



Revisión de contribuciones de bienes raíces

Agosto de 2025



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



Building a better
working world

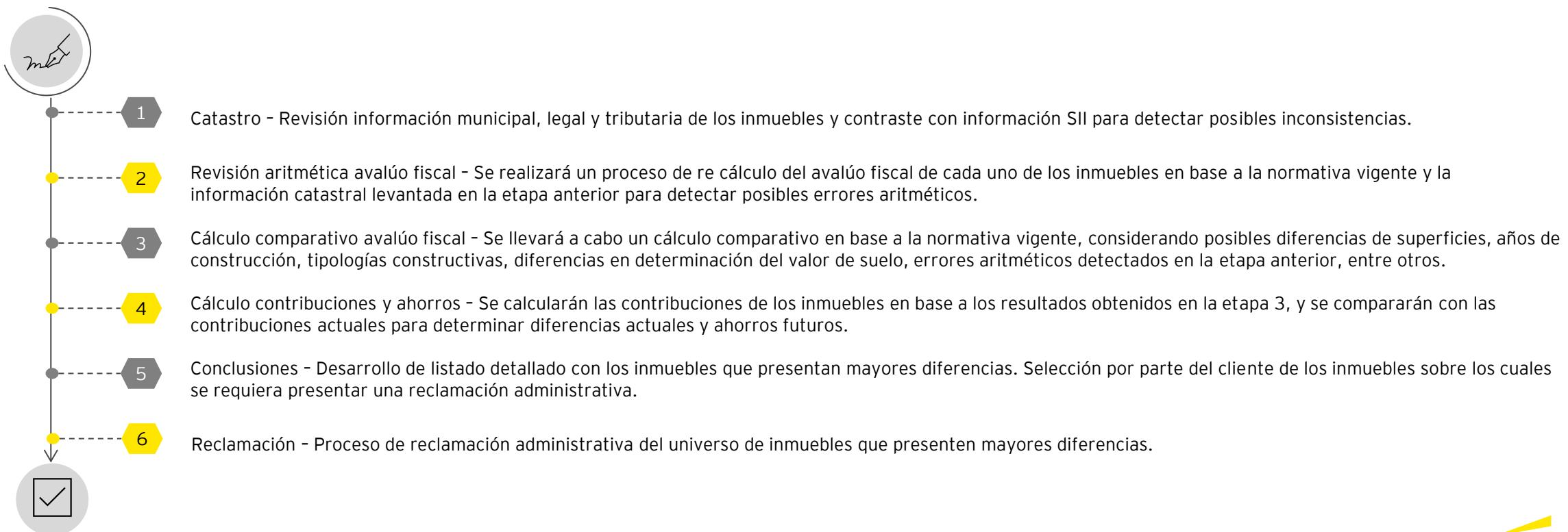
Alcance

Contexto y alcance del trabajo

Alcance

En un contexto económico desafiante es clave poder tener una mirada integral de los bienes inmuebles. Entre este sentido uno de los costos más relevantes de cualquier inmueble es el pago de sus impuestos territoriales, donde la revisión de su cálculo es clave para entender si está determinado correctamente.

Para lo anterior EY ha diseñado un enfoque integral para abordar este proceso de forma cuantitativa, con un equipo multidisciplinario de arquitectos, ingenieros y abogados expertos en litigios para abordar esta problemática compleja de forma sistemática, sobre todo a la luz de los últimos cambios regulatorios. A continuación se detalla un resumen de las principales fases del análisis:



Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

1. Catastro

- ▶ Se procederá con el levantamiento de información de los inmuebles. Esto incorporará revisión de antecedentes municipales, legales y tributarios los que serán aportados por la administración del Cliente.
- ▶ Visita a terreno a los inmuebles para contrastar información del detalle catastral del SII con inspección física.
- ▶ Documentación a ser provista por la administración:

Fase 2

Fase 3

Información Municipal

- ▶ Certificado de informaciones previas (CIP).
- ▶ Certificado de no expropiación
- ▶ Plantas de arquitectura

Documentos Legales

- ▶ Título en virtud del cual se adquirió el dominio (compraventa, permuta, donación, etc.)

Documentos Tributarios

- ▶ Certificado de avalúo fiscal detallado.
- ▶ Detalle transacciones para estimación valor área homogénea

Fase 4

Fase 5

Fase 2

Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

2. Revisión aritmética avalúo fiscal

- Procedimientos a realizar:
 - Se realizará un proceso de re cálculo del avalúo fiscal de cada uno de los inmuebles en base a la normativa vigente y la información catastral levantada en la etapa anterior para detectar posibles errores aritméticos.
 - Para la estimación del Avalúo Fiscal y cálculo de contribuciones, se utilizará la metodología indicada por el SII en base a la Guía para Calcular el Avalúo de un Bien Raíz y la Resolución exenta SII N°131 del 26 de diciembre 2024 para los reavalúos del 2025.

Fase 2

- La fórmula de cálculo de avalúo para los terrenos se presenta a continuación:

$$\text{Avalúo Terreno (\$)} = \text{VUTAH} (\$/m^2) \times \text{ST}(m^2) \times \text{CG} \times \text{CCTF}$$

Fase 3

Donde:

- VUTAH: Valor unitario de terreno asignado al Área Homogénea (\\$/m²)
- ST: Superficie de terreno (m²)
- CG: Coeficiente Guía terreno
- CCTF: Coeficiente corrector de terreno final

Fase 4

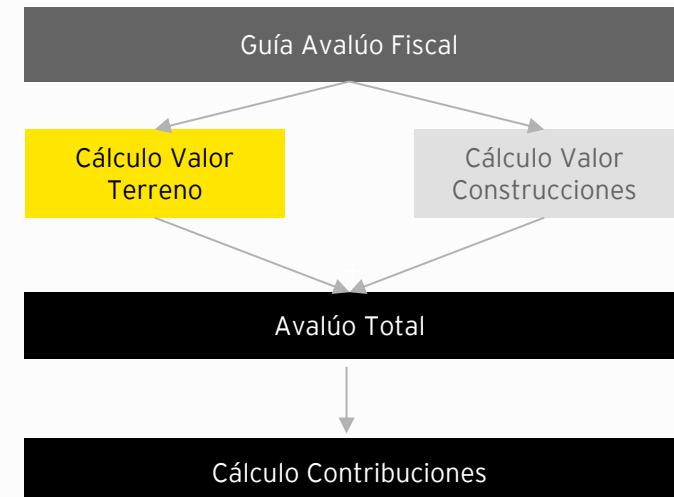
Donde:

- CFF: Coeficiente corrector por relación frente fondo
- CS: Coeficiente corrector por superficie
- CE: Coeficiente corrector excepcional
- CA: Coeficiente de ajuste por altura de la edificación

$$\text{CCTF} = \text{Mínimo}((\text{CFF} * \text{CS}) o (\text{CE})) * \text{CA}$$

Fase 5

Fase 6



Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

2. Revisión aritmética avalúo fiscal

- La fórmula de cálculo de avalúo para las construcciones se presenta a continuación:

$$\text{Avalúo const} = VCC * SC * CE * FC * DP * CCC$$

Fase 2

Donde:

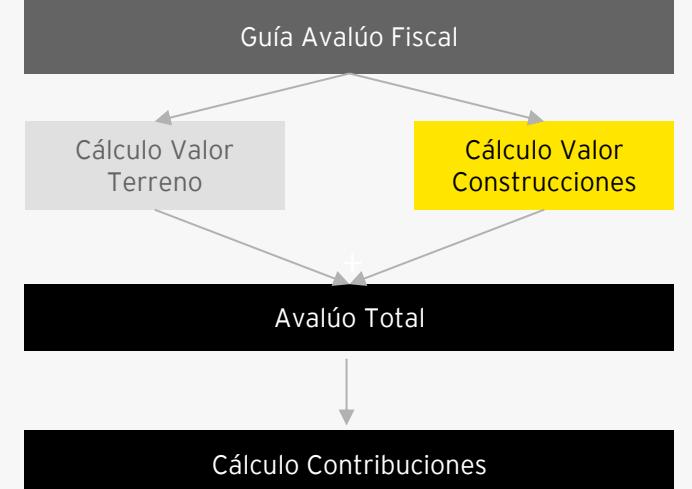
- VCC: Valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad. Los valores unitarios se encuentran detallados en el Anexo N° 5 de la resolución del SII
- SC: Superficie construida
- CE: Condición especial de edificación. Considera construcción interior, altillo, construcción abierta, mansarda, piso zócalo o subterráneo
- FC: Factor de Ajuste Comunal. Factor que diferencia el valor de una construcción, de acuerdo a la comuna en que se ubica el inmueble
- DP: Depreciación. Ajuste según la antigüedad de la construcción
- CCC: Coeficiente Comercial de Construcción. Factor aplicable a construcciones localizadas en las zonas comerciales de las comunas

Fase 3

Fase 4

Fase 5

Fase 2



Entregables:

- Planilla Excel con el detalle de los resultados obtenidos.
- Informe en pdf incluyendo nuestros procedimientos y principales conclusiones del análisis.

Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

3. Cálculo comparativo avalúo fiscal

Procedimientos a realizar:

- Se realizará un cálculo comparativo del avalúo fiscal en base a la normativa vigente y considerando todas las diferencias detectadas en las etapas anteriores. Estas diferencias pueden estar asociadas a lo siguiente:
 - Información desactualizada;
 - Errores aritméticos;
 - Inconsistencias en términos de clasificación de tipología constructiva y calidad de las construcciones.
 - Años de construcción;
 - Superficies construidas no consistentes con la actualidad;
 - Posibles consideraciones adicionales que puedan no estar contempladas en el cálculo actual del avalúo fiscal, tales como: concesiones marítimas; predios con deficiencia en su accesibilidad, servidumbres, prohibición de edificar, forma irregular, etc.

Fase 2

Fase 3

Fase 4

Fase 5

Fase 6

Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

4. Cálculo contribuciones y ahorros

Procedimientos a realizar:

- Para el cálculo de las contribuciones, se considerarán los resultados obtenidos en el cálculo comparativo del avalúo fiscal (etapa anterior) y se aplicará lo establecido en la normativa vigente con respecto a la tasa y sobretasa para el cálculo de contribuciones.
- Luego, se compararán los resultados obtenidos con las contribuciones actuales.
- Finalmente, en base a las diferencias detectadas, y en caso de ser a favorables al cliente, se estimarán los posibles beneficios fiscales en base a lo siguiente:
 - Reclamación de 3 años retroactivos;
 - Posibles ahorros futuros en el pago de contribuciones.

Fase 3

Fase 4

Fase 5

Fase 6

Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

5. Conclusiones

- Desarrollo de listado detallado con los inmuebles que presentan mayores diferencias. Selección por parte de la administración los inmuebles sobre los cuales se quiera presentar una reclamación administrativa voluntaria. Para efectos de la presente propuesta se ha estimado un universo de 3 inmuebles.
- Sobre este universo de inmuebles se realizará un informe detallado el cual contiene el detalle del cálculo de avalúo original y el cálculo comparativo realizado por EY, junto a los antecedentes jurídicos y técnicos que pudieran justificar las diferencias.
- Establecidos los elementos que pudiesen ser impugnados se preparará de ser necesario conforme a los requerimientos del Cliente la Reposición Administrativa Voluntaria o bien un Reclamo Tributario conforme al procedimiento especial de avalúos de bienes raíces, establecido en el artículo 149 del Código Tributario.

Fase 2

Fase 3

Fase 4

Fase 5

Fase 6

Entregable:

- Informe con los resultados del cálculo comparativo realizado y recomendaciones.
- En caso de ser requerido por el Cliente, Documento para presentar al SII el reclamo.

Alcance

Detalle de actividades

Detalle de actividades involucradas en cada fase

Fase 1

6. Reclamación

- Para los inmuebles seleccionados en la fase anterior en conjunto con nuestro equipo de Tax Controversy realizaremos la reclamación administrativa del avalúo fiscal ante el Servicio de Impuestos Internos.
- Estos servicios consisten en la presentación y tramitación de una reconsideración administrativa, tendiente a obtener la rebaja del avalúo fiscal al monto que efectivamente corresponde según la Ley sobre Impuesto Territorial y sus anexos respectivos.
- Adicionalmente, se considera el seguimiento del resultado de las solicitudes presentadas y la aclaración de cualquier punto que eventualmente requieran los tasadores que sean asignado para tramitar la revisión.
- En caso de ser necesario, se considera la solicitud de reuniones o audiencias con las jefaturas que correspondan, para efectos de exponer el caso y explicar las eventuales dudas que tengan al respecto.

Fase 2

Fase 3

Fase 4

Fase 5

Fase 6