

AVALÚO DE PROPIEDADES EN CHILE

Informativo Cámara de Comercio de Santiago

Contexto Legal y Conceptos Clave

El avalúo fiscal es la valoración monetaria que el Estado (SII) asigna a un bien raíz, base para el Impuesto Territorial. **Suele ser inferior al valor comercial.**

↗ Marco Regulatorio (Ley N° 17.235)

El SII está obligado por ley a realizar un **Reavalúo Nacional cada 4 años**. Este proceso actualiza los valores basándose en la plusvalía del sector, modificaciones al plano regulador comunal y la ejecución de nuevas obras públicas cercanas.



Componentes del Cálculo:

📍 **Valor del Terreno:** Basado en el m² de la Zona Homogénea (ubicación).

📍 **Valor de Construcciones:** Suma de materialidad, calidad, antigüedad y superficie.

La correcta clasificación del material es clave en el avalúo final.

Avalúo Total = Avalúo del Terreno (\$/m²) + Avalúo de las Construcciones (Tipología)

Exenciones, Beneficios y Sobretasas

Instrumentos clave para la gestión tributaria inmobiliaria de personas y empresas.

🏠 Exención Habitacional

Propiedades con destino habitacional poseen un monto exento de pago (aprox. \$58 millones, reajustable semestralmente). Se tributa solo por el valor que excede este tope.

👤 Beneficio Adulto Mayor

Rebaja del **50% o 100%** de las contribuciones para propietarios de tercera edad que cumplan requisitos estrictos de nivel de ingresos anuales y avalúo total de sus propiedades.

✳️ Beneficio DFL 2 (Vivienda)

Para viviendas económicas nuevas (< 140 m² útiles). Otorga **50% de rebaja** en contribuciones por períodos escalonados:

- ✓ Hasta 70 m²: 20 años.
- ✓ 71-100 m²: 15 años.
- ✓ 101-140 m²: 10 años.

*Tope: Máx. 2 viviendas por RUT desde 2010.

⚠️ Ojo: Sitios Eriazos

Atención inversionistas: Los terrenos urbanos sin edificación o con construcciones precarias pueden sufrir una **sobretasa del 100%** respecto de la tasa vigente, como incentivo a la edificación en zonas urbanizadas.

Procedimientos de Reclamo y Plazos Perentorios

⌚ El Camino del Reclamo

Si el avalúo contiene errores fácticos (ej. metros cuadrados erróneos, material inexistente), debe seguir este orden:

1 **Vía Administrativa (SII):** Primera instancia. Se presenta una "Solicitud de Modificación de Avalúo" (online en Mi SII) o "Reposición Administrativa" en oficinas. Es el método más rápido para errores evidentes.

2 **Vía Judicial (TTA):** Si el SII rechaza la solicitud administrativa, se abre la vía de los Tribunales Tributarios y Aduaneros mediante demanda formal con patrocinio de abogado.

⌚ Plazos Fatales (No olvidar)

Los plazos para impugnar son estrictos y dependen del origen del cambio:

Reavalúo Nacional General (Cada 4 años):

30 días hábiles

desde el inicio de la exhibición pública de los roles en las municipalidades (usualmente abril del año del reavalúo).

Modificación Individual (Ej. Ampliación):

30 días corridos

desde que recibe la notificación por carta certificada o correo electrónico. Para Reposición son 15 días hábiles.

📁 ¿Qué pruebas necesito para reclamar con éxito?

No basta con considerar que el avalúo es alto. Se debe probar técnicamente el error en los parámetros del SII. Documentación útil incluye:

Certificado de Recepción Final (DOM).

Planos de Arquitectura aprobados.

Set fotográfico fechado del estado real.