



FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD

PROPUESTA SII

SANTIAGO 28 DE OCTUBRE DEL 2025

*Sr. Pablo Muñoz, Junto con saludar,
presentamos:*

PROPUESTA DIRIGIDA A LA SUB DIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

Materia: Homologación de los usos de suelo establecidos en la OGUC, con criterios de clasificación para efectos del pago del impuesto territorial y otras consideraciones.

Fecha: Santiago, 28 de octubre de 2025

homologación
CONCEPTUAL
y otras consideraciones

1. Antecedentes Generales

El presente informe tiene por objeto aportar al SII, con el mejor espíritu de cooperación, una reflexión técnica respecto de los **términos y definiciones de usos de suelo contenidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**, con el fin de permitir una **homologación entre las distintas categorías urbanísticas** y las **clasificaciones de uso que aplica el SII** para la determinación del avalúo fiscal y el consecuente cobro de las contribuciones de bienes raíces.

Este análisis es independiente del **carácter urbano o rural** del terreno, siendo importante, a su vez, proponer que el SII adopte **una definición clara y uniforme** sobre dicha distinción, ya que, el actual concepto usado de **"no agrícola"** resulta ambiguo y confuso, tanto para los contribuyentes como para los profesionales del área que operan en el sector. Hoy, dicho término, no tiene un correlato preciso en la normativa urbanística, lo que **genera confusión** en la interpretación de usos y destinos de las propiedades.

Por otro lado se debe tener presente que el **DS 3.516 de 1980** solo admite subdivisiones prediales rurales para fines agrícolas, forestales y ganaderas, **prohibiendo expresamente los usos habitacionales**, sancionando con multas a los funcionarios públicos que cursan "permisos". La experiencia indica que, en ocasiones, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) otorga "autorizaciones", las que son utilizadas por los interesados para construir sus viviendas, que se inscriben en los distintos Conservadores de Bienes Raíces, dejándose en evidencia que en la actualidad en el país existen centenas de miles de viviendas clandestinas fuera de los límites urbanos. Ello sucede, porque ni el Minvu ni las municipalidades fiscalizan y por ello nos parece muy bien que el SII, en este tipo de situaciones, igualmente gire el cobro de las contribuciones a los propietarios de tales viviendas.

También el artículo 55° de la LGUC establece que las viviendas en sectores rurales no están permitidas, con excepción de las necesarias para el dueño y sus trabajadores **de las explotaciones agrícolas**. Siendo este mismo artículo el que admite otros usos complementarios necesarios a la explotación del suelo y el artículo 116 de la LGUC permite otros usos diferentes, bajo ciertas condiciones, para así lograr la habitabilidad en área rural. En ambos casos, deben pasar por la Seremi Minvu, previo al ingreso municipal. Por último, cabe mencionar que ante esta situación irregular que se genera en el área rural, tolerada en los hechos por la institucionalidad, el actual gobierno envió un proyecto de ley al Congreso Nacional.

2. Usos de Suelo según la OGUC

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.1.25 al 2.1.28 de la OGUC, los usos de suelo que son de interés para este caso, se agrupan en las siguientes categorías principales:

a) Uso Residencial

Corresponde al destinado al uso habitacional, sea unifamiliar o colectiva. Cabe mencionar que este uso se divide en dos destinos: vivienda y alojamiento. Con el destino vivienda, pueden coexistir otros usos secundarios tales como comercio menor, servicios profesionales o incluso talleres artesanales, siempre que se mantenga la predominancia del uso habitacional. Cuando el destino es de alojamiento, no debe existir comercio.

b) Uso de Equipamiento

La OGUC clasifica el equipamiento en 10 clases de actividad, los que se detallan a continuación:

- Científico: Establecimientos destinados principalmente a:
 - la investigación, divulgación y formación científica.
 - al desarrollo y transferencia tecnológica.
 - a la innovación técnica.

- Comercio: Establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas:
 - Centros y locales comerciales.
 - Grandes tiendas.
 - Supermercados.
 - Mercados.
 - Estaciones o centros de servicio automotor.
 - Restaurantes.
 - Fuentes de soda.
 - Bares.
 - Discotecas.
 - Similares.

- Culto y Cultura: Establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural:
 - Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas.
 - Centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie.
 - Medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
- Deporte: Establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física:
 - Estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multi canchas.
 - Piscinas, saunas, baños turcos.
 - Recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
- Educación: Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en:
 - Educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica.
 - Centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
- Esparcimiento: Establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como:
 - Parques de entretenimientos.
 - Parques zoológicos.
 - Casinos.
 - Juegos electrónicos o mecánicos
 - Similares.
- Salud: Establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud:
 - Hospitales.
 - Clínicas.
 - Policlínicos.
 - Consultorios.
 - Postas.
 - Centros de rehabilitación.
 - Cementerios.
 - Crematorios.

- Seguridad: Establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública:
 - Unidades policiales.
 - Cuarteles de bomberos.
 - Cárceles y centros de detención.
 - Otros.

- Servicios: Establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados:
 - Oficinas.
 - Centros médicos o dentales.
 - Notarías.
 - Instituciones de salud previsional.
 - Administradoras de fondos de pensiones.
 - Compañías de seguros.
 - Correos.
 - Telégrafos.
 - Centros de pago.
 - Bancos.
 - Financieras.
 - Servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

- Social: Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias:
 - Sedes de juntas de vecinos.
 - Centros de madres.
 - Clubes sociales.
 - Locales comunitarios.

Cada una de la singularizadas **clases de equipamiento** pueden localizarse en áreas residenciales o mixtas, de acuerdo con las condiciones establecidas por el instrumento de planificación territorial correspondiente. Siempre deben localizarse en área urbana, pudiendo estar eventualmente, previa aprobación de la Seremi Minvu correspondiente, en área rural las clases de : **educación, salud, seguridad, comercio y culto**, teniéndose que aprobar las respectivas Recepciones Finales (RF) de dichas obras posteriormente en el municipio (Art. 55° y Art. 116° de la LGUC).

c) Uso Actividad Productiva:

Se refieren a las actividades de **industria y manufactura**, en sus distintas intensidades (inofensiva, molesta o peligrosa). Estas actividades pueden incorporar usos secundarios tales como **comercio, bodegaje o servicios técnicos**, necesarios para su funcionamiento.

Un ejemplo típico es el de un **taller automotriz**, que integra simultáneamente un uso productivo (reparación), un uso de servicios (atención al cliente) y eventualmente comercio (venta de repuestos).

La actividad productiva, puede estar en área rural, sobre todo los packings, frigoríficos, etc., previa aprobación del artículo 55° de la OGUC y posterior aprobación del expediente municipal, obteniendo su RF de obras, siempre que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita.

3. Coexistencia de Usos Matrices y Secundarios

Es relevante destacar que la OGUC permite la **coexistencia de un uso de suelo principal o matriz** con uno o más **usos secundarios**. Así, una propiedad con **uso residencial** puede incorporar **comercio o servicios** en planta baja; una propiedad de **equipamiento** puede incluir vivienda del personal a cargo; y una **actividad productiva** puede integrar áreas de **venta o atención al público**. Esta **flexibilidad funcional**, que responde a la dinámica urbana contemporánea, debe ser adecuadamente reconocida por el SII al momento de **tasar los inmuebles**, evitando clasificaciones rígidas que no reflejen el uso efectivo del suelo.

4. Concepto de Sitio Eriazo

Otro aspecto fundamental de armonización se refiere a la definición de "**sitio eriazo**". La OGUC establece que este concepto **aplica en áreas urbanas**, refiriéndose a un terreno **sin edificaciones**, donde el **Plan Regulador Comunal** puede incidir, pero aquel permanece abandonado. En cambio, en áreas rurales, la ausencia de construcciones **no implica abandono ni subutilización**, sino que puede deberse a su **naturaleza productiva agrícola, ganadera y/o forestal**.

Por lo tanto, el SII debiera adoptar una definición diferenciada, reconociendo que en **suelo rural no edificado** no corresponde aplicar el mismo criterio de "sitio eriazo". Por ejemplo en área rural podría denominarse "sitio sin edificación en área rural". Por otro lado, divisamos sitios eriazos al interior del límite urbano, los cuales seguramente contemplan permiso de edificación, incluso recepción de obras, pero las demuelen y las mantienen en ese estado por años, sin, seguramente, pagar la doble de tributación, lo que hace perder el sentido de promover el desarrollo constructivo al interior del radio urbano.

5. Comunicación y Educación al Contribuyente

Finalmente, se estima muy relevante que el SII impulse una campaña de comunicación ciudadana, cercana y pedagógica, que informe a los propietarios sobre la **obligación de declarar las mejoras** realizadas en sus propiedades. Dicha comunicación debiera enfatizar que toda modificación o ampliación debe respaldarse al SII con **documentos fidedignos** (facturas, contratos, permisos municipales, etc.), contribuyendo así a un registro transparente y actualizado de lo edificado.

Este esfuerzo educativo -difundido a través de redes sociales y canales digitales, al estilo de las campañas de la Contraloría General de la República- permitirá avanzar hacia una mayor formalidad en la actividad de la construcción y en la tributación, **fortaleciendo la confianza en el sistema** y reduciendo la distancia entre la normativa y la informal práctica cotidiana, en conocimiento que, sobre todo en el área rural existen viviendas y edificaciones industriales sin amparo de las formalidades legales, por lo que un trabajo en conjunto con los municipios, sería de gran ayuda también; por ejemplo que los inspectores municipales en su labor de fiscalización en el área rural, estén en contacto con el SII y viceversa.

De esta manera, el SII podría tener una relación más fluida con los departamentos de fiscalización de obras de los municipios para lograr detectar las edificaciones en áreas rurales, pues existen miles de edificaciones irregulares en esas áreas tan frágiles de nuestro territorio.

6. Conclusión

La correcta **homologación entre los conceptos urbanísticos de la OGUC y las categorías de uso aplicadas por el SII** resulta esencial para que nuestro país disponga de **un sistema tributario más comprensible**, uniformando las definiciones de uso de suelo, aclarando el concepto de “no agrícola”, precisando la noción de “sitio eriazo”, por otro lado, fortaleciendo la educación tributaria en materia de mejoras constructivas y actuando colaborativamente con los municipios en la fiscalización en el área rural: son medidas que mejoran y ordenan el mercado inmobiliario nacional en todo sentido.

Poniéndonos a sus órdenes, los saludamos atentamente,

Cynthia Ross W. y Patricio Herman P.

+ 56 9 9918 5504 / + 56 9 992585459