

ANEXO N° 3

TASACIÓN DE CONSTRUCCIONES

1 CONSIDERACIONES GENERALES

Los valores unitarios de construcción (VUC) serán determinados en el marco de un procedimiento de tasación masiva, de acuerdo con lo establecido en el N°2 del artículo 4° de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, el cual indica que para la clasificación de las construcciones se debe considerar su clase y calidad y los valores unitarios se fijan, tomando en cuenta, además, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial, lo cual se verá reflejado en el avalúo de construcción resultante.

El avalúo de construcción se determina de la siguiente forma:

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

Donde:

VUC: Valor unitario de la construcción de acuerdo con su Tipo, Clase y Calidad. Los valores unitarios se encuentran detallados en Anexo N° 5 de la presente Resolución.

SC: Superficie construida.

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.

2 CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

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

Respecto de la clase y calidad de la tasación fiscal de las construcciones, estas se determinarán empleando para ello la información, antecedentes o análisis que disponga este Servicio que permitan definir de manera fundada sus características, incluyendo la información proporcionada por otros organismos públicos.

2.1 TIPO CONSTRUCTIVO

Corresponde a las distintas categorías constructivas de las edificaciones, diferenciándolas según su método constructivo, usos y escalas. Se clasifican en:

2.1.1 GALPONES:

Construcciones no habitacionales de un piso, diseñadas para cubrir grandes luces. Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva. Los elementos estructurales son sus apoyos verticales y elementos de transmisión de cargas horizontales. Adicionalmente, pueden tener subterráneos y/o zócalos y/o contener construcciones interiores, bases estructurales de maquinaria o altillos, independientes de la estructura del galpón o formando parte de ésta.

La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), a excepción de los galpones abiertos, en cuyo caso la superficie se determina de acuerdo con la proyección de la(s) cubierta(s) en su planta.

2.1.2 OBRAS CIVILES:

Las obras civiles, en general, corresponden a obras de infraestructura, las cuales contribuyen a la organización y utilización del territorio. Se relacionan con la infraestructura vial, de transporte, industria, energía, sanitaria, entre otras.

Para efectos del Impuesto Territorial, las obras civiles incluyen: pistas de aterrizaje, pavimentos de alto tonelaje, muelles, molos, muros y otros elementos de contención, presas, embalses, obras hidráulicas o sanitarias, así como bases estructurales de maquinaria e instalaciones, u otras similares.

Las obras civiles pueden insertarse en bienes inmuebles complejos y de uso especializado, denominados Inmuebles de Características Especiales (ICE). Para efectos del Impuesto Territorial se consideran los siguientes ICEs: centrales generadoras de energía eléctrica, (hidroeléctricas, termoeléctricas, parques eólicos, solares, etc.), puertos, terminales marítimos o aéreos, astilleros, refinerías de petróleo, plantas industriales, plantas mineras, fundiciones y refinerías de cobre, entre otras.

Esta tipología constructiva, presenta magnitudes y usos que difieren del resto de las tipologías, por lo que podrán acceder, para el caso de las obras civiles de hormigón (OB), bajo ciertas condiciones, a la aplicación de un coeficiente por volumen de obra.

2.1.3 OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Para efectos del Impuesto Territorial, este tipo de edificaciones corresponden a construcciones complementarias al destino principal del predio, como marquesinas de estaciones de servicio, pavimentos exteriores, piscinas y techumbres.

También se consideran en esta tipología los silos, construcciones de volumen vertical adheridas al terreno, destinadas al almacenaje de materiales a granel, tales como trigo, harina, granos, áridos, etc., y los estanques, construcciones adheridas al terreno para almacenaje de fluidos.

Para su cálculo, se considera el volumen o superficie de la obra, según corresponda.

2.1.4 CONSTRUCCIONES TRADICIONALES:

Corresponden a construcciones con destino habitacional y no habitacional. Se incluyen en esta tipología, lo que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características.

La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo con lo establecido en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

2.2 CLASE CONSTRUCTIVA:

Corresponde al material predominante de la estructura vertical de las construcciones. Se aplican los siguientes códigos y definiciones:

CLASE	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ¹				UNIDAD
	GALPONES	OBRAS CIVILES	OBRAS COMPLEMENTARIAS	CONSTRUCCIONES TRADICIONALES	
GA	ACERO				m ²
GB	HORMIGÓN ARMADO				
GC	ALBAÑILERÍA ²				
GE	MADERA				
GL	MADERA LAMINADA				
GF	ADOBE				
OA		ACERO			m ³
OB		HORMIGÓN ARMADO			
OE		MADERA			
OP		PAVIMENTO			m ²
SA			SILO DE ACERO		m ³
SB			SILO DE HORMIGÓN ARMADO		
EA			ESTANQUE DE ACERO		
EB			ESTANQUE DE HORMIGÓN ARMADO		
M			MARQUESINA		m ²
P			PAVIMENTO		
W			PISCINA		m ³
TA			TECHUMBRE DE ACERO		m ²
TE			TECHUMBRE DE MADERA		
TL			TECHUMBRE DE MADERA LAMINADA		
A				ACERO ³	
B				HORMIGÓN ARMADO	
C				ALBAÑILERÍA ⁴	
E				MADERA ⁵	
F				ADOBE ⁶	
G				PERFILES METÁLICOS ⁷	
K				PANELES PREFABRICADOS ⁸	
L				MADERA LAMINADA	m ²

1. Cuando el material predominante de la construcción no corresponda a los definidos en el presente Anexo, se asimilará a uno equivalente en valor unitario. En caso de disparidad entre lo definido en la presente Resolución y los antecedentes provenientes de otros organismos públicos, prevalecerá lo definido por este Servicio.
2. **Galpón Albañilería:** Clasificación para sistemas constructivos exclusivamente compuestos por albañilerías (simple, armada o reforzada), no incluye sistemas mixtos, compuestos por albañilerías y refuerzos asociados a otros materiales (como por ejemplo cerramientos de albañilería reforzada con pilares intermedios de hormigón armado o acero).
3. **Acero:** En tubos y perfiles. Se consideran en esta clase los tubos y perfiles fabricados para construcción estructural, de acuerdo con la NCh203:2006 y sus modificaciones posteriores. Estos son: A 240 ES, A 270 ES, A 345 ES, M 345 ES, Y 345 ES, A 250 ESP y A 345 ESP.
4. **Albañilería:** La albañilería puede ser simple, armada o reforzada (confinada).
5. **Madera:** Estructura compuesta por pies derechos, soleras y diagonales. Se incluyen aquellas con revoque de barro y paja.
6. **Adobe:** Albañilería de bloques de barro y paja. La fachada principal puede ser de albañilería de ladrillos.
7. **Perfiles Metálicos:** Perfiles livianos de acero galvanizados de hasta 1,6 mm de espesor.
8. **Paneles Prefabricados:** Se incluyen en esta clase los paneles prefabricados, paneles de poliestireno expandido con malla de acero galvanizado o similares, y los contenedores que estén adheridos al terreno, ya sea en forma directa o a través de sistemas de aprovisionamiento de agua potable, electricidad o alcantarillado.

2.3 CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

Permite diferenciar, en el marco de una tasación fiscal masiva, las construcciones de una misma clase, de acuerdo con sus especificaciones técnicas y sus costos de edificación.

La calidad de las edificaciones correspondientes a Galpones y Construcciones Tradicionales se determina por este Servicio sobre la base de la aplicación de Guías Técnicas, o empleando para ello la información, antecedentes o análisis que disponga este Servicio que permitan definir de manera fundada sus características, tales como la información proporcionada por otros organismos públicos.

Los conceptos contenidos en las Guías Técnicas corresponden a características de la construcción consideradas por el SII para determinar su calidad, aunque algunas de ellas sean exigidas por la normativa vigente.

Para determinar la calidad de una construcción, para efectos de su tasación fiscal, se debe entender por unidad constructiva al conjunto de elementos estructurales, instalaciones, de diseño y terminaciones, que, correspondiendo a un mismo tipo constructivo, conforman una unidad funcional. Una unidad constructiva puede estar conformada por varias unidades vendibles, como es el caso de edificaciones en altura acogidas a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

En caso de disparidad entre lo definido en la presente Resolución y los antecedentes provenientes de otros organismos públicos, prevalecerá lo definido por este Servicio.

2.3.1 GALPONES

La construcción se clasifica en calidad Superior (1), Media (2) o Inferior (3), de

acuerdo con la suma de características que posea. En el caso de existir Construcciones Interiores, las cuales deben definir su calidad con otras guías técnicas, los atributos de éstas no deben ser contabilizados en esta guía.

CALIDAD		N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA
CÓDIGO	NOMBRE	
1	SUPERIOR	15 o más
2	MEDIA	8 a 14
3	INFERIOR	0 a 7

Para la aplicación de la Guía Técnica se debe consultar el Anexo N° 6 de la presente Resolución.

2.3.2 OBRAS CIVILES:

Se clasifican con una calidad única.

2.3.3 OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SILOS, ESTANQUES Y MARQUESINAS	CALIDAD ÚNICA	
TECHUMBRES		
PISCINAS		
PAVIMENTOS	CALIDAD 0	Pavimento diseñado para el tránsito de carga pesada, asociado a camiones de carga, pavimentos de patios de maniobra, bodegaje y almacenamiento, entre otros.
	CALIDAD 1	Pavimento diseñado para el tránsito vehicular, que incluye estacionamientos y pasajes asociados a loteos y copropiedades, estacionamientos en centros comerciales para vehículos livianos, entre otros.
	CALIDAD 2	Pavimentos de uso principalmente peatonal, con carga de vehículos livianos de manera esporádica.

2.3.4 CONSTRUCCIONES TRADICIONALES:

Se clasifican en calidad Superior (1), Media Superior (2), Media (3), Media Inferior

(4) o Inferior (5), de acuerdo con la definición que posea o la suma de características que presente al aplicar la Guía Técnica.

Para la determinación de las calidades 1, 2 y 3 y la aplicación de la Guía Técnica, se debe considerar toda la unidad constructiva.

CALIDAD 3: Edificaciones de diversos destinos, principalmente habitacional, cuya superficie no exceda los 140 m². Edificaciones en condiciones de ser habitadas con sus terminaciones completas, contando con todas sus redes básicas (alcantarillado o fosa séptica, agua potable, electricidad). Estas edificaciones, de ser viviendas, su planificación técnica puede ser repetitiva y de aplicación masiva en conjuntos habitacionales. Para edificaciones acogidas a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, esta calidad se vinculará a las características de las áreas comunes por recinto por lo que se deberá aplicar Guía Técnica.

Se determina la presente definición para clasificar viviendas de hasta 140 m² sin la aplicación de guía técnica, sin embargo, si la edificación evidencia atributos que ameriten su revisión, el tasador podrá definir la aplicación de dicha guía.

CALIDAD 4: Edificaciones de diseño y programa arquitectónico elemental, cuyas instalaciones sanitarias básicas son completas (alcantarillado o fosa séptica, agua potable, electricidad). Sus terminaciones pueden encontrarse incompletas tales como las que respectan a pavimentos, cielos o muros; de manera similar podrían existir redes y canalizaciones a la vista, siempre y cuando éstas no obedezcan a un carácter estético o de diseño. Algunos recintos pueden presentar deficiencias de diseño, asoleamiento, ventilación o funcionalidad. Se clasifican además en esta calidad, los recintos y sus respectivas áreas de uso común que correspondan a estacionamientos y/o bodegas, ubicados en piso zócalo y/o subterráneos. En el caso de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se clasifican en calidad 4 todos los estacionamientos y bodegas que formen parte de la unidad constructiva principal, siempre y cuando no posean terminaciones o estas sean mínimas. Los edificios destinados a estacionamientos asumirán la calidad que les corresponda, de acuerdo con la aplicación de la guía técnica.

* No es posible clasificar construcciones que superen los cinco pisos en esta calidad, con destino principal distinto de estacionamientos y/o bodegas.

CALIDAD 5: Edificaciones de carácter singular que pueden corresponder a autoconstrucción, casetas sanitarias, o soluciones habitacionales de emergencia producto de catástrofes*. Sus terminaciones son mínimas, o en algunos casos inexistentes. Pueden carecer de una o más instalaciones sanitarias básicas.

- * Para las soluciones de estas características, dentro de los límites urbanos, se deberá acreditar la causal que amerita la aplicación de esta calidad.

CALIDAD		N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA	
CÓDIGO	NOMBRE	CONSTRUCCIONES DE HASTA 4 PISOS	CONSTRUCCIONES DE MÁS DE 4 PISOS
1	SUPERIOR	14 o más	19 o más
2	MEDIA SUPERIOR	6 a 13	10 a 18
3	MEDIA	0 a 5 (*)	0 a 9 (*)
4	MEDIA INFERIOR	VER DEFINICIONES	
5	INFERIOR		

Para la aplicación de la Guía Técnica se debe consultar el Anexo N° 6 de la presente Resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez que se ha determinado la calidad de la construcción mediante la aplicación de la Guía Técnica respectiva, este resultado tiene prevalencia por sobre las definiciones de calidad 3, 4 y 5 antes señaladas.

Si al aplicar las Guías Técnicas se obtiene cero características, se debe aplicar las definiciones para las calidades 3, 4 y 5.

3 FACTORES DE AJUSTE A LA CONSTRUCCIÓN

Se aplicarán factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación, por edad, por localización comunal y por localización en sectores comerciales.

Por regla general, en la aplicación de un coeficiente de ajuste al valor de construcción, si el predio no se ajusta a ninguna de las condiciones estipuladas, se debe considerar un coeficiente igual a 1,00.

3.1 CONDICIONES ESPECIALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

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
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. 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

3.2 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 siguiente tabla.

En ningún caso el resultado del coeficiente por edad aplicado a los valores unitarios de construcción podrá superar el porcentaje máximo de depreciación señalado en la misma tabla.

DEPRECIACIÓN	CLASE			
	A- B- C- L- 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	1,0
% MÁXIMO	60	80		70

3.3 LOCALIZACIÓN COMUNAL:

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor de importancia comunal. Este factor se ha determinado, considerando la cantidad de m² habitacionales construidos en calidades 1 y 2, la cantidad de m² construidos destinados a comercio y oficinas y la cantidad de m² construidos desde el año 2017, comparando en todos los casos la comuna respecto del total país. Se aplica igual ponderación a cada uno de los criterios definidos, velando además que ninguna comuna suba más de un grupo comunal, dentro de un mismo proceso de Reavalúo.

Según los indicadores señalados, los factores para cada comuna son los siguientes:

1,00	0,90	0,80	0,70
<p>LAS CONDES, LO BARNECHEA, ÑUÑO A, PROVIDENCIA, SANTIAGO CENTRO, SANTIAGO OESTE, SANTIAGO SUR, VINA DEL MAR, VITACURA.</p>	<p>ANTOFAGASTA, ARICA, CALAMA, CHILLÁN, COLINA, CONCEPCIÓN, CONCÓN, COPIAPO, COQUIMBO, CURICÓ, ESTACION CENTRAL, HUECHURABA, IQUIQUE, LA FLORIDA, LA REINA, LA SERENA, LOS ÁNGELES, MACUL, MAIPÚ, OSORNO, PEÑALOLÉN, PUDAHUEL, PUENTE ALTO, PUERTO MONTT, PUNTA ARENAS, RANCAGUA, SAN BERNARDO, SAN MIGUEL, SAN PEDRO DE LA PAZ, TALCA, TALCAHUANO, TEMUCO, VALDIVIA, VALPARAISO.</p>	<p>ALGARROBO, ALTO HOSPICIO, ANGOL, BUIN, CALERA DE TANGO, CASABLANCA, CASTRO, CERRILLOS, CERRO NAVIA, CHIGUAYANTE, CONCHALÍ, CONSTITUCIÓN, CORONEL, COYHAIQUE, EL BOSQUE, HUALPÉN, INDEPENDENCIA, LA CALERA, LA CISTERNA, LA GRANJA, LA PINTANA, LA UNIÓN, LAMPA, LAS CABRAS, LIMACHE, LINARES, LO ESPEJO, LO PRADO, LOS ANDES, MACHALÍ, MELIPILLA, MOLINA, OVALLE, PADRE HURTADO, PAINE, PANGUIPULLI, PEDRO AGUIRRE CERDA,</p>	<p>RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS</p>
		<p>PEÑAFLO R, PIRQUE, PUCHUNCAVÍ, PUCÓN, PUERTO VARAS, QUILICURA, QUILLOTA, QUILPUÉ, QUINTA NORMAL, QUINTERO, RECOLETA, RENCA, RENGO, REQUÍNOA, SAN ANTONIO, SAN CARLOS, SAN FELIPE, SAN FERNANDO, SAN JOAQUÍN, SAN RAMÓN, SAN VICENTE, SANTA CRUZ, SANTO DOMINGO, TALAGANTE, TOMÉ, VALLENAR, VILLA ALEMANA, VILLARRICA, ZAPALLAR.</p>	

3.4 LOCALIZACIÓN EN SECTORES COMERCIALES:

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, definida por el perímetro establecido en el plano, disponible en el Portal de Reavalúo 2022, en el siguiente [enlace¹](#), y es parte integrante de esta Resolución, se les incrementará su valor unitario de construcción de acuerdo a los siguientes factores de ajuste:

ÁREA HOMOGÉNEA	FACTOR
CMA-067	3,1
CMA-066	3,1
CMA-021	2,8
CMM-075	2,5
CMA-019	2,4
CMA-015	2,4
CMM-076	2,4
EMM-014	2,4

A los predios que se encuentren al interior del perímetro señalado en el plano y que no se encuentren asociados a ninguna de las áreas homogéneas indicadas en esta tabla, se les aplicará el factor 2,4.

Este factor no será aplicado a predios ubicados en galerías o pasajes sin salida.

3.5 COEFICIENTE A OBRAS CIVILES DE HORMIGÓN

Se define en exclusivo para la tipología constructiva de Obras Civiles, la cual presenta magnitudes y usos que difieren del resto de las tipologías, y en específico para las Obras Civiles de hormigón armado, un factor conforme al volumen de cada obra de este tipo según la siguiente tabla:

VOLUMEN (m ³)		COEFICIENTES PARA OBRAS CIVILES DE HORMIGÓN ARMADO POR TRAMO DE VOLUMEN (V) EN m ³
DESDE	HASTA	
1	25.000	1,00
25.001	75.000	$\frac{25.000 + 0,6 * (V - 25.000)}{V}$
75.001	400.000	$\frac{25.000 + 0,6 * 50.000 + 0,5 * (V - 75.000)}{V}$
MAYOR A 400.000		$\frac{25.000 + 0,6 * 50.000 + 0,5 * 325.000 + 0,4 (V - 400.000)}{V}$

¹ <https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/4324-4329.html>

4 TASACIÓN DE UNIDADES ACOGIDAS A LEY N° 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

A estas propiedades se agrega la parte del avalúo de las construcciones de los bienes comunes que les corresponde, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria. Para su tasación, a los bienes comunes se les asignará la misma calidad de las construcciones a las que sirve.