



SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES
DEPARTAMENTO TASACIONES
GE310136

OFICIO ORD. N°300

ANT. Oficio Ordinario N°36 de MINVU, de fecha 08 enero del 2025, sobre EAE del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, comuna de San Miguel.

MAT. Responde en lo que indica.

SANTIAGO, 11 DE FEBRERO DE 2025

**DE: SUBDIRECTOR AVALUACIONES (S)
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**A: SRTA. CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

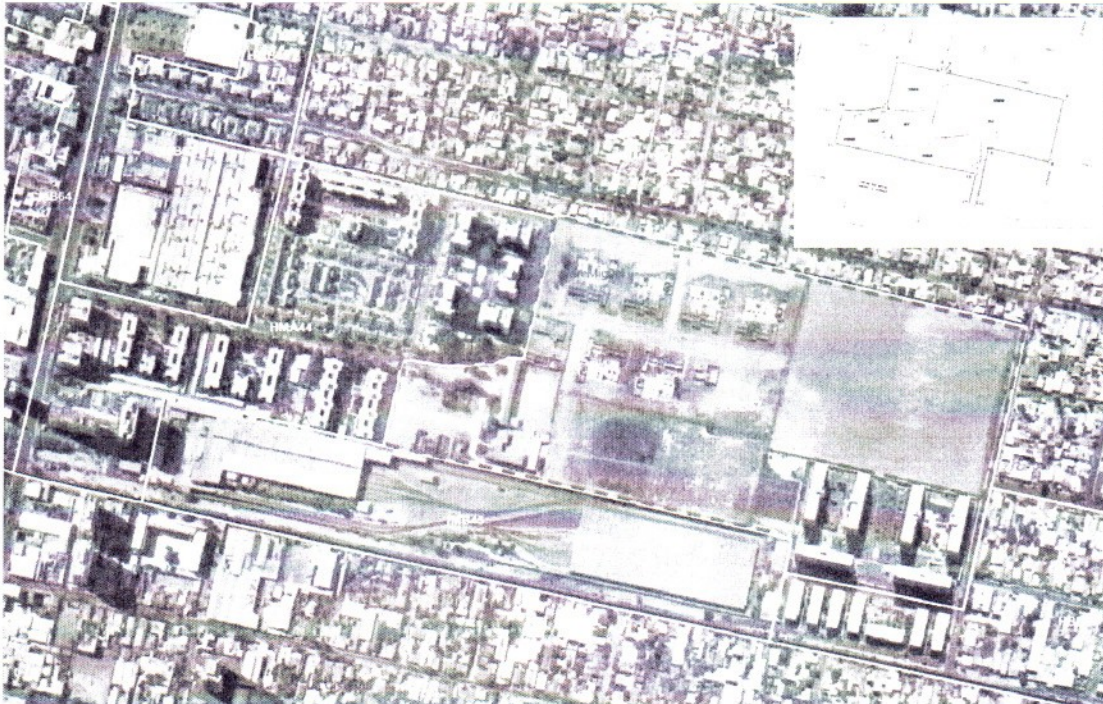
Se ha recibido en este Servicio consulta del antecedente, en la que envía Informe de evaluación de Opción de Desarrollo, escogida de acuerdo a la identificación de riesgos y oportunidades sobre la norma urbanística, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del "Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, comuna de San Miguel – Art. 72 LGUC, para ser revisado por esta entidad.

En relación al informe de evaluación de la Opción de Desarrollo del "Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, comuna de San Miguel – Art. 72 LGUC", adjunto al ORD. MINVU N°36 de fecha 8 de enero de 2025, informo a usted lo siguiente:

El sector correspondiente al Plan Seccional descrito se encuentra vinculado a las Áreas Homogéneas (AH) XMB057 y IMB045, definidas en la Resolución Ex. SII N°143 de 30 de diciembre de 2021, que fija valores de terreno y construcciones para el Reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola año 2022, la cual se encuentra vigente.

El Área Homogénea **AH XMB057** presenta un valor fiscal unitario de terreno de \$127.697 (\$/m2 al 2° semestre de 2021) y un coeficiente de altura¹ de 8,06 para edificaciones de 6 o más pisos. Su rango de superficie es de 3.890 – 10.210 m2.

El Área Homogénea **AH IMB045** presenta un valor fiscal unitario de terreno de \$127.697 (\$/m2 al 2° semestre de 2021) y un rango de superficie de 3.890 – 10.210 m2 (AH correspondiente a los talleres del metro que no cuenta con coeficiente de altura).



A modo de referencia, es posible señalar que el conjunto habitacional existente al interior del AH XMB057, con dirección por San Petersburgo N°6351, correspondiente a edificaciones de 15 pisos de altura y acogidas a copropiedad², presenta en su interior unidades de departamentos de hasta 49m², los cuales se encuentran exentos del pago de contribuciones, por tratarse de bienes raíces destinados a la habitación y con un avalúo inferior al monto exento habitacional.

En cuanto a los montos exentos involucrados, según lo indicado en Resolución Ex. SII N°11 de 1° de febrero de 2022, el monto de avalúo exento de Impuesto Territorial, para los predios no agrícolas destinados a la habitación se fijó en \$47.360.490 al 1° de enero de 2022 (\$56.846.995 al 2° semestre 2024).

Por otra parte, de acuerdo con lo indicado en D.S. N°437 de 25 de marzo de 2022, la tasa de impuesto territorial aplicable a los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, se fijó en 0,893% al año, hasta los \$169.144.581 al 1° de enero de 2022 (\$203.024.952 al 2° semestre 2024), y en 1,042% al año, en la parte de la base imponible que lo exceda.

En relación a la Zona de Monumento Histórico - ZMH, cabe señalar que, de acuerdo a lo indicado en la nómina de Exenciones al Impuesto Territorial del Cuadro Anexo de la ley 17.235, los bienes raíces declarados monumentos históricos o públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales, gozarán de una exención del 100% del impuesto territorial, siempre y cuando no estén destinados a actividades comerciales.

Finalmente, cabe recordar que con vigencia 1° de enero de 2026, comenzarán a regir nuevos avalúos y montos exentos habitacionales, así como nuevas tasas asociadas al impuesto territorial de los bienes raíces pertenecientes a la segunda serie no agrícola.

Saluda atentamente a Ud.

PABLO ANDRES
MUÑOZ
CARVAJAL

Firmado digitalmente por PABLO
ANDRES MUÑOZ CARVAJAL
Fecha: 2025.02.11 17:58:54 -0300

SUBDIRECTOR (S)

COMPROBANTE DE TRAZABILIDAD

19-02-2025 08:33

Tipo de Proceso	Id	Fecha Creación
Comunicación oficial	2268262	17-02-2025 15:07
Estado	Folio	Fecha Folio
OPE: Recepción total	0300	17-02-2025 15:52
Tipo de Documento	Reservado	Datos Sensibles
Oficios	No	No
Tema		
Responde en lo que indica.		
Descripción		
Responde en lo que indica.		
Institución Remitente		
Servicio de Impuestos Internos		
Institución Destinataria		
SEREMI de Vivienda y Urbanismo Metropolitana		
Procedimiento Administrativo		
No asociado a procedimiento específico		

RESUMEN DE TRAMITACIÓN

INICIO

Creador	Fecha Inicio	Fecha Creación
Catalina De Jesús Bustos Sánchez	17-02-2025 15:07	17-02-2025 15:07
Servicio de Impuestos Internos		

FIRMA

Firmante	Fecha	Motivo Rechazo
Firmas previas		
PABLO ANDRES MUÑOZ CARVAJAL	11-02-2025 17:58	---
SII Root Func 2023	Firmado	

FOLIO Y DESPACHO

OPS		
OP_Servicio de Impuestos Internos		
Folio		
0300		
Responsable	Fecha	Motivo Rechazo
Tania Alejandra López Sepúlveda	17-02-2025 15:52	---
Servicio de Impuestos Internos	Despachado	

DESTINATARIO

Entidad Destinataria

DESTINATARIO

SEREMI de Vivienda y Urbanismo Metropolitana
OPE: OP_SEREMI de Vivienda y Urbanismo Metropolitana

Estado Acuse Recibido	Fecha	Devolución (causal)
Acuse recibido	18-02-2025 10:12	---
Entidad Derivada	Fecha	Devolución (causal)
SEREMI de Vivienda y Urbanismo Metropolitana	---	---
Usuarios Derivados		Fecha
Carlos David Stuardo Meza		18-02-2025 10:13