

## GUÍA PARA CALCULAR EL AVALÚO DE UNA PROPIEDAD

El avalúo fiscal de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en él.

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Terreno} + \text{Avalúo Construcciones}$$

Para calcularlo usted necesita conocer la información catastral que el SII registra de su propiedad.

Siga los siguientes pasos:

### PASO 1:

Ingrese a la opción [Consulta de información de propiedades](#). Se desplegará un menú.

**REVALÚO DE BIENES RAÍCES  
NO AGRÍCOLAS NO HABITACIONALES  
2013**

<< Ir a menú Bienes Raíces

- Consulta de información de propiedades**
- Carta de Reavalúo
- Consultar propiedades revaluadas
- Guía para calcular el avalúo de una propiedad
- Marco Legal del Reavalúo
- Planos de Precios de Terrenos
- Información y ayuda
- Reclamos de Avalúos

**Introducción**

A contar del 1 de enero de 2013, entró en vigencia el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas, con destino no habitacional, con excepción de los estacionamientos y bodegas correspondientes a conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, según lo establece la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, la Ley N° 20.455 y la Ley N° 20.650. Para hacer efectivo este proceso y en cumplimiento de sus responsabilidades legales, el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha determinado los nuevos avalúos fiscales de estos bienes, realizando para ello un trabajo técnico de tasación previo a su aplicación.

Cada municipalidad deberá efectuar la exhibición legal del rol de avalúos durante un período de 30 días seguidos. Sin perjuicio de esto, el SII remitirá también a cada una de las propiedades revaluadas, afectas al pago de contribuciones, una carta informativa con la nueva tasación de su propiedad.

Para consultas:

- Mesa de Ayuda Internet del SII (teléfono Región Metropolitana 2395 1115 y desde regiones 600-3951115)
- [www.sii.cl](http://www.sii.cl), menú de Bienes Raíces, opción "Reavalúo de bienes raíces no agrícolas, no habitacionales, 2013"
- Centros de Atención al Contribuyente y en los Departamentos de Avaluaciones existentes en las unidades territoriales del SII a lo largo del país.

### PASO 2:

Ingrese a la opción [Consultar propiedades revaluadas](#). Se deberá autenticar con su RUT y clave SII.

RUT  
12.345.678-K ej: 12345678-K  
Clave  
•••••• Ingresar  
Identificarse con Certificado Digital  
Obtener Clave Secreta  
Recuperar Clave Secreta

### PASO 3:

Ingrese la comuna y número de rol de avalúo de su propiedad (Manzana - Predio). Pulse el botón Buscar.

The screenshot shows the SII online portal interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Calendario Tributario', 'Ayuda', 'Formularios', 'Contáctenos', and 'Buscar'. Below this, the user's RUT is displayed as 'Rut: 8062651 - 7'. A secondary navigation bar contains various service categories: 'Mi SII', 'Registro de Contribuyentes', 'Portal Mipyme', 'Impuestos Mensuales', 'Factura Electrónica', 'Boleta de Honorarios', 'Renta', 'Declaraciones Juradas', 'Bienes Raíces', 'Situación Tributaria', 'Libros Contables', and 'Infracciones y Condonaciones'. The main heading is 'CONSULTA REAVALÚO BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS, NO HABITACIONALES, 2013'. Below the heading, there is a search form titled 'Consulta por ROL' with three input fields: 'Comuna \*', 'Manzana \*', and 'Predio \*'. A note indicates that these fields are mandatory. Below the form, there is a link to 'Buscar una Propiedad Asociada al RUT' and three buttons: 'Buscar', 'Limpiar', and 'Salir'. At the bottom, there is a footer with the text 'Términos Generales de Uso del Sitio Web Servicio de Impuestos Internos'.

Accederá a la información detallada, tanto de terreno como de construcción, que el SII registra sobre su propiedad. Esta información es de acceso exclusivo para el propietario del bien raíz.

### DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE TERRENO:

Para determinar el avalúo de terreno de un bien raíz se debe considerar:

1. El valor del  $m^2$  de terreno definido por el SII para el Área Homogénea (AH) donde se ubica la propiedad, y
2. La aplicación de ajustes al valor de terreno, si corresponde (Coeficiente Corrector).

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente Corrector}$$

La información catastral que el SII registra sobre el terreno del bien raíz se presenta de la siguiente forma:

Terreno											
Línea	AH	Valor Unitario (\$/m2)	Frente (m)	Fondo (m)	Coef. Guía	Coef. Corrector				Superficie (m2)	Avalúo Terreno
						Factor Superficie	Factor Frente/Fondo	Factor Altura	Factor Casos Excepcionales		
		<b>A</b>			<b>B</b>	<b>C</b>				<b>D</b>	
1	CMA064	768.642	20,00	75,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1.500,00	933.900.030

Avalúo de Terreno = A \* B \* C \* D

#### **PASO 4:**

Verifique que la información de superficie de su terreno sea la correcta.

Superficie (m2)	Avalúo Terreno
<b>D</b>	
1.500,00	933.900.030

Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

#### **PASO 5:**

En la información catastral se indica el código del Área Homogénea (AH) donde se ubica su bien raíz y el valor de terreno correspondiente, expresado en moneda del 1 de enero de 2013.

Para verificar que el Área Homogénea (AH) informada sea la correcta, consulte el plano de precios de terreno correspondiente a su comuna, ingresando al menú [Planos de Precios de Terrenos](#).

# REVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS NO HABITACIONALES 2013

<< Ir a menú Bienes Raíces

Consulta de información de propiedades

Marco Legal del Reavalúo

**Planos de Precios de Terrenos**

Información y ayuda

Reclamos de Avalúos

## Introducción

A contar del 1 de enero de 2013, entró en vigencia el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas, con destino no habitacional, con excepción de los estacionamientos y bodegas correspondientes a conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, según lo establece la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, la Ley N° 20.455 y la Ley N° 20.650. Para hacer efectivo este proceso y en cumplimiento de sus responsabilidades legales, el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha determinado los nuevos avalúos fiscales de estos bienes, realizando para ello un trabajo técnico de tasación previo a su aplicación.

Cada municipalidad deberá efectuar la exhibición legal del rol de avalúos durante un período de 30 días seguidos. Sin perjuicio de esto, el SII remitirá también a cada una de las propiedades reavaluadas, afectas al pago de contribuciones, una carta informativa con la nueva tasación de su propiedad.

Para consultas:

- Mesa de Ayuda Internet del SII (teléfono Región Metropolitana 2395 1115 y desde regiones 600-3951115)
- [www.sii.cl](http://www.sii.cl), menú de Bienes Raíces, opción "Reavalúo de bienes raíces no agrícolas, no habitacionales, 2013"
- Centros de Atención al Contribuyente y en los Departamentos de Avaluaciones existentes en las unidades territoriales del SII a lo largo del país.



Busque la región del país correspondiente a su comuna:

# REVALÚO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS NO HABITACIONALES 2013

<< Ir a menú Bienes Raíces

Consulta de información de propiedades

Marco Legal del Reavalúo

**Planos de Precios de Terrenos**

Región de Arica y Parinacota

Región de Tarapacá

Región de Antofagasta

Región de Atacama

Región de Coquimbo

Región de Valparaíso

**Región Metropolitana**

Región del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins

Región del Maule

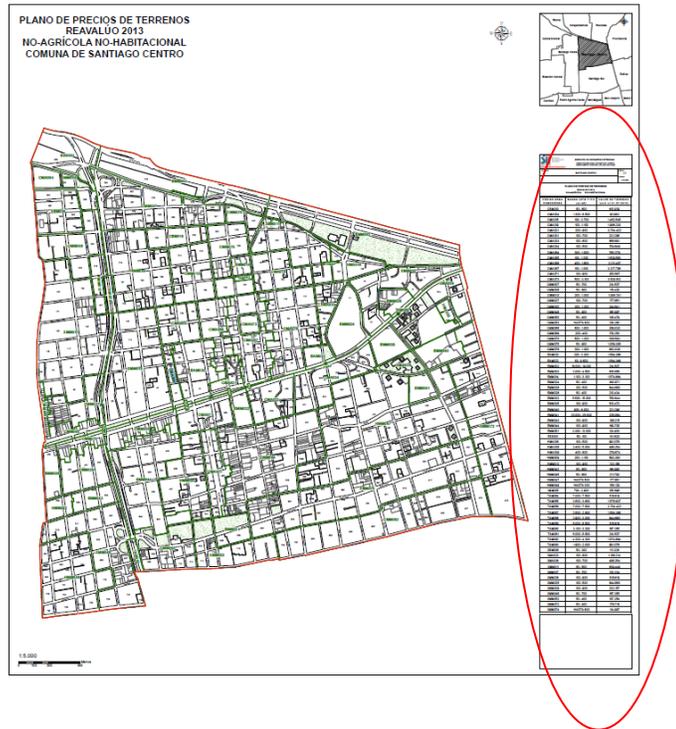
Región del Bío - Bío

## Planos de Precios de Terrenos

Producto del Reavalúo No Agrícola, No Habitacional, 2013, se han generado Planos de Precios de Terrenos y fichas descriptivas de las Áreas Homogéneas de todas las comunas del país

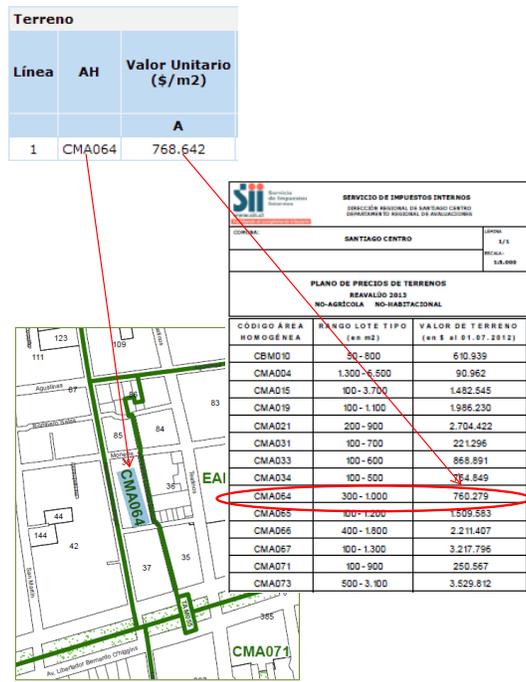
En el menú de la izquierda puede encontrar estos productos, para cada región.

En la viñeta del plano de precios de terreno se listan el total de Áreas Homogéneas (AH) de la comuna, el rango de superficie definido por el SII como característico de la misma y el valor de terreno en (\$/m<sup>2</sup>), expresado en moneda del 1 de julio de 2012.



**PASO 6:**

En el ejemplo, el bien raíz se ubica en el AH CMA064, según tabla de precios del plano le corresponde un valor por m<sup>2</sup> de terreno de \$760.279 (en \$ al 01.07.2012), valor que debe ser actualizado según IPC. El factor para actualizar el valor a moneda del 01.01.2013 es 1,011.



De esta forma obtenemos el valor del m<sup>2</sup> de terreno donde se ubica la propiedad.

**PASO 7:**

El valor del m<sup>2</sup> de terreno definido por el SII para el Área Homogénea (AH) se encuentra ajustado por un Coeficiente Corrector, si las características del bien raíz así lo ameritaron.

Los factores de ajuste al valor de terreno factibles de aplicar al bien raíz se encuentran definidos en el Anexo N°2 de la [Resolución Exenta N°132 del 31 de Diciembre de 2012](#). Estos son:

- **Ajuste por Superficie:** se aplica en función del rango de superficie de terreno definido por el SII para el Área Homogénea, registrado en el plano de precios de terreno de la comuna.

El ajuste que le corresponde a un predio está definido de acuerdo a las siguientes condiciones:

CONDICIÓN	FACTOR DE AJUSTE
SUPERFICIE BIEN RAÍZ MENOR A SUPERFICIE MÍNIMA AH	0,90
SUPERFICIE BIEN RAÍZ MAYOR O IGUAL A SUPERFICIE MÍNIMA AH Y MENOR O IGUAL A SUPERFICIE MÁXIMA AH	1,00
SUPERFICIE BIEN RAÍZ MAYOR A SUPERFICIE MÁXIMA AH Y MENOR O IGUAL A DOS VECES LA SUPERFICIE MÁXIMA AH	0,90
SUPERFICIE BIEN RAÍZ MAYOR A DOS VECES LA SUPERFICIE MÁXIMA AH	1,00

**Nota:** No se aplica este ajuste a bienes raíces acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.

En el ejemplo, el rango de superficie del Área Homogénea (AH) CMA064 es de 300 a 1.000 m<sup>2</sup>, por lo que a los bienes raíces que pertenezcan a ella se les aplicará el siguiente ajuste de acuerdo a su superficie de terreno:

CONDICIÓN	FACTOR DE AJUSTE
SUPERFICIE MENOR A 300 m <sup>2</sup>	0,90
SUPERFICIE ENTRE 300 m <sup>2</sup> Y 1.000 m <sup>2</sup>	1,00
SUPERFICIE MAYOR A 1.000 m <sup>2</sup> Y MENOR O IGUAL A 2.000 m <sup>2</sup>	0,90
SUPERFICIE MAYOR A 2.000 m <sup>2</sup>	1,00

- **Ajuste por relación Frente-Fondo:** se aplica en función de la relación que existe entre los metros de frente y los de fondo del bien raíz, de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>COCIENTE FRENTE-FONDO</b> (metros de frente / metros de fondo)	<b>FACTOR DE AJUSTE</b>
MAYOR O IGUAL A 0,33	1,00
MAYOR O IGUAL A 0,20 Y MENOR A 0,33	0,90
MENOR A 0,20	0,80

**Frente:** corresponde a la longitud de la línea oficial de la propiedad, por donde se encuentra su acceso. En caso que un bien raíz tenga acceso por más de una vía, se considerará como frente el de mayor longitud.

**Fondo:** se calcula como la división entre la superficie de terreno y los metros de frente.

**Nota:** No se aplica este ajuste a bienes raíces acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.

No se aplica este ajuste a bienes raíces cuya superficie sea mayor a dos veces la superficie máxima del AH.

En el ejemplo, el bien raíz tiene una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> y un frente de 20 m.

Frente (m)	Fondo (m)	Coef. Guía	Coef. Corrector				Superficie (m <sup>2</sup> )
			Factor Superficie	Factor Frente/Fondo	Factor Altura	Factor Casos Excepcionales	
			0,90	0,90	1,00	1,00	
		<b>B</b>	<b>C</b>				<b>D</b>
20,00	75,00	1,00	0,81				1.500,00

Por lo anterior, el fondo se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Fondo} = 1.500 \text{ m}^2 / 20 \text{ m} = 75 \text{ m}$$

La relación Frente - Fondo es: 20 m / 75 m = 0,27, por lo que según tabla de ajustes le corresponde un factor igual a 0,90.

- **Ajuste por Altura:**

Se aplica este factor de ajuste a los predios que cumplan la siguiente condición:

CONDICIÓN	FACTOR DE AJUSTE
BIEN RAÍZ UBICADO EN LAS COMUNAS Y ÁREAS HOMOGÉNEAS INDICADAS EN TABLA, CUYAS EDIFICACIONES SON MENORES O IGUALES A 5 PISOS	0,50

Este factor se aplica exclusivamente a las siguientes Áreas Homogéneas de las comunas que se indican:

COMUNA	CÓDIGO DE ÁREA HOMOGÉNEA					
VIÑA DEL MAR	HAA047	HMM050	HMM057	HMM059	HMM061	HMM062
	HMM063	HMM064	XMM058	XMM069		
SANTIAGO CENTRO	CMA015	CMA019	CMA033	CMA034	CMA064	CMA065
	HMA016	XMA023	XMA036	XMM025		
PROVIDENCIA	HMA033	HMA040	HMM025	HMM049		
LAS CONDES	CAA006	CAA034	CAA113	CAA131	CAA137	CAA140
	CAA153	CAA154	CAA189	CAA194	CMA017	CMA149
	HAA003	HAA004	HAA007	HAA016	HAA023	HAA090
	HAA092	HAA155	HMA010	HMA012	HMA018	HMA021
	HMA060	HMA121	HMA139	HMA174	HMA180	HMA190
	HMA192	XAA160	XAA176			
VITACURA	HAA007	HAA010	HAA018	HAA023	HAA037	HAA085
	HMA070	XAA017				

En el ejemplo, el bien raíz pertenece a una comuna y Área Homogénea (AH) que tiene ajuste por altura (CMA064), sin embargo se trata de un edificio de más de 5 pisos por lo que no corresponde aplicar este factor.

- **Ajuste por Casos Excepcionales:**

Se podrá aplicar un ajuste excepcional en conformidad con lo establecido en la [Circular N°07 de 2013](#).

En el ejemplo, al bien raíz no le corresponden ajustes excepcionales por lo que se indica factor igual a 1,00.

**Paso 8:**

Conocidos los factores de ajuste que le corresponden a su bien raíz, se calcula el Coeficiente Corrector multiplicando los ajustes por superficie, frente-fondo, altura y casos excepcionales.

Terreno											
Línea	AH	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Fondo (m)	Coef. Guía	Coef. Corrector				Superficie (m <sup>2</sup> )	Avalúo Terreno
						Factor Superficie	Factor Frente/Fondo	Factor Altura	Factor Casos Excepcionales		
		<b>A</b>			<b>B</b>	<b>C</b>				<b>D</b>	
1	CMA064	768.642	20,00	75,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1.500,00	933.900.030

Avalúo de Terreno = A \* B \* C \* D

En el ejemplo, el Coeficiente Corrector es igual a 0.81 (0,90 \* 0,90 \* 1,00 \* 1,00).

### PASO 9:

Calcule el Avalúo de Terreno de su bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente Corrector}$$

$$\text{Avalúo Terreno} = 1.500 \text{ (m}^2\text{)} * 768.642 \text{ (\$/m}^2\text{)} * 0,81$$

$$\text{Avalúo Terreno} = 933.900.030 \text{ (\$)}$$

### DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN:

Para determinar el avalúo de construcción de un bien raíz se debe considerar:

1. El valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad.
2. La aplicación de factores de ajuste (Coeficiente de Ajuste).

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Construcción (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente de Ajuste}$$

La información catastral que registra el SII sobre la construcción del bien raíz se presenta de la siguiente forma:

Construcción															
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Condición Especial	Coef. Comercial		Coeficiente		Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avalúo Construcción
										Guía	Corr.	Edad	Otros		
			<b>A</b>		<b>B</b>				<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	
1	B	2	553.605	1	1,00	1955	P		1,00	1,00	1,00	0,536	1,00	6.077	1.803.242.065
2	B	4	258.502	1	1,00	1955	P	SB	0,70	1,00	1,00	0,536	1,00	1.118	108.434.764

**PASO 10:**

Verifique que la información de la superficie construida de su bien raíz sea la correcta.

Cantidad (m2)	Avalúo Construcción
H	
6.077	1.803.242.065
1.118	108.434.764

Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

**PASO 11:**

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su Tipo, Clase y Calidad.

- **Tipo:**

Los tipos constructivos son los siguientes:

TIPO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN
GALPONES	Construcciones no habitacionales de un piso diseñadas para cubrir grandes luces. Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva.
OBRAS CIVILES	Corresponden a obras tales como: carpetas de rodado de carreteras, puentes, túneles, pistas de aterrizaje, muelles, molos, entre otros.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Corresponden a silos, estanques, marquesinas de estaciones de servicio y similares, pavimentos exteriores y piscinas hechas en obra. Se incluyen techumbres que, careciendo de estructura vertical, se apoyan en otras edificaciones
OTRAS CONSTRUCCIONES	Toda construcción que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características.

- **Clase:**

Corresponde al material predominante de la estructura vertical de las construcciones. En la siguiente tabla se especifican las clases existentes de acuerdo al tipo constructivo:

CLASE	UNIDAD	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN			
		GALPONES	OBRAS CIVILES	OBRAS COMPLEMENTARIAS	OTRAS CONSTRUCCIONES
GA	m <sup>2</sup>	Acero			
GB		Hormigón Armado			
GC		Albañilería			
GE		Madera			
GL		Madera Laminada			
GF		Adobe			
OA				Acero	
OB	m <sup>3</sup>		Hormigón Armado		
OE	m <sup>2</sup>		Madera		
SA	m <sup>3</sup>			Silo de Acero	
SB				Silo de Hormigón Armado	
EA				Estanque de Acero	
EB				Estanque de Hormigón Armado	
M	m <sup>2</sup>			Marquesina	
P				Pavimento	
W	m <sup>3</sup>			Piscina	
TA	m <sup>2</sup>			Techumbre apoyada de Acero	
TE				Techumbre apoyada de Madera	
TL				Techumbre apoyada de Madera Laminada	
A					Acero
B					Hormigón Armado
C					Albañilería
E					Madera
F					Adobe
G					Perfiles Metálicos
K					Elementos Prefabricados

- **Calidad:**

La Calidad permite diferenciar las construcciones de una misma clase de acuerdo a sus especificaciones técnicas y costos de edificación.

La calidad de las edificaciones correspondientes a Galpones y Otras Construcciones se determina en base a la aplicación de guías técnicas. Estas guías las podrá encontrar en el Anexo N°3 de la [Resolución Exenta SII N°132 del 31 de Diciembre del 2012](#).

Los valores unitarios de construcción por Tipo, Clase y Calidad, se encuentran publicados en el Anexo N°5 de la [Resolución Exenta N°132 del 31 de Diciembre de 2012](#), expresados en moneda del 1 de julio de 2012. El factor para actualizar los valores a moneda del 01.01.2013 es 1,011.

- **Galpones:**

CLASE	CALIDAD (\$/m <sup>2</sup> )		
	1	2	3
GA - GC	364.300	162.917	52.043
GB	457.073	212.697	65.619
GE - GF	212.697	106.349	33.941
GL	588.311	273.791	122.188

- **Obras Civiles:**

CLASE	CALIDAD ÚNICA
OA	29.868 (\$/m <sup>2</sup> )
OB	44.802 (\$/m <sup>3</sup> )
OE	22.401 (\$/m <sup>2</sup> )

- **Obras Complementarias:**

CLASE	CALIDAD ÚNICA
SA - SB	29.868 (\$/m <sup>3</sup> )
EA - EB	29.868 (\$/m <sup>3</sup> )
M	67.203 (\$/m <sup>2</sup> )
TA - TL	44.802 (\$/m <sup>2</sup> )
TE	29.868 (\$/m <sup>2</sup> )
W	89.604 (\$/m <sup>3</sup> )
P1	44.802 (\$/m <sup>2</sup> )
P2	14.255 (\$/m <sup>2</sup> )

- **Otras Construcciones:**

CLASE	CALIDAD (\$/m <sup>2</sup> )				
	1	2	3	4	5
A	665.244	493.276	291.893	176.493	108.611
B	724.076	547.582	386.928	255.689	158.392
C	665.244	493.276	291.893	176.493	108.611
E - G - K	484.226	352.987	228.536	115.400	49.780
F	255.689	169.705	113.137	61.094	31.678

**PASO 12:**

En la información catastral se indica la Clase y Calidad de las construcciones existentes en su bien raíz. Se agrega además el valor de la construcción en ( $\$/m^2$ ) ó ( $\$/m^3$ ) según corresponda, expresado en moneda del 1 de enero de 2013.

Conocida la metodología que utiliza el SII para clasificar las construcciones, verifique la información registrada.

Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario ( $\$/m^2$ )
			A
1	B	2	553.605
2	B	4	258.502

En caso de inconsistencias, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes necesarios.

En el ejemplo, el bien raíz posee dos construcciones de Hormigón Armado, una calidad 2 y otra calidad 4. De acuerdo a las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo "Otras Construcciones", un B 2 tiene un valor por  $m^2$  de \$547.582 y un B 4 \$255.689, cifras que deben ser actualizadas por IPC.

**PASO 13:**

El valor del  $m^2$  o  $m^3$  de construcción definido por el SII, se encuentra corregido de acuerdo a las características de la construcción.

Los factores de ajuste al valor de la construcción factibles de aplicar, se encuentran definidos en el Anexo N°3 de la Resolución Exenta N°132 del 31.12.2012. Estos son:

- **Localización Comunal:**

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor, según la comuna de ubicación de ésta, de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR				
1.00	0.90	0.80	0.70	0.60
VIÑA DEL MAR CONCEPCIÓN SANTIAGO PROVIDENCIA ÑUÑO A LAS CONDES LA REINA VITACURA LO BARNECHEA	IQUIQUE ANTOFAGASTA LA SERENA ZAPALLAR CONCÓN SANTO DOMINGO TEMUCO HUECHURABA COLINA SAN MIGUEL	VALPARAÍSO ALGARROBO SAN PEDRO DE LA PAZ PUCÓN PUERTO MONTT QUILICURA LA FLORIDA PEÑALOLÉN	CALAMA COQUIMBO RANCAGUA MACHALÍ TALCA CHILLÁN LOS ÁNGELES VILLARRICA VALDIVIA OSORNO PUERTO VARAS PUNTA ARENAS RECOLETA MAIPÚ ESTACIÓN CENTRAL MACUL	RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS

En el ejemplo, el bien raíz pertenece a la comuna de Santiago, por lo que le corresponde factor de ajuste igual a 1,00.

Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal
	B
1	1,00
1	1,00

- Edad de la Construcción:**

Los valores unitarios de construcción, se ajustan según la edad de la construcción, desde el año 2012 inclusive hacia atrás, en los porcentajes que indica la siguiente tabla:

DEPRECIACIÓN	CLASE				
	A - B - C - GA - GB - GC - GL - EA - EB - M - SA - SB - TA - TL	E - GE - TE	F - GF	G	K
% ANUAL	0.8	1.5	2.0	1.5	1.0
% MÁXIMO	60	80		70	

En el ejemplo, las construcciones de Hormigón Armado son del año 1955, por lo que les corresponde un % anual de depreciación de 0,8 con un máximo de 60%. Se trata entonces de construcciones de 58 años de antigüedad:

$$58 * 0,8 = 46,400\%$$

Por lo anterior, el factor de ajuste a aplicar por este concepto es:

$$1,000 - 0,464 = 0,536$$

Año Const.	Coeficiente	
	Edad	Otros
	F	G
1955	0,536	1,00
1955	0,536	1,00

- **Condiciones Especiales de la Edificación:**

Las condiciones especiales de construcción definidas por el SII son las siguientes:

PARA GALPONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES			
NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	CI	Construcción secundaria edificada al interior de una construcción mayor. Puede ser independiente de los elementos estructurales de ésta.	0.8
ALTILLO	AL	Consiste en una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de ésta con el objeto de aumentar la capacidad u optimizar el espacio interior. En caso de galpones, se aplica este factor sólo cuando el altillo no exceda el 75% de la superficie de la construcción mayor.	0.6

PARA OTRAS CONSTRUCCIONES			
NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados.	1.0
MANSARDA	MS	Reciento habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios que los muros son inclinados, como consecuencia de la aplicación de rasantes.	0.8
PISO ZÓCALO	PZ	Piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aún cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente. Cuenta con iluminación natural al menos por una de sus fachadas En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los pisos zócalos que estén destinados a estacionamientos y bodegas	
SUBTERRÁNEO	SB	Recinto cuyo cielo está bajo el nivel del terreno que lo rodea, en un 100% de todos sus lados. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los subterráneos que estén destinados a estacionamientos y bodegas.	0.7

En el ejemplo, la segunda línea constructiva, Clase B, Calidad 4, tiene una condición especial subterráneo (SB), por lo que le corresponde un factor de ajuste 0,70 por este concepto:

Condición Especial	Factor Condición Especial
	C
	1,00
SB	0,70

- Localización en Sectores Comerciales:**

Este factor se aplica a los bienes raíces destinados total o parcialmente a Comercio, Oficina y Hotel-Motel, ubicados en las áreas comerciales más importantes de las comunas de: Valparaíso, Viña del Mar, Santiago y Providencia.

Estos factores se aplican de acuerdo a la siguiente tabla:

BIEN RAÍZ	CONDICIÓN	FACTOR A APLICAR
CON ACCESO EN EL PRIMER PISO	Ubicado en primer piso.	El establecido en el plano respectivo.
CON ACCESO EN EL PRIMER PISO	Ubicado en otros pisos.  (Aplicable a centros comerciales y/o edificios de oficinas acogidos o no a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, que correspondan a una unidad funcional).	50% del establecido en el plano respectivo.
UBICADO EN PASAJES O GALERÍAS	Con acceso en el primer piso.  (Se excluyen galerías o pasajes sin salida).	El establecido en el plano respectivo.
HOTEL, MOTEL, CINE O TEATRO	Factor establecido en el plano mayor o igual a 3.00.	1.50

En el ejemplo, el bien raíz se ubica en el área comercial de la comuna de Santiago, sin embargo el destino del bien raíz no es comercial, por lo que no le corresponde ajuste por este concepto:

Coef. Comercial	
Guía	Corr.
D	E
1,00	1,00
1,00	1,00

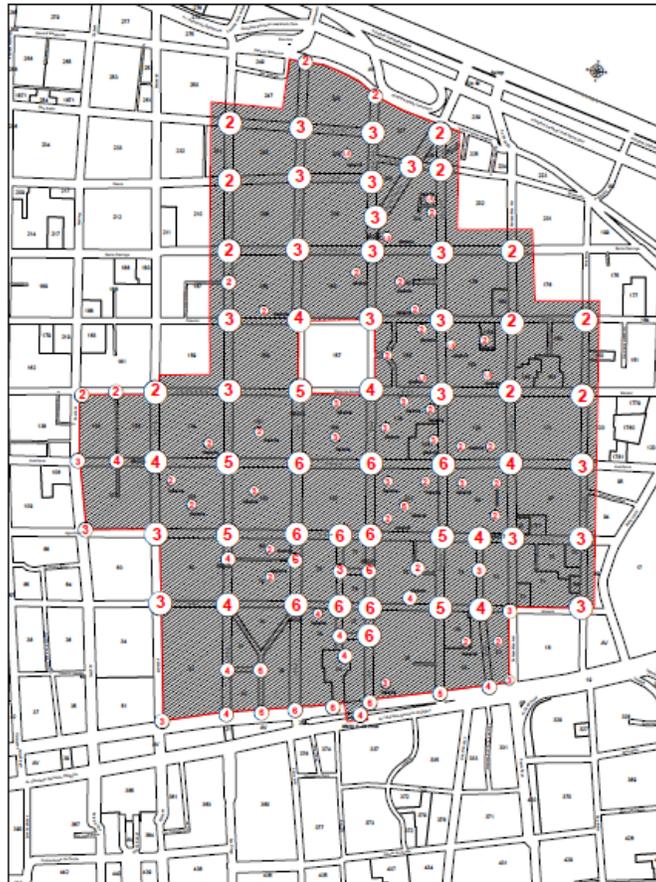
Los códigos de destino son los siguientes:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
C	Comercio
D	Deporte
E	Educación
G	Hotel Motel
H	Habitación
I	Industria
K	Bienes Comunes
L	Bodega
M	Minería

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
O	Oficina
P	Administración Pública y Defensa
Q	Culto
S	Salud
T	Transporte y Telecomunicaciones
V	Otros no considerados
W	Sitio Eriazo
Z	Estacionamiento

Si su bien raíz se ubica en alguna de las cuatro comunas afectas a ajuste por coeficiente comercial y su destino es Comercio, Oficina u Hotel-Motel, consulte el plano de coeficientes comerciales correspondiente en [Plano de Precios de Terrenos](#).

El plano de coeficientes comerciales de la comuna de Santiago es el siguiente:



**PASO 14:**

Calcule el Avalúo de la Construcción de su bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Construcción (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficientes de Ajustes}$$

donde el factor Coeficientes de Ajustes está formado por la corrección por localización comunal, edad de la construcción, condiciones especiales de la edificación, localización en sectores comerciales y otros.

El coeficiente "Otros" que aparece en el detalle catastral, se utiliza en construcciones desvalorizadas por estar afectadas por terremoto, inundación u otro.

En el ejemplo, el cálculo del avalúo de cada una de las líneas de construcción es el siguiente:

Construcción															
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Condición Especial	Coef. Comercial		Coeficiente		Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avalúo Construcción
			A		B				C	D	E	F	G	H	
1	B	2	553.605	1	1,00	1955	P		1,00	1,00	1,00	0,536	1,00	6.077	1.803.242.065
2	B	4	258.502	1	1,00	1955	P	SB	0,70	1,00	1,00	0,536	1,00	1.118	108.434.764

Línea	Superficie	Valor unitario	Grupo Comunal	Condición Especial	Coeficiente Comercial	Edad Construcción	Otros	Avalúo Construcción
1	6.077	553.605	1,00	1,00	1,00	0,536	1,00	1.803.242.065
2	1.118	258.502	1,00	0,70	1,00	0,536	1,00	108.434.764

Por lo anterior, el avalúo total de la construcción es la suma de los avalúos de todas las líneas de construcción:

En el ejemplo:

$$\text{Avalúo Construcción} = 1.802.252.065 (\$) + 108.434.764 (\$)$$

$$\text{Avalúo Construcción} = 1.910.686.829 (\$)$$

**PASO 15:**

Calcule el avalúo total del bien raíz usando la fórmula:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Terreno} + \text{Avalúo Construcciones}$$

En el ejemplo:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = 933.900.030 (\$) + 1.910.686.829 (\$)$$

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \mathbf{2.844.586.859 (\$)}$$