



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE HACIENDA
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD EN CHILE

EXPOSITOR:

SR. CARLOS ORREGO ACUÑA
JEFE DE CATASTRO Y TASACIONES
MINISTERIO DE HACIENDA
GOBIERNO DE CHILE



WWW.SII.CL

Los impuestos en la Constitución Política

La Constitución Chilena asegura a las personas:

- “La igual repartición de los tributos en proporción a las RENTAS o en la progresión o forma que fije la ley”.
- “En ningún caso, la ley podrá establecer tributos manifiestamente desproporcionados o injustos”.
- “Los tributos que se recauden, ingresarán al patrimonio de la nación y NO podrán estar afectos a un destino determinado”.

Artículo 19, N° 20.

- “...Mantendrán su vigencia las leyes que hayan establecido tributos de afectación a un destino determinado, mientras no sean expresamente derogadas”.

Disposición transitoria 7ª.

La Estructura Tributaria Fiscal en Chile

- Alto rendimiento. ■ Escasas exenciones.
- Consta de Impuestos:
 - Indirectos: IVA, Productos Suntuarios, Bebidas Alcohólicas y similares, Importación de Vehículos, Comercio Exterior, Tabacos, Combustibles, Patentes de minas Herencias, Actos Jurídicos y Juegos de azar.
 - Directos: Renta, Unico, Global Complementario y Adicional
 - Otros: Impuesto Territorial.

Los Impuestos Fiscales			
Impuestos	Tasas (%)	Recaudación 2005 MM €	% del Total
I.V.A.	19	8.160	46%
Renta	15	5.262	30%
Al tabaco	50,4	584	3,3%
Impuesto Territorial	1 - 1.2	555	3,1%

Carga Tributaria y el PIB

- En año 2005 la recaudación tributaria en Chile alcanzó aproximadamente a los MM 17.000 €, lo que equivale a un 17,3% del Producto Interno Bruto del mismo año (MM 98.485 €).

En países industrializados dicha relación alcanza un promedio del 21%. En el contexto latinoamericano, la carga tributaria chilena es una de las más altas, junto a Brasil y Uruguay.

- Por concepto de Impuesto territorial el año 2005 se recaudaron MM 555 €, lo que equivale a un 0,6% del Producto Interno Bruto del mismo año.

La Estructura Tributaria Municipal en Chile

Está compuesta de 4 Impuestos:

- A la Propiedad. (Contribuciones).
- Al Ejercicio de una actividad lucrativa. (Patente Comercial o Profesional).
- A la Circulación de automóviles por las vías y caminos. (Permiso de circulación).
- A la Transferencia de vehículos usados.

Otros ingresos Municipales:

- Aseo o recogida de basuras.
- De propaganda.
- De construcción.
- De subdivisión de terrenos.
- Multas de tránsito.

Impuestos Municipales

Impuestos	Tasas (%)	Recaudación 2004- MM €	% del Total
A la Propiedad	1,0 - 1,2	526,4	42
Permisos de Circulación	Escala Progresiva	348,8	28
Patentes Comerciales	2,5-5	290,7	23
Transferencia Vehículos	1,5	80,9	7
Totales		1.246,8	100

El Fondo Común Municipal

Está compuesta de 4 Impuestos:

- Fondo solidario y redistributivo de ingresos propios.
- Los municipios aportan una parte de sus ingresos propios.
- Se distribuye bajo parámetros de pobreza relativa. (90%).
- Se distribuye bajo parámetros de eficiencia en la gestión. (10%).

Composición: Impuestos	(%) de aporte al FC	Monto de aporte 2003 MM €
A la Propiedad	60-65	353,5
Patente Comercial	50	145,3
Permisos de Circulación	62,5	218,4
Transferencia de vehículos	50	19,6
Totales	-	736,8

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

Es responsable de administrar con equidad el sistema de tributos internos, facilitar y fiscalizar el cumplimiento tributario, propiciar la reducción de costos de cumplimiento, y potenciar la modernización del Estado y la administración tributaria en línea; lo anterior en pos de fortalecer el nivel de cumplimiento tributario y del desarrollo económico de Chile y de su gente.

Impuesto a la Propiedad

- También denominado Impuesto Territorial o Contribuciones de bienes raíces.
- Se determina sobre el avalúo de las propiedades.
- Su recaudación es destinada en su totalidad a los gobiernos locales, constituyendo una de sus principales fuentes de ingreso y financiamiento.

MARCO LEGAL

Ley 17.235 sobre de Impuesto territorial, publicada en el D.O. de 16 de diciembre de 1998 y actualizada al 23 de enero de 2006.

Decreto Ley N° 830 sobre Código Tributario, publicado en el D.O. de 31 de diciembre de 1974 y actualizado hasta el 27 de septiembre de 2005.

Resolución Exenta SII N°08 del 18 de Enero del 2006, Materia : Fija valores de terrenos, construcciones, definiciones técnicas y monto de avalúo exento para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola

Modelo actual de Impuesto a la Propiedad

- Impuesto de carácter patrimonial.
- Se aplica sobre el valor del suelo y de las edificaciones.
- Se sostiene que los impuestos patrimoniales desincentivan la inversión...
- Mientras más edificaciones hago, más pago...

Tasación fiscal

- No es una tasación comercial, pero usa como referencia el valor de mercado.
- No considera todas las variables que inciden en el valor de mercado.
- Privilegia el valor relativo por sobre el valor absoluto.
- Fuente de financiamiento municipal.
- Retribución del ciudadano por los servicios prestados por el municipio.

Metodología de Evaluación Fiscal

La ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, en su artículo n° 1, establece dos Series:

1er Serie: Propiedades agrícolas (se avalúa el suelo y en algunos casos las casas patronales).

2da Serie: Propiedades no agrícolas (se avalúa el terreno, las construcciones y las obras complementarias).

Consideraciones generales para la tasación:

El valor de la tasación, avalúo, está dado por la suma del avalúo de terreno y del avalúo de construcción:

$$\text{Avalúo Fiscal} = \text{Avalúo de Terreno} + \text{Avalúo de Construcción}$$

- **Avalúo de Terreno:** Para la tasación de un terreno se considera el sector de ubicación del mismo, las obras de urbanización y equipamiento de que dispone.
- **Avalúo de Construcción:** Para la tasación de una construcción se considera su material estructural (clase), calidad, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, antigüedad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial

Art. 4º, N° 2, Ley 17.235.

Avalúo de Terreno :

El avalúo de terreno es el resultado del producto de los siguientes factores:

$$\text{Avalúo de Terreno} = \text{M2 Terreno} \times \text{VB} \times \text{CG} \times \text{CC}$$

- **VB:** Valor base de terreno, cada zona o sector de una determinada comuna tiene asignado un valor base de terreno por m², considerando como referencia los precios de mercado.
- **CG:** Coeficiente guía de terreno, cada manzana predial tiene un factor de ajuste al valor base por la localización del predio en relación a los demás predios de la zona. Este factor debiera tender a 1 en la mayoría de los casos.
- **CC:** Coeficiente corrector, considera características particulares de cada predio y que afectan negativamente su valor. Por ejemplo: si la propiedad tiene una forma muy irregular.

Avalúo de Construcción :

El avalúo de construcción es el resultado del producto de los siguientes factores:

Avalúo Construcción: $M2 \text{ Construcción} \times VCC \times DP \times CE \times FC \times CC$

- **VCC:** Valor Clase-Calidad, donde la clase esta determinada por el tipo de material constructivo (Hormigón, albañilería, madera, etc.) y la calidad de acuerdo a las características propias de la construcción (existen 5 tipos de calidades)
- **DP:** Depreciación anual por edad, el factor de depreciación a utilizar dependerá del tipo de material constructivo.
- **CE:** Factor por condición especial de la construcción, por ejemplo mansardas.
- **FC:** Factor por ajuste de localización comunal
- **CC:** Coeficiente de ajuste por localización comercial

Definiciones de Clase y Calidad :

◆ CLASE:

Corresponde al material predominante de la estructura vertical de las construcciones.

Por ejemplo:

Acero, hormigón armado, albañilería, madera, madera laminada, perfiles metálicos, prefabricados y Adobe

◆ CALIDAD:

La metodología utilizada define 5 tipos de calidades las cuales permiten diferenciar construcciones de una misma clase, siendo la calidad 1 la mejor. La calidad se determina aplicando una Guía Técnica de características constructivas para galpones u otras construcciones. En el caso de estas últimas, las calidades 4 y 5 se determinan mediante definición

Tipologías de Construcción :

La metodología utilizada por el Servicio de Impuestos Internos contempla 4 tipos de construcciones, cada una determinada por distintas clases de materiales y calidades:

◆ GALPONES

Construcciones no habitacionales de un piso, diseñadas para cubrir grandes luces, los elementos estructurales son sus apoyos verticales y elementos de transmisión de cargas horizontales...

- Clases: acero, hormigón armado, albañilería, madera, madera laminada y Adobe
- Calidades: 1, 2 y 3

◆ OBRAS CIVILES:

Por ejemplo: Carpetas de rodado de carreteras, puentes, túneles, pistas de aterrizaje; Muelles, molos; Centrales hidroeléctricas, termoeléctricas.

- Clases: acero, hormigón armado y madera.
- Calidades: única.

Tipologías de Construcción :

◆ **OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

Por ejemplo: silos, estanques; marquesinas de estaciones de servicio y similares; pavimentos exteriores y piscinas hechas en obra; techumbres apoyadas en otras edificaciones.

- Clases: Silos y estanques: acero, hormigón armado; Techumbres: Acero, madera y madera laminada.
- Calidades: única

◆ **OTRAS CONSTRUCCIONES:**

Son, sin excepción, todas las construcciones que no correspondan a los tres tipos definidos anteriormente, cualesquiera sean sus características.

- Clases: Acero, hormigón armado, albañilería, madera, perfiles metálicos, prefabricados y Adobe
- Calidades: 1, 2, 3, 4 y 5.

Tasas Del Impuesto

TASAS	PROPIEDADES
1.0 %	Habitacionales con avalúo menor a M 22,3 €
1.2 %	No Habitacionales y Habitacionales con avalúo mayor a M 79,8 €
1.0 %	Propiedades Agrícolas
Sobretasa	Sitios Urbanos No Edificados

Nota: Los sitios urbanos no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros están afectos a una sobretasa del 100% sobre el avalúo.

Giro Del Impuesto a La Propiedad

Tipo de Propiedad	Total girado 2005 MM €	% del Total
Agrícolas	56	9%
No Agrícolas	554	91%
Totales	610	100%

El Catastro: Su Composición

Tipo de Propiedad	Total	%	% Afectos	% Exentos
Agrícolas	666.414	14%	29%	71%
No Agrícolas	4.390.884	86%	58%	42%
Totales	5.057.258	100%	68%	32%

Mecanismos de actualización catastral

Artículo N° 16, de la ley 17.235

Los avalúos de los bienes raíces del país, deberán ser mantenidos al día por el Servicio de Impuestos Internos, utilizando, entre otras fuentes:

- **La información que aporten los propietarios de bienes raíces, en la forma y plazo que el Director del Servicio determine.** Para recoger esta información, el Servicio de Impuestos Internos facilitará el cumplimiento tributario a través de los mecanismos disponibles al efecto. Esta información no debe implicar costos para el propietario
- La información que emane de las escrituras públicas de transferencia y de las inscripciones que se practiquen en los registros de los conservadores de bienes raíces.
- La información que deberán remitirle las respectivas municipalidades

Modelo de actualización catastral:

Vía declaración jurada del propietario en Internet, considerando procesos de fiscalización y auditorías de la información declarada por parte del SII.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS DE CHILE

PORTAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS WWW.SII.CL



The screenshot shows the homepage of the SII online portal. At the top, there are logos for 'SII online', 'Operación Renta 2006', and 'Plataforma para el comercio global'. Below these is a search bar with the text 'Búsqueda de Búsqueda'. The main content area is divided into several sections:

- ACTUALIDAD TRIBUTARIA**: Includes a 'Noticias' section with a link to 'Hasta el 2 de mayo se presentarán 1.500.000 declaraciones de renta (2 mayo)'. Below this is a 'Renta' section with a link to 'SII culmina campaña de asistencia masiva para declarar renta (25-abril)'. Further down is a section about 'SII y Transbank renuevan acuerdo sobre pago de impuestos con tarjetas de crédito sin cobro de intereses ni comisiones (25-abril)'. At the bottom of this section is a link to 'Llegan a 1.000 los emisoros autorizados de facturación electrónica (25-abril)'. There is also a 'Mas noticias' section and a 'SII en prensa' section.
- OFICINA VIRTUAL SII**: Contains several service links:
 - Registro de Contribuyentes**: 'Obtención de clave secreta', 'Recuperación de clave secreta', 'Inicio de actividades', 'Modificaciones y ausos', 'Término de giro. [...]
 - Renta**: 'Corregir o rectificar declaración', 'Consultar estado de declaración', 'Información de sus ingresos', 'Declarar utilización propia', 'Preguntas frecuentes. [...]
 - Declaraciones Juradas y Nóminas**: 'Declaración formulario electrónico', 'Bajar software gratuito', 'Declaración mediante software', 'Consultar estado de declaración', 'Preguntas frecuentes. [...]
 - Impuestos Mensuales (IVA-F29, F50)**: 'Resumen anual de IVA (2002)', 'Declarar y pagar IVA-F29, F50', 'Declarar F29 sin movimiento', 'Consultar estado de declaraciones', 'Ver sus totales. [...]
 - Bienes Raíces**: 'Pago de contribuciones', 'Reserva de bienes raíces no agrícolas 2000', 'Sobretasa', 'Certificado de avalúo fiscal', 'Modificar nombre de propietario. [...]
- ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE**: Includes a 'Contribuyentes' section with links for 'Empresas por tamaño' (Microempresas, Pequeñas y medianas (PYMES), Grandes contribuyentes) and 'Empresas por sector' (Agricultura-ganadería, Pesca, Minería, Industrias manufactureras y empresas de servicios, Energía, Electricidad, gas y agua, Construcción, Comercio, Transporte y comunicaciones, Servicios financieros, Entidades fiscales). There is also a 'Contribuyentes individuales' section with links for 'Profesionales y trabajadores independientes', 'Empresario individual', 'Empleados pensionados', and 'Extranjeros y chilenos sin domicilio ni residencia en Chile'.

At the bottom of the page, there are several navigation links: 'Otros trámites con el Estado', 'Aprenda sobre los impuestos', 'Presupuesto de gastos tributarios', and 'Formas tributarias'.

Bienes Raíces

The screenshot shows the SII online portal with the following elements:

- Header:** Sii online logo, "Operación Renta 2006", "Plataforma para el comercio global", search bar, and "Opciones de Búsqueda".
- Navigation:** "e acceso público y puestos móviles de asistencia... SII al alcance de todos." and "Visite".
- Left Column (Actualidad Tributaria):**
 - Noticias:**
 - Hasta el 2 de mayo se presentaron 1.698.520 declaraciones de renta (3-mayo)
 - SII culmina campaña de asistencia masiva para declarar renta (28-abril)
 - SII y Transbank renuevan acuerdo sobre pago de impuestos con tarjetas de crédito sin cobro de intereses ni comisiones (26-abril)
 - Llegan a 1.002 los emisores autorizados de facturación electrónica (25-abril)
 - Más noticias
 - SII en prensa
 - Infórmese y Colabore
 - Otros trámites con el Estado
 - Aprenda sobre los impuestos
 - Presupuesto de gastos tributarios
 - Carga tributaria
- Central Column (Oficina Virtual SII):**
 - Registro de Contribuyentes:** Obtención de clave secreta, Recuperación de clave secreta, Inicio de actividades, Modificaciones y avisos, Término de giro, [...]
 - Renta:** Corregir o rectificar declaración, Consultar estado de declaración, Información de sus ingresos, Declarar utilizando propuesta, Preguntas frecuentes, [...]
 - Declaraciones Juradas y Nóminas:** Declaración formulario electrónico, Bajar software gratuito, Declaración mediante software, Consultar estado de declaración, Preguntas frecuentes, [...]
 - Impuestos Mensuales (IVA-F29, F50):** Resumen anual de IVA (F3323) **NUEVO**, Declarar y pagar (IVA-F29, F50), Declarar F29 sin movimiento, Consultar estado de declaraciones, Ver por terceros, [...]
 - Bienes Raíces:** Pago de contribuciones, Reavalúo de bienes raíces no agrícolas 2006, Sobretasa **NUEVO**, Certificado de avalúo fiscal, Modificar nombre de propietario, [...]
- Right Column (Asistencia al Contribuyente):**
 - Contribuyentes:**
 - Empresas por tamaño: Microempresas, Pequeñas y medianas (PYMES), Grandes contribuyentes
 - Empresas por sector: Agropecuario-silvícola, Pesca, Minería, Industria manufacturera y empresas de servicios, Energía, Electricidad, gas y agua, Construcción, Comercio, Transporte y comunicaciones, Servicios financieros, Entidades fiscales
 - Contribuyentes individuales: Profesionales y trabajadores independientes, Empresario individual, Empleados, pensionados, Extranjeros y chilenos sin domicilio ni residencia en Chile
 - Sistema de Facturación Electrónica**

Ingresando a la opción Bienes Raíces del sitio web www.sii.cl, se tiene acceso a:

- Pagar en línea las contribuciones.
- Consultar la información catastral registrada en el SII para una propiedad y obtener certificados de avalúos.
- Actualizar la información del catastro legal.
- Información relativa al Impuesto Territorial y procesos de Reavalúos.



Productos y Servicios Online

◆ Consulta y Certificados de Avalúo

- Buscar una propiedad asociada al RUT
- Consultar antecedentes de un bien raíz
- Certificados de Avalúo Fiscal:
 - Simple con o sin información del propietario
 - Simple para tramite de posesión efectiva
 - Detallado (antecedentes catastrales)

◆ Solicitudes y Planes Especiales

- Modificar nombre de propietario de un bien raíz y/o cambio de Dirección Postal
- Consultar estado de solicitud de cambio de nombre de propietario de un bien raíz

◆ Pago de Contribuciones

- Pago en Línea de Contribuciones
- Certificado de Información de Pagos Web SII
- Aviso Recibo de Contribuciones
- Listado de Propiedades para el Pago de Contribuciones

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

SOBRETASA A LOS SITIOS NO EDIFICADOS



WWW.SII.CL

Reavalúos de Sitios No edificados

La ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, modificada por la ley 20.033, establece en su artículo 3:

- "...El Servicio de Impuestos Internos tasará con vigencia a contar del 1 de enero de cada año, los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas"
- "...Para estos efectos, el Servicio podrá requerir anualmente de los propietarios la declaración a que se refiere el inciso anterior"

Bienes Raíces afectos a Sobretasa

La ley 20.033 incorpora las siguientes modificaciones al artículo 8 de la ley de Impuesto Territorial:

- “Los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de expansión urbana y en áreas rurales.”
- Para la aplicación de esta sobretasa los municipios deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, la nómina de propiedades declaradas como abandonadas y las correspondientes a pozos lastreros en la forma y plazo que dicho Servicio determine.

Estadísticas Bienes Raíces afectos a Sobretasa

- Existen aproximadamente 92.000 propiedades afectas a sobretasa, correspondientes a sitios no edificados.
- El giro anual por concepto de sobretasa asciende a MM 57,6 € al año. Alrededor de un 10% del Giro normal del Impuesto Territorial.
- El incremento del giro por este concepto aumentó un 590% aprox. respecto del giro de sobretasa del año 2005. Incremento originado principalmente por la eliminación de montos exentos asociados al cálculo de ésta, de acuerdo a lo establecido en la ley 20.033. La cifra anual del año 2005 ascendió a MM 8,2 €.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS DE CHILE

REAVALUO DE LOS BIENES RAICES URBANOS

2006



EXPOSITOR:

SR. CARLOS ORREGO ACUÑA
JEFE DE CATASTRO Y TASACIONES

WWW.SII.CL

¿Qué es el Reavalúo o Retasación Fiscal?

El reavalúo fiscal es un proceso que consiste en definir una nueva estructura de avalúos fiscales de las propiedades urbanas, de manera que los precios relativos considerados en dichos avalúos reflejen, lo más cercanamente posible, la situación de precios relativos vigentes en la economía para esas propiedades.

Estos nuevos avalúos fiscales constituyen la base imponible sobre la cual se aplican la tasa y el monto exento para la determinación de las contribuciones de los bienes raíces, parámetros que se fijan según lo establecido por ley.

La ley 17.235 sobre de Impuesto territorial, establece que los reavalúos de los bienes raíces deben efectuarse cada 5 años, tanto para los bienes raíces agrícolas como no agrícolas (urbanos), en tanto que para los sitios no edificados, es decir aquellos que no poseen construcciones o se encuentren en calidad de abandonados deben reevaluarse anualmente.

Marco Legal

- **Ley 17.235**, sobre Impuesto Territorial, establece las pautas a considerar en la determinación de los avalúos de los bienes raíces y en el giro del impuesto, así como también exenciones a este impuesto.
- **Ley 20.002**, sobre la entrada en vigencia del reavalúo no agrícola 2006.
- **Ley 20.033**, sobre Rentas Municipales II, que establece modificaciones a la ley de Impuesto Territorial con motivo del reavalúo 2006
- **Decreto Supremo N° 1.456**, de 2005 del Ministerio de Hacienda que fijó las tasas del impuesto territorial para los bienes raíces urbanos.
- **Resolución Exenta N° 8**, de 2006 del Servicio de Impuestos Internos que fijó los valores de terrenos, construcciones, definiciones técnicas y monto de avalúo exento habitacional.

Ley 20.033, sobre Rentas Municipales II

Establece mecanismos de mitigación del impacto del reavalúo 2006:

- Limite máximo de crecimiento del impuesto en un 10% a nivel nacional.
- Limite máximo crecimiento del impuesto en un 25% a nivel predial en el primer semestre de aplicación.
- Se establece sistema de incremento gradual del impuesto en razón de un 10% semestral, en un máximo de 8 semestres.
- El monto de avalúo exento de pago de impuesto para propiedades habitacionales aumentó de 17.201 € a 22.361 €, lo que equivale al incremento promedio de los avalúos de estas propiedades.
- Se aplica por primera vez 2 tasas progresivas a las propiedades habitacionales, lo que perfecciona la distribución del impuesto.
- Las tasas se rebajaron proporcionalmente con el objeto de garantizar un 10% de incremento del impuesto a nivel nacional (1,0% y 1,2%)

Establece que para los efectos de la tasación, el SII podrá requerir de los propietarios una declaración descriptiva y de valor de mercado del bien raíz, en la forma, oportunidad y plazo que el Servicio determine

Principales características de los Reavalúos

- Es una alternativa para captar plusvalías en un período determinado de tiempo.
- Se modifican los precios unitarios de suelo y de construcciones.
- Cambia la estructura relativa de los precios de las propiedades.
- No puede superar el valor de mercado (convención por uso y costumbre).
- Se reavalúan todas las propiedades.
- Actualiza tablas de precios de terrenos y edificios según la dinámica del mercado inmobiliario.
- El período legal para efectuarlo es cada 5 años.
- Privilegia el aspecto relativo por sobre el absoluto en la determinación de los avalúos.
- Utiliza los precios de mercado como base referencial.

Principios Metodológicos

- Se actualizan las tablas de precios de terreno y construcción definidas por el SII, capturando la dinámica presentada por el mercado inmobiliario desde el último reavalúo (plusvalía o minusvalía de los Bienes Raíces).
- Se utilizan los precios de mercado como base referencial para los estudios de análisis de suelo y construcción. A partir de éstos se fijan los avalúos en un % del valor de mercado (70% aprox.).
- Se debe velar por mantener una estructura relativa de valores coherente, dada por una realidad de mercado.
- Valor por M2 de Suelo para una determinada área, determinado en función del valor de mercado. Para definir las distintas áreas o zonas a valorar se realizan análisis urbanos.
- Valor por M2 de Construcción, se determina en función del costo del reposición de los distintos tipos de materiales constructivos.

Análisis Urbano

- Se definen Áreas Homogéneas, que entregan un patrón o caracterización específica de un sector del territorio, en función de variables urbanísticas.
- Por intermedio de ellas se recogen las ventajas comparativas de localización de un área con respecto a otra. Debido a que no se dispone de información de valores de mercado para todas las propiedades, es necesario utilizar éstos patrones, de modo que permitan la extrapolación de valores de suelo y de ésta forma definir para todas las comunas una adecuada relativización de valores unitarios.
- Para definir las Áreas Homogéneas, se comienza con el estudio a nivel de manzana predial, en el cual se clasifica cada una de ellas, para luego agrupar una o varias siguiendo factores de similitud

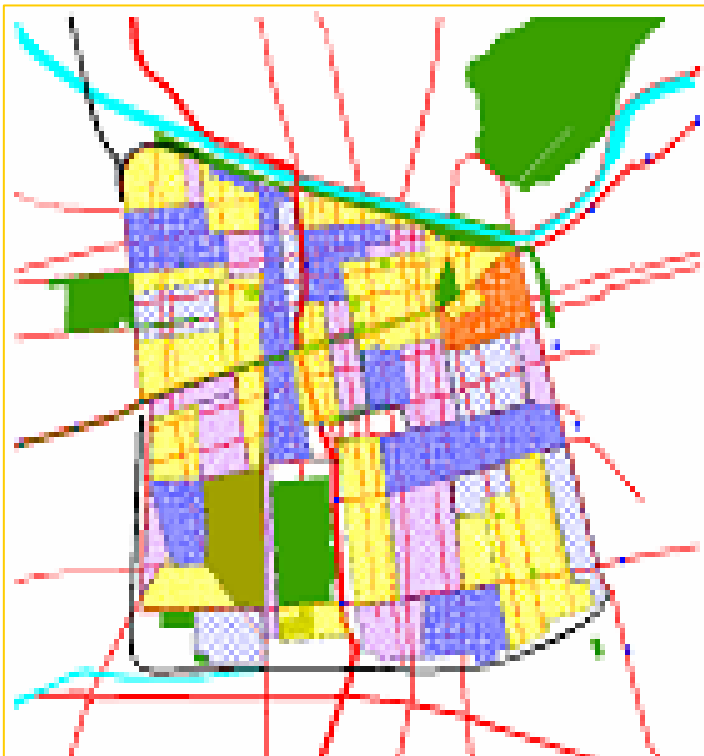
Análisis Urbano

Se establecen tres configuraciones básicas para estructurar las características de las comunas:

- Configuración Funcional, rescata la forma de operar de la comuna.
- Configuración Morfológica, captura elementos físicos.
- Configuración Perceptual, que muestra la comuna con un lenguaje común.

Configuración Funcional

Se define para cada manzana la funcionalidad predominante que la interprete, los atributos considerados representativos de funcionalidad son principalmente el destino o uso del suelo y el nivel socio-económico predominante de la manzana .

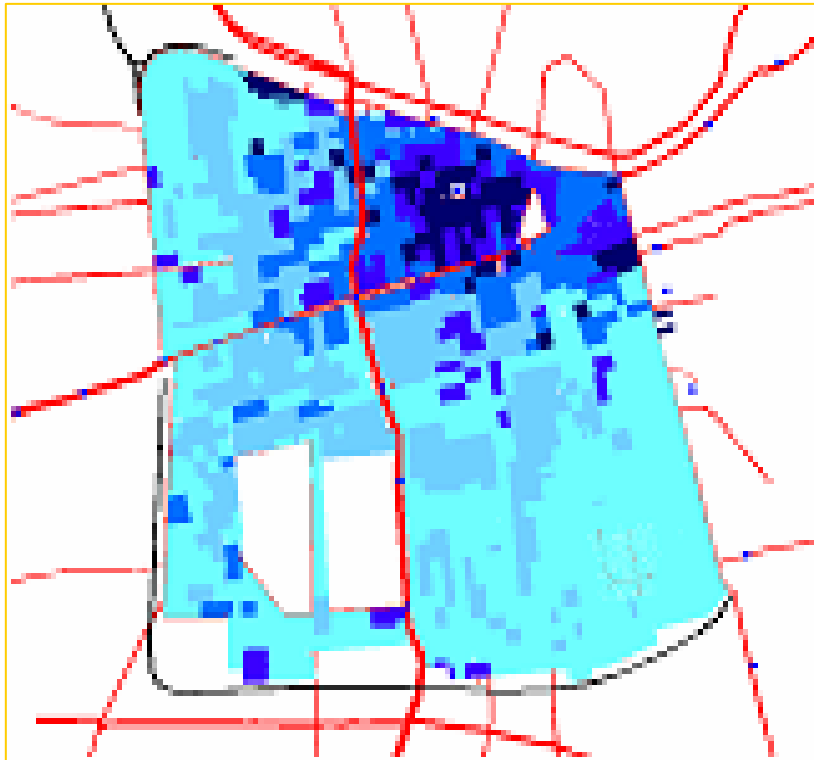


Atributos Funcionales

- Tipo de Vía existente.
- Medios de Transporte y Puntos de Intercambio.
- Nivel Socio – económico.
- Usos de suelo.
- Flujos Peatonales.

Configuración Morfológica

Se incorpora el concepto morfológico de la manzana y sus variables. Éstas ingresan en una matriz de combinación programada computacionalmente, cuyo resultado es una clasificación de la manzana

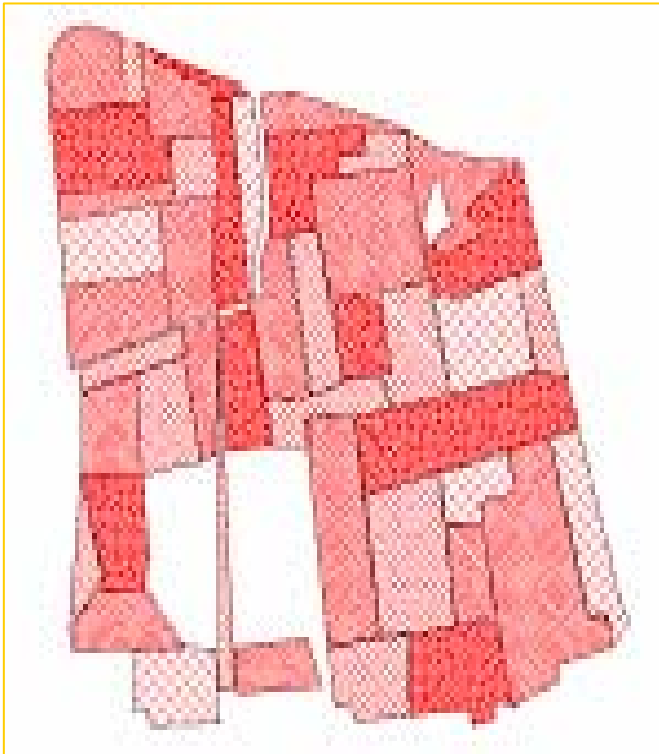


Atributos Morfológicos

- Superficie Edificada,
- Superficie Predial,
- Altura de Edificación,
- Calidad de Construcción,
- Año de Construcción.

Configuración Perceptual

Se superponen atributos provenientes de externalidades y variables perceptuales. Para ello se agrupan las manzanas según características similares, de acuerdo a una matriz de externalidades. Finalmente, se completa el estudio y se definen las áreas homogéneas.



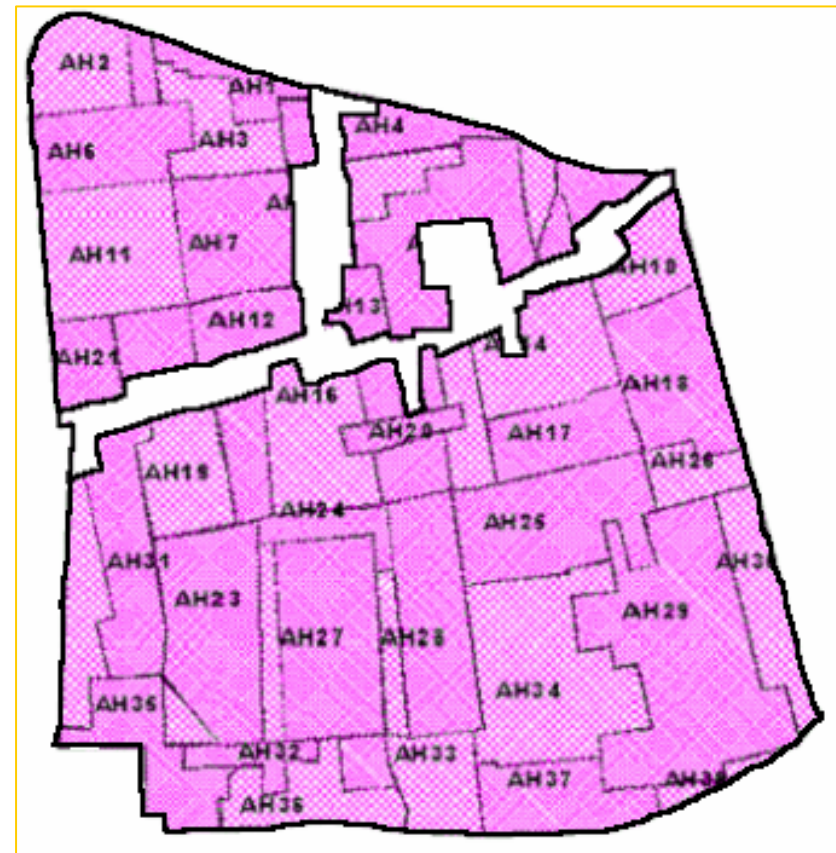
Variables Perceptuales Externalidades

- Imagen Perceptual de la comuna (mayor seguridad, tranquilidad, disponibilidad de servicios, etc.)
- Zonas de Riesgo
- Accidentes Geográficos
- Áreas verdes y Geomorfología

Resultados Análisis Urbano

Como resultado de la superposición de estos 3 tipos de configuraciones - funcional, morfológica y perceptual - se obtiene una mejor definición de áreas, al estar compuestas por propiedades de similares características insertas en un entorno común, determinándose así áreas con un mayor grado de representatividad y homogeneidad en su composición.

Áreas Homogéneas



Análisis Valórico

- Mediante análisis estadísticos se estudia la compatibilidad de las muestras, extrayendo datos inconsistentes, erróneos y que se escapen a la línea de tendencia de valor de mercado.
- Luego de efectuado el análisis urbano, se incorporan las muestras de valores depurados y son analizados para cada una de las Áreas definidas. Para ello se utilizan distintos indicadores estadísticos y mecanismos de validación, los cuales permiten definir una propuesta de valor por m² de suelo para cada Área.
- En Áreas Homogéneas, se aplica un valor único de suelo. La dispersión de datos debe ser mínima, en caso contrario se debe revisar los límites del Área y sus singularidades.
- En Áreas Heterogéneas, se aplica un valor promedio y referencial de mercado. Por su diversidad, se define un coeficiente de ajuste máximo y mínimo para el área.
- En aquellas Áreas, donde no se dispone de muestras de mercado, se aplica un valor unitario de suelo, similar a otra Área análoga o equivalente de otra comuna.

Fuentes de Información para el análisis valórico del reavalúo urbano 2006

El análisis valórico abarcó el estudio de muestras comprendidas entre el año 2000 y 2004.

- Tasaciones comerciales. (100.000 aprox)
- Información de transferencias de bienes raíces. (1.500.000 aprox.)
- Avisos de prensa, con información de oferta de venta de bienes raíces.
- Otras fuentes, como instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario, tales como: universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores bancarios, corredores de propiedades, entre otras

Reavalúo 1995 v/s Reavalúo 2006

El anterior reavalúo de las propiedades urbanas se realizó el segundo semestre del año 1995, el cual reflejó un incremento promedio del 80% en los avalúos y un 10% de incremento en la recaudación.

Actualmente por impuesto territorial se recaudan aproximadamente 305,3 millones de euros semestrales, sobre una base imponible de 118.688 millones de euros. Recaudación que en su 100% es de destino y uso municipal.

	REAVALUO 1995		REAVALUO 2006	
Plazo Reavalúo Anterior	20 Años		10 Años	
GIRO SEMESTRAL	MM €	% Incremento	MM €	% Incremento
Giro Habitacional	38,4	0,06	117,5	7,6
Giro No Habitacional	75,1	17,43	1.881,7	11,36
Total	113,5	10%	1.999,2	9,89%
Proporción (%)	Terreno	Construcción	Terreno	Construcción
	30	70	50	50

Estadísticas Generales respecto del giro total del impuesto

- El 85% de la recaudación que genera el impuesto territorial para propiedades habitacionales se obtiene del 8% de ellas.
- El 80% del catastro de bienes raíces corresponde a propiedades habitacionales, de las cuales 8 de cada 10 está 100% exenta del pago de contribuciones de bienes raíces.
- Efecto redistributivo del impuesto territorial: el 60% de la recaudación del impuesto territorial – salvo en las 4 comunas de mayores ingresos donde equivale al 65% - se canaliza al fondo común municipal que lo redistribuye a las comunas de menores recursos del país.
- En este sentido, el 49,6% del aporte al fondo común municipal se obtiene de las contribuciones pagadas por las siete comunas más valorizadas de Chile (las condes, Santiago, Providencia, Lo Barnechea, Vitacura, Ñuñoa y Viña del Mar).
- Por contrapartida, el 49,4% del fondo común municipal se redistribuye en las 61 comunas más populosas del país.

Estadísticas Generales respecto del efecto del reavalúo en el impuesto

- El 75% de la recaudación adicional (6,2 millones €) que generará el reavalúo proviene del 1,2% (50.227 viviendas) de las propiedades habitacionales de Chile, las cuales tienen un avalúo fiscal superior a 122.058 € (es decir, con más de 152.573 € de valor de mercado).
- De los 54,9 millones € en recaudación adicional que genera el reavalúo, más del 61% (33,9 millones €) se redistribuyen a las comunas de menores ingresos.
- El 70% de la recaudación adicional corresponde a propiedades no habitacionales.

Resultados Generales Reavalúo Urbano 2006

Todas las propiedades

Materia	Situación 2° Semestre 2005	Reavalúo 1er. Semestre 2006	Variación €	Variación %
Contribución Neta MM €	278	305	27	9.89
Cuota promedio €	91	99	8	8,96
Total propiedades	4.471.282	4.471.282		
Total exentos	2.939.395	2.926.251	-13.144	-0,45
Total afectos	1.531.887	1.545.031	13.144	0,86
Total exentos a afectos		67.216		
Total afectos a exentos		54.072		
Propiedades con alza de contribuciones	-	1.113.367		

Proceso de Reclamos

Artículo 149.- Dentro del mes siguiente al de la fecha de término de exhibición de los roles de avalúo los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general. De esta reclamación conocerá el Director Regional.

La reclamación sólo podrá fundarse en algunas de las siguientes causales:

- 1 Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones.
- 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.
- 3 Errores de transcripción, de copia o de cálculo.
- 4 **Nota: Causal 2: Avalúo fiscal mayor a valor de mercado.**

Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria

Con el fin de otorgar una mejor calidad de servicio a los contribuyentes que decidan reclamar, el SII diseñó un procedimiento de Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria, que se caracteriza por:

- Ser expedito y simple.
- Agiliza y mejora la atención a los contribuyentes.
- Acorta el tiempo de proceso al corregir errores que son de rápida solución.
- No restringe el derecho a reclamar si es que la petición ha sido desechada en la instancia administrativa.

Resultados parciales proceso de reclamos

Total de reclamos presentados durante el mes de Marzo: 52.546

- Avance proceso de resolución de reclamos al 27 de Abril de 2006

	Total Acumulado	%
ACOGE	4.184	75%
ACOGE EN PARTE	640	12%
NO ACOGE	724	13%
TOTAL	5.548	100%

- Rebaja promedio de Avalúo: 25 %
- Rebaja promedio de Giro: 35 %

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

PORTAL DEL REAVALÚO URBANO 2006



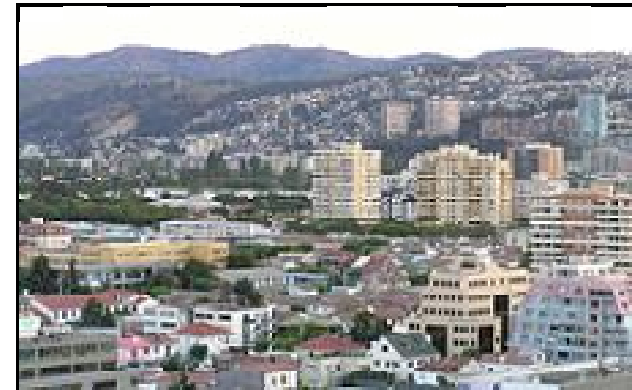
WWW.SII.CL

PORTAL REAVALÚO



Introducción

En enero de 2006 entró en vigencia el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas de todo el país, según lo establecen las leyes 17.235, 20.002 y 20.033. Para hacer efectivo dicho proceso y en cumplimiento de sus responsabilidades legales, el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha determinado los nuevos avalúos fiscales de estos bienes, realizando para ello un trabajo técnico de tasación durante los meses previos a su aplicación.



Los avalúos fiscales de los bienes raíces constituyen la base imponible sobre la cual se aplican la tasa y el monto exento para la determinación del Impuesto Territorial (comúnmente denominado contribuciones de bienes raíces), parámetros que, para el reavalúo, se fijaron según el procedimiento establecido por ley.

Estado de un Bien Raíz

En esta sección podrá consultar:

- Copia de Carta de Reavalúo (Informe)
- Consultar Antecedentes de un Bien Raíz
- Reclamos de Avalúo
- Guía paso a paso de Reclamos
- Registro de Recepción de Reclamos
- Formulario de reclamación administrativa
- Cálculo Cuota de Contribuciones Propiedades Habitacionales
- Cálculo Cuota de Contribuciones Propiedades No Habitacionales

Información sobre Proceso de Reavalúo

En esta sección podrá consultar:

- Conferencia de Prensa
- Preguntas Frecuentes
- Tríptico
- Estadísticas
- Marco Legal
 - Decreto Ley N° 830 sobre Código Tributario
 - Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial
 - Resolución Exenta N° 8, de 2006, que fija valores de terrenos y construcciones
 - Circular N° 10, de 2006, que norma la aplicación de ajustes al avalúo de casos particulares
 - Aspectos Legales Reavalúo 2006
- Metodología Técnica: ¿Qué es el reavalúo?
- Metodología Técnica: ¿Cómo se determina el avalúo?



REVISTA "DON GATO"
El perro guardián
entretiene y enseña sobre
paz y seguridad.

dejar de
90 días.

HOY EN "EL MERCURIO"
La primera columna de
Cristián Warnken.



A las autoridades
Proyecto de
diputados PS
limita la
participación
en dirección

La señora



Arica rechaza salida
al mar para Bolivia
por su territorio

Moussaoui se libra
de la pena capital

Líder empresarial

Según el organismo, el 92% de las propiedades habitacionales vale menos de \$ 30 millones
SII: el 8% de las viviendas deberá pagar el 85% de las contribuciones

El SII calcula que recaudará unos US\$ 750 millones por contribuciones en 2006. Del total, el 38% proviene de los 3,5 millones de viviendas tasadas en el país. El resto corresponde a propiedades comerciales.

El 85% del total que recaudarán este año las municipalidades nuevas contribuciones correspondientes a viviendas será de responsabilidad de tan sólo el 8% de las propiedades habitacionales.

Según el SII, poco más de un millón de propiedades tributarán más este año
El 26% de las contribuciones sube y sólo el 0,04% se duplica
Sólo 1.800 bienes raíces no agrícolas -concentrados en el sector oriente de la Región Metropolitana- aumentaron en 100% el pago de este impuesto territorial

Reavalúos de bienes raíces urbanos

Está claro que la Ley de Rentas II, aprobada por la Concertación y RN ha cumplido su objetivo: dar mayores recursos a los municipios y disponer de un marco regulatorio más justo y solidario

Contribuciones: Gobierno reitera negativa a cambio legal

El Ejecutivo insistió esta mañana en que sólo se podrán revisar eventuales errores en reavalúo fiscal. Hernán Somerville, afirmó que "ha llegado el momento de revisar el punto más a fondo".



Decisión ministerial: Estado no pagará a empresas por retraso del Transantiago



La Moneda descarta presión de los partidos y rechaza cambio en, tanto de derecha como de la Concertación, quieren enmendar una legislación que sus propios parlamentarios contribuyeron a construir durante los últimos cinco años y que apunta a dotar de mayores recursos a los municipios para sus políticas sociales.



rechaza solicitud para Bolivia u territorio

Morassutti se libera de la pena capital

Líder empresarial en Chile defiende la subcontratación

FEUC restringen venta de gaseros en Escocogeros

Candidatos a rector de la U de Chile enfrentan examen

TVN quiere que Rafael Araneda sea rector cultural

EDICIONES ESPECIALES

FRASE DEL DÍA

EL TIEMPO MÁS

242 8111

600 339 6000

7 804 414 00075

Gobierno y alcaldes defienden reavalúo fiscal ante nuevas críticas

Ministro Lagos Weber enfrentó declaraciones de la UDI destacando que la totalidad del mayor monto que se recaudará por contribuciones irá en beneficios de los municipios. Estos últimos, a su vez, cuestionaron a parlamentarios por querer revisar leyes que ya debatieron.

SII: Contribuciones no serán modificadas

El Servicio de Impuestos Internos reconoció que un 65% de las propiedades no agrícolas están exentas del pago de las contribuciones, y más aún sostuvieron que la cifra llega a 72% si se considera aquellas que se beneficiaron con rebajas.



Amplían Hasta Junio Plazo Para Apelar a Ley de Reavalúo



SII atendió hasta las 24 horas

- Los contribuyentes que presenten objeciones desde ahora no tendrán posibilidades de apelar al Tribunal Tributario, tras concluir a la medianoche de ayer el plazo oficial.
- Sin aglomeraciones y con filas que avanzaban rápidamente, ayer el Servicio de Impuestos (SII) finalizó el proceso de recepción de reconsideraciones administrativas y reclamaciones subsidiarias de avalúos fiscales.

De 726 casos resueltos, 520 se corrigieron en favor de los propietarios

SII aceptó el 72% de los primeros reclamos por contribuciones

Parlamentarios oficialistas valoraron la revisión que efectúa Impuestos Internos, pero están divididos ante eventual modificación de la ley. Empresariado pide nueva discusión.

Para transparentar con números cómo ha funcionado el proceso de revisión de los polémicos reavalúos 2006, el Servicio de Impuestos Internos (SII) informó ayer que hasta ahora ha ingresado en consideración 1.000 solicitudes y que ya 520 tienen una respuesta favorable.

Reavalúo urbano: SII recibió 51.916 reclamos

El Servicio de Impuestos Internos (SII) informó que hasta la medianoche de ayer viernes, se recibieron 51.916 solicitudes de reconsideración administrativa y reclamación subsidiaria en contra del reavalúo urbano 2006.

CONTACTÉMONOS
242 1111
600 339 6000
804614 00015

La Segunda

Los documentos para reclamar al SII

Contratos de compraventa de vecinos, tasaciones y avisos en diarios sirven para denunciar avalúo fiscal mayor al comercial.

La decisión del Servicio de Impuestos Internos (SII) de incluir una nueva causal de reclamo por el alza de las contribuciones y el reavalúo fiscal marcó un giro en la actitud que históricamente ha mostrado este organismo.



SII anuncia medidas para agilizar reclamos y el Gobierno logra ordenar a sus partidos

Impuestos internos:
Contribuciones: reclamo por internet

El sitio del SII asusta a mucha gente desde que entró en vigencia la nueva ley de reavalúo. No es necesario temer. Navegue y vea el nuevo valor de su casa.

1 Primero, ingrese al sitio www.sii.cl

NOTICIAS NEGATIVAS



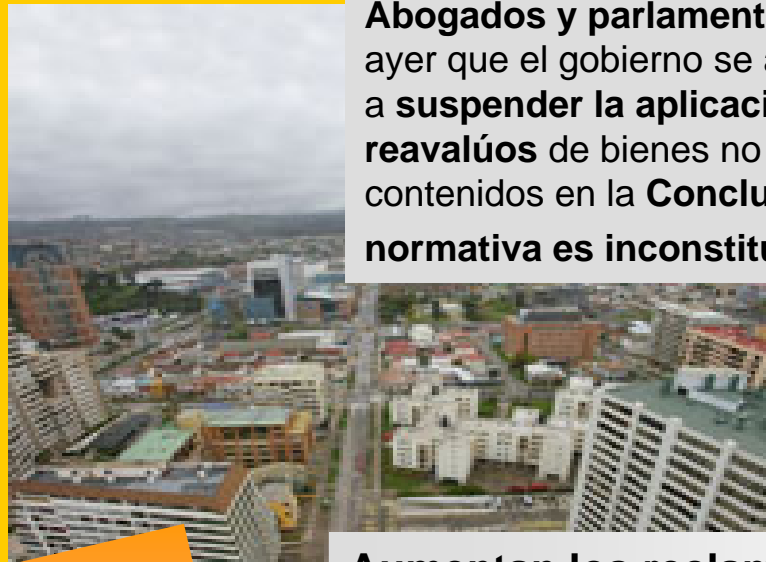
-¡Dejaron de ser bienes! ¡¡¡Hoy son "males raíces"!!!

Reavalúo Agrícola Eleva Hasta 7 Veces Tasación de Predios

El presidente del gremio advirtió que el mayor impacto se reflejará en las pymes que tributan mediante renta presunta, y llamó a establecer un sistema que contemple una alza paulatina de los impuestos.

El costo de una buena ubicación

Poseer un bien raíz en el centro de la Ciudad Jardín es hoy un verdadero dolor de cabeza para los propietarios. VECINOS APELARÁN.- apelarán ante el Servicio de Impuestos Internos por lo que ellos estiman, cobros excesivos a sus propiedades.




Abogados y parlamentarios pidieron suspender o cambiar ley de reavalúos

Abogados y parlamentarios pidieron ayer que el gobierno se abra a modificar o a **suspender la aplicación de los reavalúos** de bienes no agrícolas contenidos en la **Concluyeron que esta normativa es inconstitucional.**

Aumentan los reclamos:

Solución de SII a pago de contribuciones no conforma a senadores

Valoran extensión del plazo de reclamo y la incorporación de una nueva causal, pero insisten en que este asunto requiere un cambio legal y piden postergar entrada en vigencia de la ley.

LA SEGUNDA - STGO-CHILE				19.04.2006
10.08x4.98	5	Pág. 8		6537955-0

7 9 5 5

Estrés

El jefe de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos (SII), Carlos Orrego, sufrió un severo desgaste que lo obligó a tomar un reposo médico de 10 días. El funcionario dedicó más de 15 horas diarias al tema de las contribuciones, pues le llegaron 52 mil reclamos por los reavalúos de las propiedades y además tuvo que enfrentar duras críticas de parlamentarios de distintos sectores.



MUCHAS GRACIAS AMIGOS POR SU ATENCION

Visite la oficina virtual del SII en WWW.SII.CL

Carlos.orrego@sii.cl