

En la institución afirman que revisan sus procedimientos para realizar “mejoras”

# SII ante críticas sobre los avalúos: “La ley establece parámetros objetivos y públicos para la tasación fiscal”

E. OLIVARES

Tras la cifra récord de recaudación por concepto de contribuciones de bienes raíces, se han escuchado, según abogados tributarios y lectores, problemas de “opacidad” en cómo el Servicio de Impuestos Internos (SII) efectúa sus tasaciones.

En respuesta a consultas de “El Mercurio”, el Servicio de Impuestos Internos (SII) plantea cómo calcula sus avalúos de propiedades, en medio de críticas de usuarios y especialistas sobre la opacidad de esas determinaciones.

“La ley establece parámetros objetivos y públicos para la tasación fiscal de propiedades y vehículos, que el SII aplica en cada proceso”, dice Pablo Muñoz, subdirector (s) de Avaluaciones de la entidad.

## ¿Qué se incluye?

“La actualización de los avalúos fiscales considera las plusvalías o minusvalías que el mercado ha experimentado en un período”, indica. Describe que se asocian a “temas como la implementación de nuevos servicios (Metro y hospitales, entre otros) o, en el sentido inverso, a la instalación de basurales o sitios eriazos en el entorno de un área determinada. Son variaciones que se ven reflejadas en las principales fuentes de información que se utilizan para realizar este estudio, como son datos aportados por los municipios, transferencias efectivamente realizadas de bienes raíces, aportadas por notarios y conservadores de todo Chile, tasaciones comerciales realizadas por instituciones financieras, valores de ofertas, entre otros”.

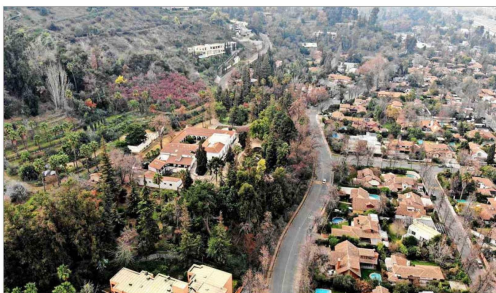
Con el conjunto de datos, el SII determina los montos. Para ello, afirma Muñoz, “participan profesionales del servicio a lo largo de todo el país, con amplia experiencia en la tasación de inmuebles”. Enumera que intervienen “ingenieros agrónomos, ingenieros forestales, ingenieros constructores y arquitectos, entre otros”. Asegura que se apoyan en “herramientas tecnológicas, se fijan los valores de terreno y construcción, tomando en cuenta el comportamiento del mercado inmobiliario, entre otros aspectos”.

Lo que después verá el contribuyente en su boleta de cobro es el resultado de una suma: los valores de terreno y de construcción de una propiedad.

El funcionario menciona que en la página web queda disponible, para cada reavalúo, “toda la información que se utiliza”.

No obstante, el defensor del Contribuyente, Ricardo Pizarro, dijo el martes en este mismo medio que, “en el caso de las contribuciones, falta información”.

Autoridad supervisora adelanta que ya están trabajando en el diseño del proceso de reavalúo de 2026.



Para determinar los valores de una propiedad, dice el SII, se apoya en “herramientas tecnológicas, se fijan los valores de terreno y construcción, tomando en cuenta el comportamiento del mercado inmobiliario, entre otros aspectos”.

## La masividad de los procesos en 2026

Pablo Muñoz, del SII, indica que en su institución “entendemos que se trata de procesos masivos, de alta complejidad, que tienen un alto impacto en la ciudadanía”.

Pensando en el reavalúo que se prepara con miras a 2026 para las propiedades no agrícolas, Muñoz declara: “Dada la masividad de estos procesos y el dinamismo del entorno, estamos permanentemente analizándolos y generando mejoras, tanto basados en nuestros análisis como en la retroalimentación que nos entregan los contribuyentes, los que se verán reflejados en el próximo reavalúo general contemplado para el año 2026”.

## El origen de la información para evaluar los vehículos

Entre usuarios también han surgido cuestionamientos a los métodos de cálculo en las tasaciones fiscales de automóviles. Los especialistas consideran que en esta dimensión hay más claridad que en las propiedades, aunque siem-

pre hay espacio para dudas.

Pablo Muñoz sostiene que la tasación de vehículos posee una metodología única para cada tipo de carro usado. La valorización supone un buen estado de conservación y uso, indica.

“El valor de la tasación fiscal de los vehículos depende del tipo de vehículo, marca, modelo, versión y año de fabricación. Para ello, el Servicio clasifica los vehículos por un Código SII, el cual hace referencia a la marca, modelo y versión de ellos”, agrega. Plantea que aquel código se mantiene constante, “aun cuando la unidad presente distinto año de fabricación”.

Menciona que recogen la información de los precios desde las empresas del sector que importan, distribuyen y comercializan. En 2025 el SII obtuvo datos desde 76 firmas. Luego agregan los valores asociados a las casi 35 millones de transferencias de vehículos provenientes del Registro Civil en los últimos 20 años. Así, con todo eso incorporado, “se identifica para cada vehículo su valor inicial y su depreciación a lo largo de los años, lo cual define su tasación que, para el caso de los vehículos livianos, establece el monto de su permiso de circulación”.



Los drones del SII vuelan a entre 120 y 300 metros de altura.

Servicio de Impuestos Internos:

## La entidad revela cómo realiza la fiscalización con drones

El organismo dice que esas acciones han permitido generar recursos por \$3.100 millones.

Respecto del uso de drones para la fiscalización del Impuesto Territorial —cuyos recursos se reparten entre las municipalidades del país—, este medio preguntó al Servicio de Impuestos Internos (SII) cómo, desde cuándo y con qué base legal se aplica esa medida.

“La institución responde que se evaluó desde 2021 usar nuevas tecnologías para identificar la existencia de cambios en el territorio de forma más masiva y a menor costo, en particular en lo que tiene que ver con la detección de construcciones o habilitaciones en el territorio que no se encuentren registradas en el catastro de bienes raíces”.

El SII cuenta con una cartografía digital propia que aprecia más del 90% de los predios de aquel catastro. Esa información “facilitó la implementación de esta iniciativa para realizar un levantamiento aerofotogramétrico mediante drones, que permitiera generar un análisis del territorio, identificando la presencia de elementos constructivos en los sectores sobrelavados y de esta manera establecer diferencias entre lo detectado y lo registrado en nuestro catastro”.

Tras la acción, el SII informa a los contribuyentes por si deben aportar antecedentes. “Dicha notificación incluye una imagen de la propiedad, la cual es obtenida durante los vuelos, siempre bajo norma, los que se llevan a cabo en estricto apego a la regulación dictada por la DGAC que regula los vuelos de estas aeronaves sobre lugares poblados, en este caso con fines de cumplimiento de las obligaciones propias del servicio”.

Los drones realizan su vuelo a entre 120 y 300 metros de altura, dice el SII, “y en ningún caso permiten ni la identificación de personas, ni la obtención de imágenes al interior de las construcciones, dados la altura y el ángulo de obtención de las imágenes”.

“Las acciones de fiscalización a distancia mediante drones ha significado el sobrevuelo de más de 70.000 ha, lo que ha permitido más de 2.300 actualizaciones catastrales, con un incremento del giro anual de contribuciones cercano a las \$3.100 millones que van en directo beneficio de las municipalidades”, responde el SII.

## ■ Cómo se procesan los reclamos por problemas con propiedades y vehículos

Pablo Muñoz, subdirector (s) de Avaluaciones del SII, informa que el nivel de reclamaciones es bajo. Asimismo, no contesta directamente cómo se audita el Impuesto Territorial, pero en cambio aporta datos sobre cómo se reciben las revisiones.

### —¿Cuánto es la tasa de reclamo por el Impuesto Territorial (IT)?

“Los contribuyentes tienen distintos canales para consultar y reclamar sobre este proceso, tanto en nuestra web como en las oficinas a lo largo del país”.

“Respecto de la tasa de solicitudes de reposición de los procesos de reavalúo agrícolas y no agrícolas, entre los años 2019 y 2024, podemos indicar que oscilan entre el 0,003% y el 0,063%, del total de propiedades reavaluadas”.

“Como ejemplo, para el Reavalúo Agrícola que se aplicó en 2024, recibimos 67 reclamos de un total de 990.951 propiedades reavaluadas”.

### —¿Quién audita el cálculo y aplicación del IT?

“La ley contempla vías de revisión de los avalúos, donde los propietarios, sus representantes legales y las municipalidades pueden presentar un recurso de reposición administrativa ante el SII, o bien presentar un reclamo en contra de los nuevos avalúos ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros (TTA), correspondientes a la jurisdicción territorial en la que se ubica el bien raíz, de acuerdo con lo establecido en el Código Tributario”.

“Este trámite puede ser solicitado luego de concluidos los 30 días de exhibición de los roles de avalúos en las municipalidades respectivas, teniendo 30 días para la revisión administrativa ante el Servicio y

180 días para reclamar ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros, de acuerdo a lo que establece el Código Tributario (Art. 124)”.

Muñoz comenta que existen causales específicas por las cuales solicitar esas revisiones. La primera es la “determinación errónea de la superficie de los terrenos o de algún otro factor que influya en su avalúo fiscal o sus clasificaciones”. Otra corresponde a un eventual error en “las tablas de clasificación respecto del bien gravado, o de una parte de él, así como la superficie de las diferentes calidades de terreno”.

Puede ser también por equivocaciones “de transcripción, de copia o de cálculo”.

Y un cuarto motivo correspondería a la “inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos con ocasión de mejoras costeadas por los particulares”, en determinados casos.

### El caso de los vehículos

Ante las observaciones de los contribuyentes disconformes con la tasación fiscal de vehículos, Muñoz comenta que el SII ofrece el formulario F 2809 de “Solicitud de Revisión de la Tasación Fiscal de Vehículos”, disponible “en cada municipio”.

Dice que el primer paso se da “en sede municipal”, donde “se debe descartar primero si se trata de una mala asignación de código o de asimilación por parte de la municipalidad. Ambas situaciones deben ser resueltas directamente con el director de Tránsito del respectivo municipio”. Si no aplica, “los municipios son los encargados de hacer llegar estas solicitudes a la Subdirección de Avaluaciones de este servicio”.