- El beneficio que se establece en el artículo 1º de esta ley se aplicará a las cuotas de impuesto territorial que se giren desde el semestre siguiente al de su entrada en vigencia. Con todo, si la presente ley tiene vigencia con anterioridad al 30 de mayo de 2014, para el impuesto territorial que se devengue el año 2014, la rebaja establecida en esta ley regirá respecto de la primera y segunda cuota del impuesto territorial de dicho año, considerando la información que el Servicio del

Impuestos Internos obtuvo en la Operación Renta 2013. En este caso, y para efectos de cumplir con el requisito establecido en el número 5 del artículo 1º de esta ley, se considerará el avalúo fiscal del inmueble vigente al 1º de julio de 2013."

Santiago, 20 de febrero de 2014.- SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE,
Presidente de la República.- Felipe Larraín Bascuñán, Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Atentamente, Julio Dittborn
Cordua, Subsecretario de Hacienda.



Anexo 4: “Resolución exenta SII n° 57 del 14 de junio del 2004”

MATERIA : Fija definiciones técnicas y aprueba tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie agrícola.

Hoy se ha resuelto lo que sigue:

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial; 1° de la ley N° 19.575 modificado por el artículo 1° de la ley N° 19.892; y

CONSIDERANDO:

a) Que, el Servicio de Impuestos Internos debe efectuar la tasación general o reavalúo de los bienes raíces agrícolas, a contar del 1° de julio de 2004, de acuerdo a lo establecido en las leyes números 17.235, 19.575 y 19.892.

b) Que, para determinar el avalúo fiscal de los predios pertenecientes a la primera serie, agrícola, debe fijar valores para las diferentes clases de suelo y construcciones, y definiciones técnicas.

SE RESUELVE:

1. Las definiciones técnicas, los precios unitarios de las construcciones y los porcentajes de ajuste por distancia y tipo de camino, que se usarán en la determinación de los avalúos de las propiedades, serán los contenidos en el anexo de esta resolución.

2. Los valores unitarios comunales de los distintos tipos de terrenos se aplicarán de acuerdo a las tablas de valores que, a contar de ésta fecha, están disponibles para su consulta en las sedes de las Direcciones Regionales del Servicio de Impuestos Internos en cuya jurisdicción se encuentren ubicadas las respectivas comunas.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL.

(FDO.) JUAN TORO RIVERA: DIRECTOR

Anexo 5: “Resolución Exenta SII N°128 del 29 de Diciembre de 2017”

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

SANTIAGO, 29 DE DICIEMBRE DE 2017

Hoy se ha resuelto lo que sigue:

RESOLUCIÓN EX. SII N° 128

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N°20.650, los Artículos 2°, 3°, 4° y 9° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, y

CONSIDERANDO:

- a) Que, a contar del 1° de enero de 2018 el Servicio de Impuestos Internos debe efectuar el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas.
- b) Que, para los efectos de la determinación del avalúo fiscal de estos bienes raíces, se deben fijar valores para los terrenos y construcciones, y sus respectivas definiciones técnicas.

SE RESUELVE:

1°) Los valores de terrenos que se aplicarán a las propiedades a reavaluar, son los registrados en los planos de precios que se contienen –mediante referencia- en el Anexo N°1 de esta Resolución, el cual forma parte integrante de la misma.

Dichos valores se ajustarán de acuerdo a las características particulares de cada predio, a fin de reflejar el efectivo avalúo de los mismos, en la forma expresada en el Anexo N°2 de la presente Resolución, el cual forma parte integrante de la misma.

Los planos respectivos estarán disponibles para su consulta en la página web de este Servicio, sii.cl.

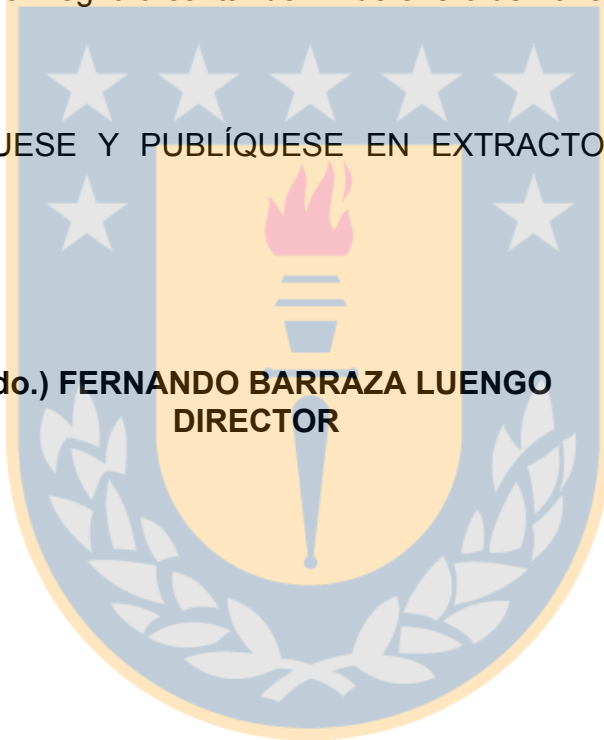
2°) Las definiciones técnicas, los valores unitarios de las construcciones y los factores de ajuste que se utilicen en la determinación de los avalúos de las construcciones a reevaluar, son los contenidos en los Anexos Nos 3, 4 y 5 de la presente Resolución, los que forman parte integrante de la misma.

3°) Para determinar los avalúos que entran a regir el 1° de enero de 2018, las tablas de valores fijadas por la presente Resolución, se reajustarán a contar de esta misma fecha, en el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el 1° de julio y el 31 de diciembre de 2017.

4°) La presente Resolución regirá a contar del 1° de enero de 2018.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL

(Fdo.) FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR



TABLAS ANEXADAS



Tabla Anexo N° 1: Tabla Ajuste por altura

a) ***Coficiente de ajuste menor que 1,00***

Comuna	Área Homogénea	Coficiente de Ajuste por Altura	Comuna	Área Homogénea	Coficiente de Ajuste por Altura
Antofagasta	CMA012	0,7	Las Condes	HMA141	0,61
Antofagasta	EMM044	0,7	Las Condes	HMA174	0,71
Antofagasta	HAA049	0,5	Las Condes	HMA180	0,5
Antofagasta	HAA053	0,5	Las Condes	HMA190	0,51
Antofagasta	HAA055	0,5	Las Condes	HMA192	0,5
Antofagasta	HBM087	0,7	Las Condes	XAA160	0,57
Antofagasta	HMA105	0,8	Las Condes	XAA176	0,5
Antofagasta	HMA113	0,7	Las Condes	XMA063	0,7
Antofagasta	HMB116	0,7	Ñuñoa	CMM023	0,68
Antofagasta	HMM133	0,9	Ñuñoa	CMM070	0,68
Antofagasta	HMM135	0,73	Ñuñoa	HAA104	0,73
Antofagasta	HMM136	0,9	Ñuñoa	HMA011	0,45
Antofagasta	HMM137	0,8	Ñuñoa	HMB005	0,58
Antofagasta	HMM149	0,6	Ñuñoa	HMB009	0,52
Concón	HMB061	0,27	Ñuñoa	HMB097	0,75
La Serena	XMA004	0,52	Ñuñoa	HMM010	0,6

La Serena	XMA067	0,36	Ñuñoa	HMM012	0,57
Las Condes	CAA006	0,5	Ñuñoa	HMM075	0,43
Las Condes	CAA034	0,5	Ñuñoa	HMM106	0,63
Las Condes	CAA131	0,6	Ñuñoa	XMM024	0,71
Las Condes	CAA137	0,52	Ñuñoa	XMM071	0,74
Las Condes	CAA140	0,5	Puente Alto	CMB019	0,62
Las Condes	CAA153	0,54	Santiago Centro	CMM013	0,33
Las Condes	CAA154	0,62	Santiago Centro	HMM010	0,26
Las Condes	CAA189	0,5	Santiago Centro	HMM045	0,86
Las Condes	CMA017	0,46	Santiago Centro	HMM047	0,55
Las Condes	CMA149	0,5	Santiago Centro	HMM049	0,6
Las Condes	HAA004	0,5	Santiago Centro	XMM072	0,43
Las Condes	HAA007	0,51	Santiago Centro	XMM009	0,4
Las Condes	HAA016	0,5	Santiago Centro	XMM025	0,56
Las Condes	HAA023	0,47	Santiago Centro	XMM074	0,2
Las Condes	HAA084	0,5	Santiago Sur	CMM006	0,8
Las Condes	HAA090	0,5	Vitacura	CAA064	0,77
Las Condes	HAA092	0,46	Vitacura	HAA007	0,5

Las Condes	HAA155	0,5	Vitacura	HAA018	0,54
Las Condes	HMA010	0,5	Vitacura	HAA023	0,6
Las Condes	HMA012	0,5	Vitacura	HAA040	0,7
Las Condes	HMA018	0,5	Vitacura	HAA085	0,58
Las Condes	HMA021	0,5	Vitacura	HAA095	0,55
Las Condes	HMA060	0,55	Vitacura	HAA099	0,49
Las Condes	HMA079	0,68	Vitacura	HAA106	0,43
Las Condes	HMA121	0,73	Vitacura	HMA101	0,5
Las Condes	HMA139	0,68	Vitacura	XAA017	0,6

Además, en propiedades acogidas a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmo aplicará este ajuste al avalúo de terreno del bien común.

b) Coeficiente de ajuste mayor que 1,00

Comuna	Área Homogénea	Coeficiente de Ajuste por Altura	Comuna	Área Homogénea	Coeficiente de Ajuste por Altura
Antofagasta	HBM081	2	Estación Central	XBB053	5,4
Antofagasta	IMB164	1,7	Estación Central	XBM007	9,39
Calama	CMB016	5	Estación Central	XBM056	5,7

Calama	HAA063	4	Estación Central	XBM072	3,23
Calama	HAB065	2	Estación Central	XBM076	8,2
Calama	HBB073	4	Huasco	HMB002	4
Calama	HBB169	5	Huechuraba	HAB046	4,4
Calama	HMB082	5	Independencia	CMB052	1,75
Calama	HMB090	5	Independencia	CMM041	4
Calama	HMM098	6	Independencia	CMM050	4
Chiguayante	HMB001	6,5	Independencia	HMA026	2
Concón	HAA014	2,5	Independencia	HMA027	5
Concón	HBB029	7	Independencia	HMA058	4
Concón	HMB059	1,7	Independencia	HMB016	2
Concepción	CMM038	1,3	Independencia	HMM018	5
Concepción	CMM050	1,4	Independencia	XBB011	3
Concepción	HMB028	1,2	Iquique	CMM013	2
Concepción	HMB035	1,6	Iquique	CMM060	1,2
Concepción	HMB041	1,75	Iquique	HAA094	1,7

Concepción	HMB053	1,75	Iquique	HAA102	1,4
Concepción	HMB054	1,75	Iquique	HAB042	1,8
Concepción	HMM049	1,75	Iquique	HAB076	1,6
Concepción	XBM062	1,4	Iquique	HAB100	1,5
Concepción	XMB006	6,5	Iquique	HAM062	1,5
Concepción	XMB007	3	Iquique	HBB069	1,8
Concepción	XMB026	2	Iquique	HBB079	1,8
Concepción	XMB052	1,9	Iquique	HBM014	2
Concepción	XMM027	1,5	Iquique	HMA050	1,5
Concepción	XMM034	1,6	Iquique	HMB018	2,2
Concepción	XMM036	1,6	Iquique	HMB035	1,8
Concepción	XMM039	1,9	Iquique	HMB039	1,8
Concepción	XMM040	1,9	Iquique	HMB045	1,7
Concepción	XMM048	1,9	Iquique	HMB053	1,6
Concepción	XMM051	1,9	Iquique	HMM017	2,2
Concepción	XMM058	1,4	Iquique	XAB028	1,6

Concepción	XMM060	1,4	Iquique	XMB019	2
Conchalí	HBB006	1,5	Iquique	XMB046	1,6
Conchalí	IAA017	3,5	Iquique	XMM061	2
Copiapó	HBB013	2	Iquique	XMM098	1,3
Copiapó	HMB046	4	La Cisterna	HBB005	2,08
Copiapó	HMB098	2	La Cisterna	HBB015	5,31
Copiapó	XBB016	2	La Cisterna	HBB019	5,9
Coquimbo	HBB050	2	La Cisterna	HBB043	3,7
Coquimbo	HMA041	3	La Cisterna	HMB010	2,9
Coquimbo	HMB012	2,5	La Cisterna	HMB013	1,26
Coquimbo	XMB052	2	La Cisterna	HMB016	1,84
Coquimbo	XMB115	8	La Cisterna	XMB034	2,16
Estación Central	XBB014	5,5	La Florida	CMB112	3,4
Estación Central	XBB029	4	La Florida	HBB001	4,46
La Florida	HBB005	4,9	Ñuñoa	XMB086	1,32
La Florida	HMB010	6,45	Ñuñoa	XMM001	2,05

La Florida	HMB013	3,35	Ñuñoa	XMM013	2,89
La Florida	HMB020	1,36	Ñuñoa	XMM029	2,13
La Florida	HMB021	1,38	Ñuñoa	XMM090	1,71
La Florida	HMB028	3,33	Ñuñoa	XMM091	1,68
La Florida	HMB061	1,91	Ñuñoa	XMM093	1,16
La Florida	HMB062	2,96	Ñuñoa	XMM094	2,2
La Florida	HMB108	3	Ñuñoa	XMM095	2,27
La Florida	XMB004	2,34	Osorno	XMM080	1,7
La Florida	XMB024	1,35	Peñalolén	HAB107	5,58
La Florida	XMB107	1,57	Peñalolén	HMA030	1,87
La Florida	XMM049	3,64	Providencia	CMA035	1,42
La Granja	HBB008	4,76	Providencia	CMB012	1,49
La Serena	EBB008	2	Providencia	CMB092	1,9
Las Condes	CAB035	2	Providencia	CMM020	1,37
Las Condes	CMB148	2,56	Providencia	CMM081	1,3
Las Condes	CMM133	2,3	Providencia	HMA040	1,24

Las Condes	HAB199	2,4	Providencia	HMA047	1,4
Las Condes	HMB002	1,68	Providencia	HMB010	1,23
Las Condes	HMB019	2	Providencia	HMB029	1,33
Las Condes	HMB022	2,48	Providencia	HMM025	1,27
Las Condes	HMB188	2	Providencia	HMM042	1,31
Las Condes	HMB198	2	Providencia	XBB007	1,35
Las Condes	HMM196	1,9	Providencia	XMB088	2,03
Lo Prado	HMB001	3	Providencia	XMM001	1,25
Macul	HMB031	2,2	Providencia	XMM003	1,32
Macul	XMB004	2	Providencia	XMM017	1,19
Macul	XMB026	2,3	Providencia	XMM022	1,35
Macul	XMM045	2	Providencia	XMM034	1,45
Maipú	HMB028	4,6	Puerto Montt	CMM001	1,2
Maipú	XMB040	3,4	Quinta normal	CBB037	9,99
Ñuñoa	CMM098	1,46	Quinta normal	HBB001	3,83
Ñuñoa	CMM099	2,74	Quinta normal	HBB008	6,69

Ñuñoa	HAA048	1,33	Quinta normal	HBB023	5,19
Ñuñoa	HBB018	2,52	Quinta normal	HBB041	4,78
Ñuñoa	HMB003	2,82	Quinta normal	HMB026	1,61
Ñuñoa	HMB008	1,76	Quinta normal	XBB017	2,24
Ñuñoa	HMB014	3,43	Quinta normal	XBB031	4,42
Ñuñoa	HMB020	1,85	Quinta normal	XMB006	4,92
Ñuñoa	HMB034	3,22	Quinta normal	XMM014	1,57
Ñuñoa	HMB058	1,19	Recoleta	HBM038	3
Ñuñoa	HMB068	1,43	Recoleta	HMA027	4
Ñuñoa	HMB082	1,64	Recoleta	HMA041	3
Ñuñoa	HMB088	2,17	Recoleta	HMM051	3
Ñuñoa	HMM004	1,45	Recoleta	XMA049	3
Ñuñoa	HMM026	2,32	San Joaquín	HBB022	3,89
Ñuñoa	HMM027	2,03	San Joaquín	XMB036	9,99
Ñuñoa	HMM033	1,22	San Joaquín	XMB049	8,97
Ñuñoa	HMM076	1,41	San Miguel	CMB063	5,11

Ñuñoa	HMM079	3,58	San Miguel	CMB064	5,21
Ñuñoa	HMM089	1,57	San Miguel	CMB066	2,57
Ñuñoa	HMM092	1,59	San Miguel	HBB021	9,17
Ñuñoa	XMB038	2,52	San Miguel	HBB026	5,42
Ñuñoa	XMB042	1,67	San Miguel	HMA044	3,81
San Miguel	HMA070	1,85	Temuco	EMM098	6,5
San Miguel	HMB005	6,45	Temuco	HAB142	5,5
San Miguel	HMB015	5,62	Temuco	HBB051	2,4
San Miguel	HMB018	3,18	Temuco	HMB086	7
San Miguel	HMB019	3,51	Temuco	HMB097	1,5
San Miguel	HMB035	4,37	Temuco	HMB099	2
San Miguel	HMB036	2,72	Temuco	HMB104	3
San Miguel	HMB037	3,33	Temuco	HMB105	2,5
San Miguel	HMB038	5,74	Temuco	HMB123	2,5
San Miguel	HMB046	3,05	Temuco	HMB131	2,2
San Miguel	HMB056	1,92	Temuco	HMB172	2

San Miguel	HMM047	4,06	Temuco	HMM170	2
San Miguel	XBB001	1,3	Temuco	XMB004	4
San Miguel	XBB002	4,75	Temuco	XMB006	2,5
San Miguel	XBB016	4,15	Temuco	XMB008	5
San Miguel	XBB024	6,35	Temuco	XMB010	4
San Miguel	XMB068	2,98	Temuco	XMB110	2,5
San Pedro de la Paz	HAB067	1,2	Vilcún	XMB030	9,99
San Pedro de la Paz	HBB039	2	Villarrica	XMB004	2,5
San Pedro de la Paz	HMB022	2	Viña del mar	CMM078	1,17
San Pedro de la Paz	HMB036	1,25	Viña del mar	HMB006	3,55
San Pedro de la Paz	HMB038	3	Viña del mar	IMB113	9,02
San Pedro de la Paz	HMB066	1,6	Viña del mar	XAA002	2,33
San Pedro de la Paz	XBB049	1,6	Viña del mar	XAA088	1,84
Santiago Oeste	HBM020	3,3	Viña del mar	XAA183	3,27

Santiago Oeste	HMB027	3	Viña del mar	XAB121	2
Santiago Oeste	XBB038	4,8	Viña del mar	XAM003	1,96
Santiago oeste	XBM034	2,4	Vitacura	CAB009	1,25
Santiago oeste	XMM011	2,5	Vitacura	CMB011	1,35
Santiago sur	CMM029	1,55	Vitacura	CMB015	1,24
Temuco	CAM001	1,3	Vitacura	CMB024	1,55
Temuco	CMB003	2,5	Vitacura	CMM006	1,37
Temuco	CMB100	1,5	Vitacura	HMB020	1,96
Temuco	CMM002	4	Vitacura	HMM003	1,2
Temuco	CMM009	2,5	Vitacura	HMM005	1,38

Además, en propiedades acogidas a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, se aplicará este ajuste al avalúo de terreno del bien común.

Tabla Anexo N°2 : Precios Unitarios Construccion

Galpones

Clase galpones	Calidad (\$/m ²)		
	1	2	3
Acero (AC)	472.788	271.193	113.064
Hormigón armado (GB)	546.653	338.391	197.862
Albañilería (GC)	425.856	226.394	84.531
Madera (GE)	425.322	219.728	75.731
Adobe (GF)	278.126	138.930	44.266
Madera laminada (GL)	697.049	455.988	240.527

Obras Civiles

Clase obras civiles	Calidad unica
Acero (OA)	35.732 (\$/m ²)
Hormigón armado (OB)	53.599 (\$/m ²)
Madera (OE)	26.666 (\$/m ²)

Obras Complementarias

Clase obras complementarias	Calidad Única
Estanque de acero (EA)	60.532 (\$/m ²)
Estanque de hormigón armado (EB)	38.399 (\$/m ³)
Marquesina (M)	91.998 (\$/m ²)
Silo de acero (SA)	62.132 (\$/m ³)
Silo de hormigón armado (SB)	59.732 (\$/m ³)
Techumbre de acero (TA)	70.132 (\$/m ²)
Techumbre de madera (TE)	59.465 (\$/m ²)
Techumbre de madera laminada (TL)	90.131 (\$/m ²)
Piscina (W)	136.530 (\$/m ³)
Pavimento calidad 1 (P)	61.332 (\$/m ²)
Pavimento calidad 2 (P)	18.400 (\$/m ²)

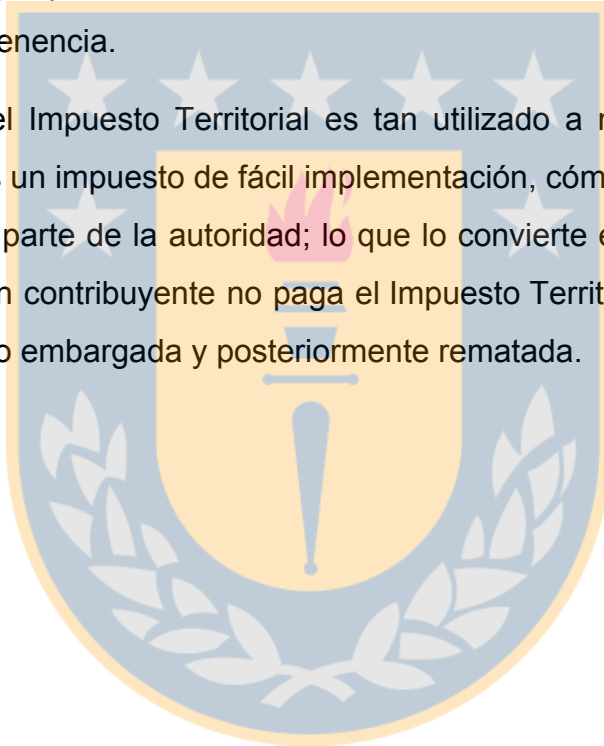
Construcciones Tradicionales

Clase construcciones tradicionales	Calidad (\$/m ²)				
	1	2	3	4	5
Acero (AC)	898.377	619.984	421.056	263.460	138.130
Hormigón armado (GB)	877.044	689.316	490.654	307.992	195.462
Albañilería (GC)	822.112	621.584	379.190	231.194	134.130
Madera (GE)	667.183	433.855	337.858	175.462	77.598
Perfiles metálicos (G)	726.381	501.320	381.590	173.862	77.598
Elementos prefabricados (K)	810.112	549.586	350.391	181.595	77.598
Adobe (F)	334.391	221.861	147.996	79.998	41.332
Madera laminada (L)	936.776	729.315	499.720		

Conclusión

Como se planteó anteriormente, el Impuesto Territorial es un impuesto a la propiedad, en otras palabras, un impuesto al patrimonio. El impuesto al patrimonio es uno de los gravámenes más injustos e inicuos que existen, ya que empobrece – en mayor o menor medida – al contribuyente, al tener que destinar parte de su riqueza al fisco aun cuando ese patrimonio no le haya generado rentas o beneficios pecuniarios. Este impuesto se aplica sobre riqueza que probablemente ha cumplido con tributaciones anteriores y que por el solo hecho de invertir en bienes raíces, vuelven a ser gravadas con tributos. Si esta riqueza se hubiese invertido en otro tipo de bienes, como por ejemplo acciones o derechos sociales, no hubiesen pagado impuestos por su mera tenencia.

¿Y por qué entonces el Impuesto Territorial es tan utilizado a nivel mundial?. La razón es muy simple, es un impuesto de fácil implementación, cómoda recaudación y simple fiscalización por parte de la autoridad; lo que lo convierte en un impuesto de muy difícil evasión. Si un contribuyente no paga el Impuesto Territorial, su propiedad puede ser en un principio embargada y posteriormente rematada.



Revisión Bibliográfica

Linkografía

- <http://www.sii.cl>
- http://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/procedimiento_impugnacion.html
- <http://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/quesavaluo.html>
- http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/bienes_raices/001_004_3848.htm
- http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/bienes_raices/001_004_0308.htm
- https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160304/asocfile/20160304100937/PPP_004_SRazmilic.pdf
- <http://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/quesreavaluo.html>
- <http://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/quesavaluo.html>
- https://www.leychile.cl/Consulta/m/norma_plana?org=&idNorma=198693

Bibliografía

- Ley 17.235, artículo 25.
- Artículo 2ª , del Título II de la Ley 17.235
- Impuesto a la renta en Primera Categoría, en global complementario y/o impuesto al Valor Agregado
- Artículo 19, N°20 de la Constitución Política del Estado.

