



## INSTRUCTIVO PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO

El presente instructivo posibilita el cálculo del avalúo fiscal de una propiedad acogida a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

### AVALUO FISCAL

Comprende la evaluación del terreno y de las edificaciones que existen en la propiedad. Para los terrenos existe una tabla de precios unitarios para todas las Comunas del país y para las edificaciones se utiliza una tabla comunal de valores unitarios de edificación, considerando la estructura soportante del edificio y su calidad o categoría.

### CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LA UNIDAD

Condominios Tipo A: El avalúo se determinará para cada unidad o departamento del edificio o condominio, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de dominio común. En este caso el avalúo se determina directamente al aplicar las tablas de precios y de corrección para edificaciones que se presentan en este instructivo, por lo que no es necesario solicitar Antecedentes Previos al S.I.I..

Condominios Tipo B: Corresponde determinar el avalúo fiscal de las edificaciones existentes y del avalúo de terreno de cada unidad, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de dominio común. Para estos casos el S.I.I. proporcionará adicionalmente, a través del Formulario de Antecedentes Previos para el Cálculo del Avalúo Fiscal, los valores base de terreno y sus factores de corrección para cada unidad del condominio.

### PARA DETERMINAR EL AVALUO DE UNA EDIFICACION SIGA LOS SIGUIENTES PASOS:

- Identifique la Clasificación (CL) de la edificación, en base a la estructura y a la categoría:

EDIFICACION TRADICIONAL Y PREFABRICADA			
CODIGO	ESTRUCTURA	CODIGO	CATEGORIA
A	Acero	1	Lujo
B	Hormigón Armado	2	Entre Lujo y Corriente
C	Albañilería	3	Corriente
D	Madera	4	Entre Corriente y Básica
		5	Básica

GALPONES				
CODIGO	ESTRUCTURA VERTICAL	ESTRUCTURA TECHUMBRE	CODIGO	CATEGORIA
AA	Acero	Acero	1	Superior: Con diseño y/o terminaciones y/o instalaciones especiales.
BA	Hormigón	Acero		
BB	Hormigón	Hormigón		
BE	Hormigón	Madera	2	Corriente: Con cierros perimetrales al menos por 3 lados.
CA	Albañilería	Acero		
CE	Albañilería	Madera		
EE	Madera	Madera	3	Inferior: No cuentan con cierros perimetrales.
FE	Adobe	Madera		
MM	Láminas autosoportantes	Cubierta autosoportante		

- Seleccione el valor unitario de la edificación: (\$ del segundo semestre de 1999).

EDIFICACION TRADICIONAL Y PREFABRICADA					
CODIGO DE ESTRUCTURA	CATEGORIA				
	1	2	3	4	5
A o B	426.393	280.796	176.817	114.410	50.959
C	384.794	249.595	156.013	104.009	46.798
E	258.955	166.416	114.410	57.205	5.798

GALPONES			
CODIGO DE ESTRUCTURA	CATEGORIA		
	1	2	3
AA	77.999	29.250	19.499
BA y CA	98.277	36.855	24.569
BB	106.076	39.779	26.519
BE y CE	74.879	28.080	18.719
EE y MM	50.960	19.110	12.740
FE	63.436	23.788	15.859

NOTA: Los valores unitarios se reajustan semestralmente, de acuerdo a la variación del IPC.

- Corrija el valor calculado aplicando el factor de la comuna en que se ubica la propiedad, según la siguiente tabla:

TABLA DE FACTORES COMUNALES DE EDIFICACIONES						
1,00	0,90	0,80		0,70		
Las Condes *	Chiguayante	Algarrobo	Quilpué	Ancud	La Unión	Puerto Varas
Lo Barnechea	Con-con	Antofagasta *	Rancagua *	Angol	Lautaro	Qta. Normal
Providencia *	Concepción *	Arica	Recoleta *	Buín	Limache	Quilicura
Stgo. Centro *	La Reina	Cerrillos	San Bernardo	Calama	Linares	Quillota
Vitacura	Núñoa	Chillán	San Joaquín	Calera de Tango	Lo Espejo	Quintero
	S.P. de la Paz	Chillán Viejo	San Miguel	Cartagena	Lo Prado	Renca
	Valparaíso *	Copiapó	San Rafael	Castro	Los Andes	Rengo
	Vina del Mar *	Curicó *	Santiago Oeste *	Cauquenes	Los Angeles	San Antonio
		El Bosque	Santiago Sur *	Cerro Navia	Lota	San Carlos
		Est. Central	Sto. Domingo	Chañaral	Melipilla	San Felipe
		Independencia	Talca *	Coyhaique	Ovalle	San Fernando
		Iquique	Talcahuano	Conchalí	P.A. Cerda	San Javier
		La Cisterna	Temuco *	Constitución	Padre Hurtado	San Ramón
		La Florida	Valdivia *	Coquimbo	Papudo	S. José de Maipo
		La Serena	Villa Alemana	Coronel	Parral	Santa Cruz
		Macul	Zapallar	El Monte	Penco	Talagante
		Maipú		El Quisco	Peñaflores	Tocopilla
		Osorno *		El Tabo	Pirque	Tomé
		Padre las Casas		Huechuraba	Puente Alto	Vallenar
		Peñalolén		La Calera	Pto. Natales	Vichuquén
		Puerto Montt *		La Granja	Pucón	Victoria
		Punta Arenas		La Pintana	Pudahuel	Villarrica

NOTA 1: Para el resto de las comunas del país (existentes al 31.12.97), aplique factor 0,60. NOTA 2: (\*) significa que su zona céntrica está sujeta a Coeficiente Comercial.

- Si corresponde aplique un coeficiente de Condición Especial al valor unitario seleccionado.

Mansarda o Piso Zócalo	0.60	Subterráneo	0.50	Construcción Abierta o Altillo	0.50	Construcción Interior	0.70
------------------------	------	-------------	------	--------------------------------	------	-----------------------	------

- Se debe aplicar un Coeficiente de Comercialización en los casos de que alguna de las unidades del condominio tenga un uso comercial, oficina, banco, financiera, hotel, cine o teatro y se ubique en la zona céntrica de las comunas señaladas con un asterisco en la tabla del punto 3. Si el Condominio se encuentra en esta situación, solicite Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal al S.I.I., en donde se entregará el Coeficiente a aplicar al precio unitario de edificación ya determinado a través de este Instructivo.

- Calcule el Valor Fiscal Resultante por m<sup>2</sup>. multiplicando el Valor Fiscal del M<sup>2</sup>. según Grupo Comunal por los Coeficientes que correspondan.

- El Valor Fiscal Resultante multiplicado por la Superficie Edificada de la Unidad determina el Avalúo Fiscal de la edificación de la Unidad.

- Para determinar el Avalúo del terreno de una unidad aplique la siguiente fórmula: **A.T.U. = (V.B. x I.A.S. x C.G. x C.C.) x Superficie T.U.**

donde: **A.T.U.:** Avalúo del Terreno de la Unidad.

**V.B.:** Valor Base del m<sup>2</sup>. (Res. Ex. N° 5562/94).

**I.A.S.:** Índice de Actualización Semestral.

**C.G.:** Coeficiente Guía de terreno.

**C.C.:** Coeficiente Corrector de terreno.

**T.U.:** Terreno de la Unidad.

### PLAZOS DE ENTREGA DE ANTECEDENTES PREVIOS DEL S.I.I. (Sólo en los casos de Condominios Tipo "B" o Tipo "A" con coeficientes comerciales).

En los casos que se requiera contar con Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal, Ud. dispondrá de un formulario Solicitud en la Oficina del S.I.I. Una vez presentada la Solicitud en la Oficina de Evaluaciones del S.I.I. que corresponda a la ubicación del predio, se entregarán los Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal, en un plazo máximo de 5 días hábiles.

### DECLARACION JURADA DEL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE UNIDADES DE UN CONDOMINIO

Preséntelo en duplicado al S.I.I., acompañado de una copia del expediente de Edificación. El S.I.I., en el mismo acto, timbrará el documento y acreditará su presentación. Cualquier caso excepcional, no considerado en este Instructivo, consúltelo en el S.I.I.

### EXPEDIENTE DE EDIFICACION

Debe contener: Hoja de Catastro, Permiso(s) de Edificación, Recepción Final (si la hubiere), Plano de Copropiedad, Plano de Emplazamiento, Planta(s) tipo de Arquitectura, Elevaciones, Especificaciones Técnicas y otros antecedentes que se consideren necesarios.