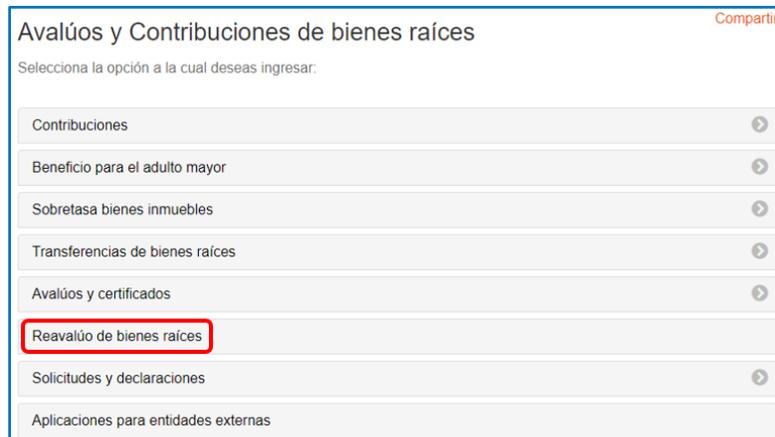
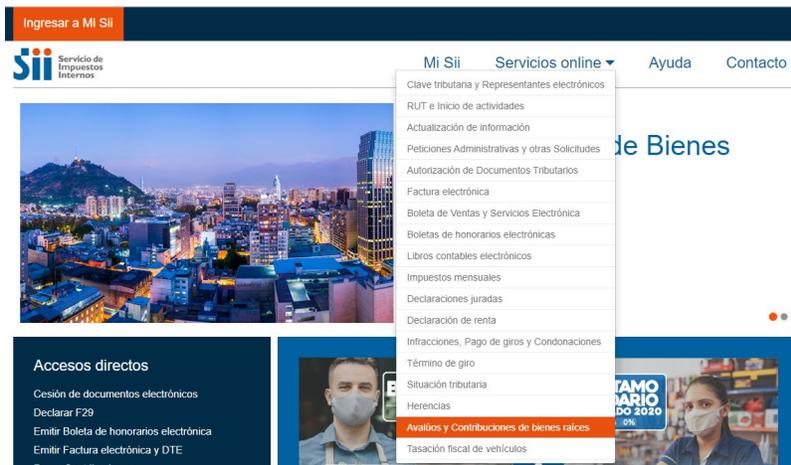


GUÍA PARA CALCULAR EL AVALÚO DE UN BIEN RAÍZ

Esta guía contiene información básica para realizar el cálculo de los avalúos fiscales de los bienes raíces no agrícolas, en caso de necesitar más información deberá consultar la [Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#), y sus posteriores modificaciones.

Para conocer en detalle el avalúo de tu propiedad y los datos considerados en su cálculo, puedes ingresar a [sii.cl](#), menú Servicios Online, opción Avalúos y Contribuciones de bienes raíces, opción Reavalúo de bienes raíces e ingresar a “Reavalúo de bienes raíces no agrícola”, donde podrás consultar:

- **“Cartas de Reavalúo”**, que contiene el avalúo detallado del bien raíz y la contribución, además de información técnica sobre el reavalúo.
- **“Consulta avalúos y certificados**, donde podrás obtener, previa autenticación, el **“Certificado de avalúo fiscal detallado”**, donde también se puede conocer el avalúo de un bien raíz.
- **“Planos de precios”** que lleva a la **“Cartografía Digital SII Mapas”**.



Ingresar a Mi Sii

Sii Servicio de Impuestos Internos Mi Sii Servicios online Ayuda Contacto



Reavalúos Vigentes

Los procesos de reavalúo consisten en la actualización masiva y simultánea de los valores o avalúos fiscales de las propiedades, reflejando las plusvalías o minusvalías que han experimentado durante un periodo de tiempo.

Al actualizar este valor, se recalcula el monto de las contribuciones, recursos que son destinados por todas las municipalidades del país al financiamiento de bienes y servicios que mejoran la calidad de vida en las comunas, permitiéndoles realizar avances en programas sociales, alumbrado público, áreas verdes, zonas de recreación, entre otras.

	Reavalúo de bienes raíces no agrícola	2022
	Reavalúo de bienes raíces agrícola	2020



Reavalúo 2022

Conoce el nuevo avalúo fiscal y contribuciones de tus bienes raíces.

En enero de 2022 entra en vigencia el nuevo avalúo de los Bienes Raíces no Agrícolas. Próximamente podrás informarte sobre el valor fiscal de tu propiedad, cómo calcularlo y su efecto en las contribuciones.

Consulta aquí los reavalúos

								
---	---	---	---	---	---	--	---	---

Contribuciones

El Impuesto Territorial o contribuciones que pagas por tus propiedades son tu aporte al desarrollo de las comunas y al bienestar de todos sus habitantes.

Paga aquí tus contribuciones

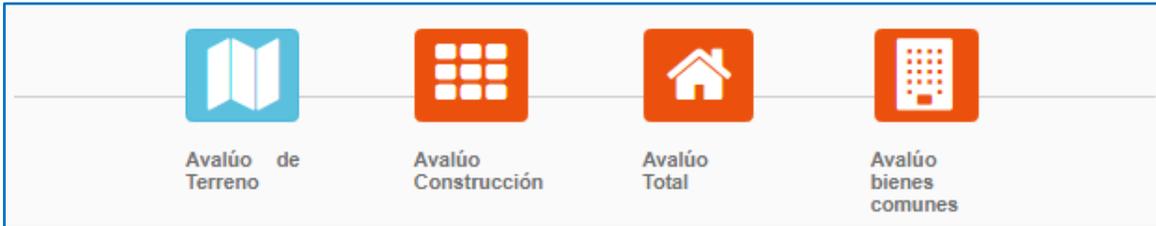
Conoce más

		
---	---	---

Información y Ayuda

					
---	---	---	---	--	---

Para realizar el cálculo de avalúo de tu propiedad siga los siguientes pasos:



Nota: Si su propiedad es una unidad (**departamento, bodega, estacionamiento, etc**) acogida a la ley de **copropiedad**, revise la sección de cálculo del [Avalúo de Bienes Comunes](#).

Avalúo de Terreno

La fórmula de cálculo es:

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

Donde:

VUTAH: Valor unitario de terreno asignado al Área Homogénea (\$/m²)

ST: Superficie de terreno (m²)

CG: Coeficiente Guía

CT: Coeficiente de Terreno

A modo de ejemplo, revisaremos cómo realizar el cálculo de avalúo de terreno de una propiedad de la comuna de La Florida, ubicada en el área homogénea HMB036, con una superficie de 350 m², el cual tiene aplicado un coeficiente guía de 1,00 y un coeficiente de terreno de 0,78.

Terreno							
Línea	AH	Línea Oficial (m)	Fondo (m)	Guía	Coeficiente Terreno	Superficie (m ²)	Avalúo (\$)
01	HMB036	8,00	43,75	1,00	0,78	350	69.435.366

Según la fórmula indicada anteriormente, tenemos que:

$$\text{El Avalúo de Terreno} = 254.342 \text{ \$/m}^2 \cdot 350 \text{ m}^2 \cdot 1,0 \cdot 0,78 = \$ 69.435.366.$$

Paso 1 “Valor Terreno AH (\$/m²)” (VUTAH)

En la información catastral de la propiedad se indica el código del Área Homogénea (AH) donde se ubica el bien raíz y el valor de terreno correspondiente, expresado en moneda del segundo semestre de 2021.

Para verificar que el Área Homogénea (AH) informada sea la correcta, puede consultar el plano de precios de terreno correspondiente a la comuna, accediendo desde la sección “Información y Ayuda” del portal de Reavalúo, desde la opción “Planos de precios” que lleva a la “Cartografía Digital Sii Mapas”, o bien, directamente desde el enlace <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>.

3

El valor unitario de terreno del AH (VUTAH) también se puede obtener de la “[Consulta avalúo y certificados](#)” en Certificado de avalúo fiscal detallado y/o “[Valores unitarios de terreno](#)”, disponibles desde el Portal Reavalúo 2022.

En el ejemplo, el bien raíz se ubica en el AH HMB036 de la comuna de La Florida. Según la tabla de precios del plano, le corresponde un valor unitario de terreno de \$242.000 por m² (al segundo semestre 2021). Para actualizar este valor al primer semestre de 2022 se aplica un factor de 1,051, según la variación de IPC de los últimos 6 meses, quedando un valor de **\$254.342**.

El Avalúo de Terreno = 254.342 \$/m² • ST • CG • CT

Paso 2 “Superficie de terreno” (ST)

Tanto en el Certificado Detallado como en la Carta de Reavalúo, podrá encontrar la superficie de terreno (ST) de su propiedad. Verifique que la información de superficie de su terreno sea la correcta.

Superficie (m²)
350

Si detecta diferencias entre la información registrada en este documento y lo existente en su propiedad, le solicitamos cumplir con su deber de informarnos a través de www.sii.cl, Avalúos y Contribuciones de bienes raíces, opción Solicitudes, o bien, hacerlo en forma presencial en cualquier oficina del SII.

El Avalúo de Terreno = 254.342 \$/m² • 350 m² • CG • CT

Paso 3 “Coeficiente Guía” (CG)

En los casos que corresponda aplicar, este coeficiente guía (CG) se encuentra definido en la tabla de coeficientes guías, disponibles para su consulta en la opción de “Fichas áreas homogéneas” en el portal del Reavalúo de los bienes raíces no agrícolas 2022, o bien directamente desde el enlace <https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/4324-4329.html>.

El AH del ejemplo no se encuentra en este listado, por lo tanto, el coeficiente guía aplicado al avalúo de terreno corresponde a un factor de 1,00.

El Avalúo de Terreno = 254.342 \$/m² • 350 m² • 1,0 • CT

Paso 4 “Coeficiente de Terreno” (CT)

El Coeficiente de Terreno (CT) aplicado, se determina según los distintos factores de ajuste factibles de aplicar al bien raíz definidos en el [Anexo N°2 de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((\text{CS} \cdot \text{CLF}) \text{ o } \text{CE}) \cdot \text{CA}$$

Donde:

CS: Coeficiente por Superficie Simple Progresivo (CSP) o Múltiple Progresivo (CMP).

CLF: Coeficiente por Relación Línea Oficial – Fondo.

CE: Coeficiente Excepcional.

CA: Coeficiente por altura de la edificación.

- En el caso que el coeficiente excepcional resulte sobre 1,00 (uno) el coeficiente de terreno corresponderá a la multiplicación de dicho coeficiente excepcional por el coeficiente por altura.
- De ser inferior a 1,00 (uno), el coeficiente de terreno se determinará según lo siguiente: el coeficiente resultante de multiplicar el Coeficiente por Superficie con el Coeficiente por Relación Línea Oficial – Fondo, se compara con el coeficiente excepcional, que pudiera registrar el terreno, aplicándose el menor de ellos. El coeficiente así determinado se multiplicará por el Coeficiente por Altura de la edificación, para obtener el coeficiente de terreno a aplicar.

Para este ejemplo:

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((0,97 \cdot 0,80) \text{ o } (1,00)) \cdot 1,00$$

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((0,78) \text{ o } (1,00)) \cdot 1,00$$

$$\text{Coeficiente de Terreno} = 0,78 \cdot 1,00$$

$$\text{Coeficiente de Terreno} = 0,78$$

$$\text{El Avalúo de Terreno} = 254.342 \text{ \$/m}^2 \cdot 350 \text{ m}^2 \cdot 1,0 \cdot \mathbf{0,78} = \$ 69.435.366.$$

a) COEFICIENTE POR SUPERFICIE (CS)

- **Coeficiente por Superficie Simple Progresivo (CSP).**

Se aplica un CSP a los predios cuya superficie de terreno supere el límite máximo de la superficie representativa para el AH en que se ubica el inmueble, establecida en los Planos de Precios de Terreno. Este coeficiente **se aplica de manera progresiva a la superficie del predio que excede el límite máximo** definido para cada tramo, para lo cual se consideran los tramos de superficie y factores indicados en la tabla siguiente:

RANGOS	FACTOR DE AJUSTE
Superficie del bien raíz menor o igual al límite superior del rango de superficie representativo definido para el AH.	1,00
Superficie del bien raíz mayor al límite superior del rango de superficie representativo definido para el AH y menor o igual que diez veces el rango máximo definido para el AH.	0,80
Superficie del bien raíz mayor a diez veces el límite superior del rango de superficie representativo definido para el AH y menor o igual que veinte veces el rango máximo definido para el AH.	0,70
Superficie del bien raíz mayor a veinte veces el límite superior del rango de superficie representativo definido para el AH y menor o igual que treinta veces el rango máximo definido para el AH.	0,60
Superficie del bien raíz mayor a treinta veces el límite superior del rango de superficie representativo definido para el AH y menor o igual que cuarenta veces el rango máximo definido para el AH.	0,50
Superficie del bien raíz mayor que cuarenta veces el límite superior del rango de superficie representativo definido para el AH.	0,40

El CSP se determina dividiendo la suma de la superficie ajustada por la superficie predial.

$$\text{Coeficiente Superficie Simple Progresivo} = \frac{\text{Superficie ajustada (m2)}}{\text{Superficie predial (m2)}}$$

Para determinar la superficie ajustada de un predio, se debe:

1. Distribuir la superficie del predio en cada uno de los rangos.
2. La superficie de cada rango, que no sobrepase la superficie del predio, se multiplica por el factor de ajuste respectivo.
3. El resultado de cada multiplicación se suma, obteniendo la superficie ajustada.

$$\text{Superficie Ajustada} = \sum (\text{Superficie en cada rango (m2)} \cdot \text{Factor de ajuste})$$

En el siguiente [link](#) usted puede acceder a la tabla de cálculo para obtener su coeficiente de superficie siempre progresivo.

En las siguientes situaciones el Coeficiente por Superficie Simple Progresivo (CSP) no se aplica:

- ✓ Predios cuya superficie es menor o igual al límite máximo de la superficie representativa definida para el AH.
- ✓ Predios que pertenezcan a un AH en que se haya aplicado Coeficientes por Superficie Múltiple Progresivo (CMP)
- ✓ Predios acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.
- ✓ Predios acogidos a conjunto armónico (art. 107 del D.F.L. N°458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones).

En el ejemplo, el bien raíz tiene una superficie de terreno de 350 m² y se encuentra ubicado en un Área Homogénea HMB036 cuyo rango de superficie superior es de 300 m², por lo que le corresponde un factor por superficie de 0,97.

$$\text{Superficie ajustada} = ((300 \bullet 1,00) + (50 \bullet 0,80))$$

$$\text{Superficie ajustada} = 340$$

$$\text{Coeficiente por superficie simple progresivo} = \frac{340}{350} = 0,97$$

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((0,97 \bullet \text{CLF}) \text{ o } (\text{CE})) \bullet \text{CA}$$

• Coeficiente por Superficie Múltiple Progresivo (CMP)

Se aplica a los predios que se encuentran en las Áreas Homogéneas de Rango Múltiple, para las cuales se han identificado agrupaciones de predios con diferentes superficies de terreno, y que presentan un valor unitario de terreno distinto para cada rango. Este coeficiente se aplica de manera progresiva a la superficie del predio que excede el límite superior de cada rango definido. Las AH que poseen este CMP se encuentran señaladas en el en el punto [2.2 del Anexo N°2 de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

El CMP se determina según la superficie del predio, de tal forma que se aplica a los metros cuadrados que exceden el límite superior de cada rango definido para el AH en la tabla.

$$\text{Coeficiente Superficie Múltiple Progresivo} = \frac{\text{Superficie ajustada (m}^2\text{)}}{\text{Superficie predial (m}^2\text{)}}$$

Para determinar la superficie ajustada de un predio se debe proceder de manera similar a la indicada para el Coeficiente de Superficie Simple Progresiva, pero en este caso multiplicando por el factor de ajuste de la tabla correspondiente a Superficie Múltiple del AH respectiva.

Para determinar la superficie ajustada de un predio, se debe:

1. Distribuir la superficie del predio en cada uno de los rangos.
2. La superficie de cada rango, que no sobrepase la superficie del predio, se multiplica por el factor de ajuste respectivo.
3. El resultado de cada multiplicación se suma, obteniendo la superficie ajustada.

$$Superficie\ Ajustada = \sum (Superficie\ en\ cada\ rango\ (m^2) \cdot Factor\ de\ ajuste)$$

En el siguiente [link](#) usted puede acceder a la tabla de cálculo para obtener su coeficiente de superficie múltiple progresivo.

A modo de ejemplo, revisaremos el cálculo de un bien raíz que se encuentra ubicado en un Área Homogénea que posee Rango Múltiple:

Terreno							
Línea	AH	Línea Oficial (m)	Fondo (m)	Guía	Coeficiente Terreno	Superficie (m ²)	Avalúo (\$)
01	SSS045	6,00	15058	1,00	0,31	90.350	173.512.658

Este bien raíz tiene una superficie de terreno de 90.350 m² y se encuentra ubicado en un Área Homogénea SSS045 cuyo rango de superficie es **múltiple progresivo**, y está detallado en la tabla del Anexo N°2, numeral 2.2, por lo que le corresponde un factor igual a 0,31, según lo detallado a continuación:

ÁREA HOMOGÉNEA	RANGO DE SUPERFICIE	FACTOR DE AJUSTE
SSS045	1 - 1.000	1,00
	1.001– 5.000	0,45
	5.001 – 999.999.999	0,30

Superficie ajustada= ((1.000 • 1,00) + (3.999 • 0,45) + (85.349 • 0,30))
 Superficie ajustada = 1.000 +1.800 + 25.605
 Superficie ajustada= 28.405

Coeficiente Superficie Múltiple Progresivo= $\frac{28.405}{90.350} = 0,31$

En las siguientes situaciones el coeficiente por superficie múltiple progresiva (CMP) no se aplica:

- ✓ Predios cuya superficie es menor o igual al límite superior del primer rango definido para el AH.
- ✓ Predios ubicados en AH que se les haya aplicado un Coeficiente por Superficie Simple (CSP).
- ✓ Predios acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.
- ✓ Predios acogidos a conjunto armónico (art. 107 del D.F.L. N°458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones).

b) COEFICIENTE POR RELACIÓN ENTRE LÍNEA OFICIAL Y FONDO (CLF)

Se aplica a los predios cuyos terrenos tienen forma de cuadrilátero y el cociente entre la línea oficial y el fondo del terreno es menor a 0,33.

COCIENTE LÍNEA OFICIAL – FONDO (m línea oficial / m de fondo)	COEFICIENTE POR RELACIÓN LÍNEA OFICIAL – FONDO
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

El CLF se determina según la siguiente ecuación:

$$CLF = \frac{\text{Línea Oficial (m)}}{\text{Fondo (m)}}$$

Donde el Fondo se determina de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Fondo (m)} = \frac{\text{Superficie (m}^2\text{)}}{\text{Línea Oficial (m)}}$$

En las siguientes situaciones el Coeficiente por Relación entre Línea Oficial – Fondo no se aplica:

- ✓ Predios cuya superficie de terreno sea mayor a dos veces el rango máximo de superficie definido para el AH.
- ✓ Predios acogidos a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como bienes comunes
- ✓ Predios acogidos a conjunto armónico (art. 107 del D.F.L. N°458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones).
- ✓ Predios tasados con más de una línea de terreno.
- ✓ Predios tasados en modalidad padre/hijo.

En el ejemplo de la casa, el bien raíz tiene una superficie de 350 m² y la línea oficial es de 8,00 m. De acuerdo con lo anteriormente señalado, se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Fondo} = \frac{350 \text{ m}^2}{8,00 \text{ m}} = 43,75 \text{ m}$$

$$\text{CLF} = \frac{8,00 \text{ m}}{43,75 \text{ m}} = 0,18$$

Por lo cual, según la tabla le corresponde un coeficiente igual a **0,80**.

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((0,97 \bullet 0,80) \text{ o } (\text{CE})) \bullet \text{CA}$$

c) COEFICIENTES EXCEPCIONALES (CE):

Si un determinado bien raíz, presenta una minusvalía debidamente respaldada por los medios de prueba que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, como asimismo la situación o el factor que origina esta pérdida de valor, producto de características particulares o de alguna situación especial que lo afecte, que ameritan la aplicación de un coeficiente corrector que recoja esta minusvalía, la cual no se encuentra considerada en la determinación del valor de terreno establecido para el Área Homogénea en la cual se emplaza, ni se encuentra indicada en su ficha descriptiva correspondiente, se deberá aplicar un coeficiente corrector excepcional, según lo indicado en la tabla en el punto [2.4 del Anexo N°2 de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

En el ejemplo, el bien raíz no cuenta con coeficiente excepcional por lo que se indica factor igual a **1,00**.

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((0,97 \bullet 0,80) \text{ o } (1,00)) \bullet \text{CA}$$

d) AJUSTE POR ALTURA (CA)

Se aplica a los predios ubicados en AH en que coexisten bienes raíces con construcciones de distinta altura y que presentan diferencias de valor unitario de terreno según el piso máximo que presentan estas construcciones. Para esto, se especifica el rango de pisos dentro del cual se aplica dicho coeficiente, de manera de equilibrar las diferencias de valores. En los casos que no se indique un rango de pisos y coeficiente, se debe asumir un coeficiente 1,00. Los casos a considerar un ajuste por altura y mayor detalle de su aplicación se indican en el [Anexo N°2 de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

En el ejemplo, el bien raíz no pertenece a ninguna de los casos indicados, por lo que no corresponde aplicar este factor. Por ello, se indica factor igual a **1,00**.

$$\text{Coeficiente de Terreno} = ((0,97 \bullet 0,80) \text{ o } (1,00)) \bullet 1,00 = 0,78$$

Avalúo de la Construcción

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Construcción (\$)} = \text{VUC} \bullet \text{SC} \bullet \text{CE} \bullet \text{DP} \bullet \text{FC} \bullet \text{CC}$$

Donde:

VUC: Valor unitario de la construcción de acuerdo con su tipo, clase y calidad (\$/m² o \$/m³).

SC: Superficie construida (m² o m³)

CE: Factor por condición especial de la edificación.

DP: Depreciación por edad de la construcción.

FC: Factor de localización comunal.

CC: Coeficiente comercial de la construcción.

A modo de ejemplo, ahora revisaremos el cálculo de avalúo de la construcción de la casa ubicada en la comuna de La Florida, la cual presenta una superficie construida de 75 m², de albañilería (C), de calidad media (3) con un coeficiente de depreciación por edad de 0,792 y factor comunal de 0,90.

Construcciones											
Línea	Clase	Calidad	Año Const.	N° Pisos	Destino	Coef. Comerc.		Coeficiente		Cantidad (m ²)	Avalúo \$
						Guía	Corr.	Edad	Otros		
1	C	3	1996	2	H	1	1	0,792	1	75	26.374.705

Según la fórmula indicada anteriormente, tenemos que:

$$\text{El Avalúo de construcción} = 493.354 \text{ \$/m}^2 \bullet 75 \text{ m}^2 \bullet 1,0 \bullet 0,792 \bullet 0,90 \bullet 1,0 = \$ 26.374.705$$

Paso 5 “Valor unitario de la construcción” (VUC)

Considere la metodología que utiliza el SII para clasificar las construcciones detallada en el [Anexo N°3 de la resolución Exenta SII N°143 del 2021](#). Tanto en el Certificado Detallado como en la Carta de Reavalúo, podrá encontrar la Clase y Calidad de las construcciones existentes del bien raíz. En caso de inconsistencias, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes necesarios.

Línea	Clase	Calidad
1	C	3

Para obtener el valor unitario de la construcción (\$/m²) de la clase/calidad del bien raíz, revisar el [Anexo N°5 de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

En el ejemplo, el bien raíz posee una construcción de albañilería (C) calidad 3. De acuerdo con las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo “Construcciones Tradicionales”, un C-3 tiene un valor unitario de \$ 469.414 por m² (al segundo semestre 2021). Para actualizar este valor al primer semestre de 2022 se aplica un factor de 1,051, según la variación de IPC de los últimos 6 meses, quedando un valor de **\$ 493.354**.

Avalúo de construcción = 493.354 \$/m² • SC m² • CE • DP • FC • CC

Paso 6 “Superficie construida” (SC)

Tanto en el Certificado Detallado como en la Carta de Reavalúo, podrá encontrar la superficie construida de su propiedad. Verifique que la información de superficie sea la correcta.

Cantidad	
75	m ²

Si detecta diferencias entre la información registrada en este documento y lo existente en su propiedad, le solicitamos cumplir con su deber de informarnos a través de www.sii.cl, Avalúos y Contribuciones de bienes raíces, opción Solicitudes, o bien, hacerlo en forma presencial en cualquier oficina del SII.

Avalúo de construcción = 493.354 \$/m² • 75 m² • CE • DP • FC • CC

Paso 7 “Factor por condición especial de la edificación.” (CE)

Los factores condiciones especiales de la construcción se encuentran definidos en el punto [3.1 del Anexo 3, de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#). Estos son:

NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	CI	Construcción Tradicional secundaria u Obra Complementaria edificada al interior de un Galpón. Puede ser independiente de los elementos estructurales de éste y debe ser tasado en una línea de construcción independiente.	0,8
ALTILO	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. El altillo asumirá la clase/calidad de la edificación mayor.	0,6
CONSTRUCCIÓN ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados	1,0
MANSARDA	MS	Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios cuyos 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, aun cuando una o más de sus fachadas quede 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.	0,8
SUBTERRÁNEO	SB	Recinto cuyo cielo está bajo el nivel del terreno que lo rodea, en el 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 o bodegas en su totalidad.	0,7

En el ejemplo, la construcción no presenta ninguna de las condiciones especiales señaladas en las tablas anterior, por lo cual el coeficiente a aplicar es 1,00.

Avalúo de construcción = 493.354 \$/m² • 75 m² • 1,0 • DP • FC • CC

Paso 8 “Depreciación por edad de la construcción.”

Los valores unitarios de construcción, excepto las Obras Civiles y Obras Complementarias correspondientes a pavimentos y piscinas, poseerán un coeficiente según la edad de la construcción, desde el año 2021 inclusive hacia atrás, en los porcentajes que se indican en la tabla definida en el numeral [3.2 del Anexo 3, de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

En el ejemplo, la construcción es de Albañilería (C) del año 1996, por lo que le corresponde un % anual de depreciación de 0,8 con un máximo de 60% (consultar tabla de depreciación en numeral 3.2 del Anexo N° 3). Por tanto, la construcción presenta 26 años de antigüedad (2022-1996):

$$26 \cdot 0,8 = 20,8 \% \quad 1,00 - 0,208 = 0,792$$

Por lo anterior, el factor de ajuste a aplicar por este concepto es: **0,792**.

$$\text{Avalúo de construcción} = 493.354 \$/\text{m}^2 \cdot 75 \text{ m}^2 \cdot 1,0 \cdot \mathbf{0,792} \cdot \text{FC} \cdot \text{CC}$$

Paso 9 “Factor de localización comunal.”

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor de importancia comunal. Los coeficientes se indican en tabla dispuesta en el punto [3.3 del Anexo 3, de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

En el ejemplo, según la tabla al bien raíz que pertenece la comuna de La Florida le corresponde un coeficiente de 0,90.

$$\text{Avalúo de construcción} = 493.354 \$/\text{m}^2 \cdot 75 \text{ m}^2 \cdot 1,0 \cdot 0,792 \cdot \mathbf{0,90} \cdot \text{CC}$$

Paso 10 “Coeficiente comercial de la construcción.”

A los bienes raíces destinados total o parcialmente a Comercio u Oficina, con acceso y ubicados en el primer piso, o con acceso en el primer piso y ubicados 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) del área comercial más importante de la **comuna de Santiago**, se aplicará lo indicado en el punto [3.4 del Anexo 3, de la Resolución Exenta SII N°143 del 30 de diciembre de 2021](#).

En el ejemplo, el bien raíz tiene destino habitacional y se encuentra en la comuna de La Florida, por cual corresponde aplicar un factor 1,00.

$$\text{Avalúo de construcción} = 493.354 \$/\text{m}^2 \cdot 75 \text{ m}^2 \cdot 1,0 \cdot 0,792 \cdot 0,90 \cdot \mathbf{1,00} = \$ \mathbf{26.374.705}$$

Avalúo Total

Fórmula de cálculo:

El avalúo fiscal de una propiedad corresponde a la suma de los avalúos de terreno y construcciones.

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

- * Para la gran mayoría de los sitios no edificados, el avalúo del bien raíz considera solo el avalúo del terreno, sin embargo, aquellos bienes raíces que cuenten únicamente con pavimentos, también serán considerados como sitios no edificados, por lo cual en estos casos se debe sumar al avalúo de terreno, el avalúo de los pavimentos existentes.
- * En el caso de propiedades acogidas a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, se debe considerar además el avalúo prorrateado correspondiente a el o los bienes comunes asociados a la propiedad.

En el ejemplo anterior:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \$ 69.435.366 + \$ 26.374.705 = \$ \mathbf{95.810.071}^*$$

*Valor expresado pesos del primer semestre de 2022.

Avalúo de Bienes Comunes

A las unidades acogidas a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria se agrega la parte del avalúo de los bienes comunes que le corresponde, de acuerdo con lo establecido en la respectiva Ley. Para su tasación, a los bienes comunes se les asignará la misma calidad de las construcciones a las que sirve.

El avalúo fiscal que le corresponde por el o los bienes comunes, que tenga asociada la propiedad, se determina de acuerdo con el porcentaje de prorratio que le corresponda.

Dentro de los bienes raíces acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se distinguen los siguientes tipos de condominios:

Tipo A.

Construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común. En este caso la unidad no tiene avalúo de terreno propio, pero si le corresponde calcular el avalúo de la construcción, el cual sumado al avalúo prorrateado del bien común constituye el avalúo fiscal total de la propiedad.

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Construcción Unidad} + \text{Avalúo Prorrateo Bien Común}^*$$

A modo de ejemplo, ahora revisaremos el cálculo de avalúo un departamento ubicado en la comuna de Algarrobo, el cual presenta una superficie construida de 92 m², de hormigón (B), calidad media superior (2), con un coeficiente de depreciación por edad de 0,736 y factor comunal de 0,80.

Construcciones											
Línea	Clase	Calidad	Año Const.	N° Pisos	Destino	Coef. Comerc.		Coeficiente		Cantidad (m ²)	Avalúo \$
						Guía	Corr.	Edad	Otros		
1	B	2	1989	9	H	1	1	0,736	1	92	46.365.927

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \$ 46.365.927 + \$ 16.637.951 = \$ 63.003.878.$$

Paso 11 “Avalúo de la Construcción Unidad”

Para calcular el avalúo de la construcción de la unidad debe seguir los pasos anteriores del 5 al 10 donde se explica el “avalúo de la construcción”.

$$\text{Avalúo Construcción} = \text{VUC} (\$/\text{m}^2) \bullet \text{SC} (\text{m}^2) \bullet \text{CE} \bullet \text{DP} \bullet \text{FC} \bullet \text{CC}$$

En el ejemplo:

$$\text{Avalúo Construcción} = 855.940 \$/\text{m}^2 \bullet 92 \text{ m}^2 \bullet 1,0 \bullet 0,736 \bullet 0,8 \bullet 1,0 = \mathbf{46.365.927}$$

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \mathbf{46.365.927} + \text{Avalúo Prorrateo Bien Común}$$

Paso 12 “Avalúo de Prorrateo del Bien Común”

Donde, el Avalúo de prorrateo Bien Común se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Avalúo de Prorrateo Bien Común} = \text{Avalúo Total Bien Común} \cdot \% \text{ Prorrateo}$$

- **Avalúo Total del Bien Común:** es el avalúo del terreno (seguir pasos 1 al 4) más el avalúo de las construcciones (seguir pasos 5 al 10). Para conocer las características registradas en el SII para el bien común puede acceder a la “consulta de antecedentes del bien raíz”, opción consulta detallada, previa autenticación.

RAV 2022- Consulta Avalúo y Certificados – Consulta Antecedentes Bien Raíz – Ingresar el Rol de la Unidad - Consulta Detallada – Presionar Rol del Bien Común (color azul) – Consulta Detallada.

Avalúos y certificados

Conozca el número de rol
Obtener certificado de avalúo fiscal
Consultar antecedentes de un bien raíz
Buscar una propiedad asociada al RUT
Consulta de Rol semestral de contribuciones
Consulta de Rol semestral de Reemplazo de contribuciones
Consulta de Rol semestral de Suplementarios de contribuciones
Cartografía Digital SII Mapas
Descarga de Información de Catastro y Roles Semestrales de Contribuciones
Verificar certificado de asignación de roles

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

Los antecedentes generales que podrá consultar son dirección de la propiedad, nombre y Rut de la persona registrada como propietario ante el Servicio de Impuestos Internos y los antecedentes para el cobro de contribuciones (Impuesto Territorial).

La información detallada que podrá consultar, si la propiedad se encuentra registrada a su nombre, es superficie del terreno del predio, antecedentes de las construcciones, exenciones que le rigen y clasificación de uso de suelo en caso de los bienes raíces agrícolas.

Para ello, seleccione la Región y la Comuna donde se encuentra la propiedad que desea consultar e ingrese el N° de Rol de Avalúo del bien raíz y seleccione el botón "Buscar".

Búsqueda Directa (Comuna-Rol)

Región:

Comuna: Rol: -

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

11 de Febrero de 2022

Datos Generales	
Comuna	ROL 02728-00439
Dirección o Nombre de la Propiedad	
Nombre del Propietario	RUT
Ubicación	Destino HABITACIONAL Serie NO AGRICOLA
Resumen Antecedentes Catastrales	
Superficie Terreno	0 m ²
Superficie Construcciones	79 m ²
Vigencia Última Modificación	Semestre PRIMER 2022 Año 2022
Antecedentes Municipales	
Número Permiso Edificación	NO REGISTRA Fecha / /
Número Recepción	NO REGISTRA Fecha / /
Decreto Término OFL Nro.2	NO REGISTRA Fecha / /
Dirección Para el Envío de Correspondencia (Distinta a la dirección de la Propiedad)	
Dirección	NO REGISTRADA
Comuna	NO REGISTRADA
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces	
08 de Septiembre de 2011	5837 88273 2011
Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUIMUNO SEMESTRE de 2021	
Desglose de Avalúo	
Avalúo Total	Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4
Avalúo Exento	Contribución Nata
Avalúo Afecto	Subretasa Suelos No Edificados
Año Término de Exención	Adicional 0.25% Avalúo Afecto
	Subretasa del 0.275%
	Cuota Asso Municipal
	Contribución Total
	109.371
Avalúo Total Actualizado al 11/02/2022	
	90.998.453

El avalúo que se explota en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2022 y que se considerará de no existir modificaciones en el caso de los bienes raíces, en el proceso de exención que se regula en el artículo 9° de la Ley No. 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales imputaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

DETALLE CATASTRAL DE UNA PROPIEDAD NO AGRICOLA

Datos Generales										
Comuna	ROL 02728-00439									
Dirección o Nombre de la Propiedad										
Grupo Comunal	Factor 1,00									
Copropiedad Bien Común										
ROL Bien Común	Tipo de Copropiedad									
02728-90065										
% Prorrato de Avalúo del Bien Común	Total Unidades Asociadas Bien Común									
0,3663	410									
Exenciones										
Código Exención	Descripción	% de Exención	Año Término Exención							
Terrenos										
Linea	AH	Fronte	Fondo	Guía	Coef. Corrector	Otros	Superficie	Avalúo (*)		
Construcciones										
Linea	Clase	Calidad	Año Const.	N° Pisos	Destino	C.Comerc. Guía	Coeficiente Edad	Otros	Cantidad	Avalúo (*)
1	B	3	1978	19	H	1,00 1,00	0,648	1,00	79	m ² \$ 32.478.610

Nota: Para obtener la descripción de los códigos de Clase y Destino de cada línea de construcción, posición el mouse sobre el código respectivo.

(*) Avalúos actualizados al Primer Semestre de 2022.

Si usted detecta algún error u omisión respecto de la información catastral de su propiedad, diríjase a la oficina del SII correspondiente para solicitar la rectificación o incorporación de datos respecto del catastro, a través del "Formulario de Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces" (F.2118). No olvide adjuntar los antecedentes que respalden su solicitud. Para Acceder al formulario e instrucciones de llenado Seleccione [Aquí](#)

Avalúo de Prorrato Bien Común = \$ 501.762.761 • % Prorrato

- **% Prorrato:** Se obtiene de la carta de reavalúo "detalle catastral y de avalúo", del certificado de avalúo detallado o de la "consulta de antecedentes del bien raíz" en detalle catastral de una propiedad.

Los montos de avalúos y contribuciones están determinados de acuerdo con los siguientes antecedentes, los que podrán ser objeto de verificaciones y modificaciones posteriores, según la normativa vigente.

Comuna	:	
Número de Rol de Avalúo	:	
Dirección o Nombre del Bien Raíz	:	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
Registrado a Nombre de	:	
RUT Registrado	:	

SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m ²)	:	0
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIONES (m ²)	:	98
VOLUMEN CONSTRUCCIONES (m ³)	:	0
AVAÚO TOTAL	:	\$

DATOS DEL BIEN COMÚN (BC), ACOGIDO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD

Rol Bien Común	Prorrato de Avalúo del Bien Común (%)
6-90021	3,3159
Avalúo Prorrato BC \$	16.637.951

Por ejemplo, el rol de bien común 6 - 90021, acogido al régimen de copropiedad tipo A, con un avalúo total \$501.762.761 (en moneda del 01/01/2022), con un porcentaje de prorrateso para la unidad vendible del 3,3159%:

Copropiedad Bien Común				
Rol Bien Común	Tipo de Copropiedad	% Prorrateso de Avalúo del Bien Común	Total Unidades Asociadas Bien Común	Avalúo Total Actualizado al 01/01/2022
6 - 90021	A	3,3159	28	\$ 501.762.761

Avalúo de Prorrateso Bien Común = \$ 501.762.761 • (3,3159/100)

Avalúo de Prorrateso Bien Común = \$ 501.762.761 • 0,033159

Avalúo de Prorrateso Bien Común = \$ 16.637.951

Avalúo Bien Raíz = \$ 46.365.927 + \$ 16.637.951 = \$ 63.003.878

Tipo B.

Predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente, sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. En este caso la unidad tiene avalúo de terreno y avalúo de construcción propio, los cuales sumados al avalúo prorratesado del bien común constituye el avalúo fiscal total de la propiedad.

La fórmula de cálculo es:

Av. Bien Raíz = Av. Terreno Unidad + Av. Construcción Unidad + Av. Prorrateso Bien Común

Las copropiedades pueden tener bienes comunes acogidos a uno o ambos de los regímenes antes señalados.

- **Avalúo del terreno de la unidad:** para calcularlo debe seguir los pasos anteriores 1 al 4 donde se explica el “avalúo del terreno”.
- **Avalúo de la construcción** debe seguir pasos anteriores 5 al 10.
- **Avalúo prorrateso bien común** debe seguir paso 12.

A modo de ejemplo, una casa acogida al régimen de copropiedad tipo B, con un porcentaje de prorrato para la unidad vendible de 3,159 %, de la comuna de La Florida, ubicada en el área homogénea HMB036, con una superficie de terreno de 350 m², coeficiente guía de 1,00 y un coeficiente de terreno de 1,00. Presenta una construcción de albañilería de 120 m², en calidad 3, con un coeficiente de depreciación por edad de 0,792 y factor comunal de 0,90. El rol del bien común, presenta un avalúo total \$201.000.000 (en moneda del 01/01/2022).

Terreno de la Unidad							
Línea	AH	Línea Oficial (m)	Fondo (m)	Guía	Coeficiente Terreno	Superficie (m ²)	Avalúo Terreno \$
01	HMB036	8,00	43,75	1,00	1,00	350	89.019.700*

Avalúo Terreno Unidad= VUTAH (\$/m²) • ST (m²) • CG • CT

***Avalúo de Terreno Unidad= \$ 254.342 • 350 m² • 1,0 • 1,0 = \$ 89.019.700**

Construcción de la Unidad											
Línea	Clase	Calidad	Año Const.	N° Pisos	Destino	Coef. Comerc.		Coeficiente		Cantidad (m ²)	Avalúo Construcción \$
						Guía	Corr.	Edad	Otros		
1	C	3	1996	2	H	1	1	0,792	1	120	42.199.528*

Avalúo Construcción = VUC (\$/m²) • SC (m²) • CE • DP • FC • CC

***Avalúo de la Construcción = 493.354 \$/m² • 120 m² • 1,0 • 0,792 • 0,9 • 1,0 = \$ 42.199.528**

Copropiedad Bien Común				
Rol Bien Común	Tipo de Copropiedad	% Prorrato de Avalúo del Bien Común	Total Unidades Asoc. Bien Común	Avalúo Total Actualizado al 01/01/2022
110 - 90001	B	3,159	28	\$ 201.000.000

Avalúo de Prorrato Bien Común = Avalúo Total Bien Común • % Prorrato

Avalúo Prorrato Bien Común = 201.000.000 • 0,03159 = \$ 6.349.590

Finalmente, para este ejemplo, se calcula el avalúo total del bien raíz acogido a copropiedad Tipo B:

Avalúo Bien Raíz = 89.019.700 + 42.199.528 + 6.349.590 = \$ 137.568.818