

El avalúo fiscal de una propiedad considera el valor del terreno y de las construcciones que existen en él.

1. - TERRENO:

Para la tasación fiscal de un terreno se considera el sector de ubicación (emplazamiento) del mismo, las obras de urbanización y equipamiento de que dispone (Art. 4º, N°2, Ley 17.235).

Para esto, se han confeccionado tablas de valores unitarios de terrenos para cada comuna del país, los que se encuentran registrados en los planos comunales que se encuentran en exhibición en las respectivas Direcciones Regionales del Servicio de Impuestos Internos. Los valores se representan de la siguiente forma:

- Cada comuna está dividida en Zonas o Sectores.
- Cada Zona o Sector tiene asignado un valor base de terreno por m².
- Cada manzana predial tiene un factor de ajuste al valor base denominado Coeficiente Guía atendiendo a su localización al interior de la zona.

Para la tasación de los terrenos se consideran, además, las características físicas que son particulares de cada cual y que afectan notoriamente su valor. Estas variables se establecieron mediante Circular N° 10, de 2006 del Servicio de Impuestos Internos, disponible en www.sii.cl.

El valor del terreno se calcula según la siguiente fórmula:

$$\text{Valor m}^2 \text{ de terreno} = \text{VB} \times \text{CG} \times \text{CCT}$$

En que:

VB (Valor Base): Corresponde al valor unitario de terreno asignado a toda la Zona.

CG (Coeficiente Guía): Corrige el Valor Base por localización del predio al interior de la Zona.

CCT (Coeficiente Corrector de Terreno): Corrige el valor unitario de terreno por características físicas del mismo.

2. CONSTRUCCION:

Para la tasación fiscal de una construcción se considera su clase (material estructural), calidad, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, antigüedad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial (Art. 4º, N°2, Ley 17.235).

Para esto, se han confeccionado tablas de valores unitarios de construcción para cada clase y calidad constructiva. Sus respectivas definiciones técnicas consideran los siguientes aspectos:

- Tipología de construcciones (Tipos y Clases).
- Guías Técnicas para la determinación de la calidad de la construcción.
- Coeficientes de ajuste al valor unitario de construcciones por:
 1. Condiciones especiales de edificación.
 2. Depreciación por antigüedad de la construcción.
 3. Localización comunal.
 4. Localización en sectores comerciales.

El valor de la construcción se calcula según la siguiente fórmula:

$$\text{Valor m}^2 \text{ de construcción} = \text{VCC} \times \text{DP} \times \text{CE} \times \text{FC} \times \text{CCC}$$

En que:

VCC (Valor Clase-Calidad): valor fijado en Anexo N°4, de Resolución N°8, de 2006.

Clase: Material predominante de la estructura vertical de la construcción.

Calidad: Concepto que permite diferenciar construcciones de una misma clase.

DP (Depreciación): Ajuste según deterioro normal de la construcción producido por la acción del tiempo.

Para más detalle ver Resolución N° 8, de 2006 del Servicio de Impuestos Internos publicada en www.sii.cl.