

Sobre reavalúos arbitrarios y derechos del propietario

A nadie le gusta pagar impuestos, pero hay uno que genera más rabia que resignación: las contribuciones territoriales. El cobro trimestral que enfrentan los propietarios de bienes raíces en Chile es, en teoría, un mecanismo para financiar a los Municipios. En la práctica, sin embargo, se ha transformado en una pesadilla para muchos: cifras desproporcionadas, tasaciones incomprensibles y derechos que se pierden por simple desconocimiento.

Durante los últimos años -y especialmente desde 2024- hemos visto un crecimiento sostenido en la recaudación por este tributo. Solo entre enero y abril de 2025, el Fisco recaudó un 8 % más que en el mismo periodo del año anterior. ¿La razón? Nuevos reavalúos fiscales, particularmente en zonas rurales, que han elevado artificialmente el valor de los predios, sin que haya mejoras reales ni cambios en su productividad.

Como abogado, he recibido a decenas de personas -pequeños agricultores, adultos mayores, incluso familias con casas modestas- que no entienden por qué ahora pagan el doble o el triple que hace unos años. En muchos casos, al revisar sus antecedentes, nos encontramos con errores de superficie, construcciones inexistentes, mejoras

no declaradas por el dueño, o una clasificación arbitraria del uso del terreno.

El caso más grave ha sido el reavalúo agrícola aplicado en 2024. Cerca de 175.000 predios fueron afectados. En la Región del Maule, los aumentos de avalúo superaron el 50 % en muchas comunas. ¿El resultado? Propietarios con suelos degradados o sin agua, que hoy figuran tributando como si explotaran un fundo frutícola de exportación. ¿Dónde está el principio de equidad tributaria?

Frente a esto, no basta con indignarse. La ley entrega herramientas para defenderse:



MATÍAS PINOCHET AUBELE
Abogado

En la práctica, sin embargo, se ha transformado en una pesadilla para muchos: cifras desproporcionadas, tasaciones incomprensibles y derechos que se pierden por simple desconocimiento.

el artículo 123 bis del Código Tributario permite presentar una reposición administrativa ante el SII, dentro de 30 días desde la notificación del giro. Si no hay respuesta en 90 días, o si la respuesta es negativa, el contribuyente puede acudir al Tribunal Tributario y Aduanero, mediante un reclamo regulado por el artículo 124 del mismo cuerpo legal.

Pero se necesita algo más que una norma: se necesita información clara y oportuna. La mayoría de los afectados no sabe que estos plazos son fatales. No saben que pueden pedir correcciones por errores materiales, exclusiones de mejoras, o exenciones por edad o ingresos. Tampoco que el destino agrícola del suelo puede significar una rebaja significativa, si se acredita adecuadamente.

Eliminar las contribuciones para la primera vivienda puede sonar popular, pero no soluciona el problema de fondo. El verdadero desafío es que el sistema funcione bien: que los avalúos reflejen la realidad, que los contribuyentes sean notificados de manera efectiva, y que el cobro sea justo y proporcional.

No se trata de no pagar. Se trata de pagar lo que corresponde. Y cuando no se cumple ese estándar, la ley debe ser nuestra aliada. Hoy más que nunca, conocer nuestros derechos es clave, para evitar abusos tributarios disfrazados de "recaudación eficiente".