

# 1. GUÍA PARA CALCULAR EL AVALÚO DE UNA PROPIEDAD NO ACOGIDA A LA LEY N° 19.537 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (CASA)

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:

En el bloque Reavalúos de Bienes Raíces No Agrícolas 2014, ingrese a la opción Consultar propiedades reavaluadas.



**SII** Servicio de Impuestos Internos

Identificar Nuevo Contribuyente | Cerrar Sesión

Mi SII | Registro de Contribuyentes | Portal Mipyme | Impuestos Mensuales | Factura Electrónica | Boleta de Honorarios | Renta | Declaraciones Juradas | Bienes Raíces | Situación Tributaria | Tasación de Vehículos | Libros Contables | Infracciones y Condonaciones

Usted está en: >Reavalúos de Bienes Raíces No Agrícolas 2014 >

## REAVALÚOS DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS 2014

A continuación el Servicio de Impuestos Internos pone a su disposición información sobre el reavalúo no agrícola de "bienes raíces habitacionales, bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a copropiedad inmobiliaria", como también de "bienes raíces correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros".

### Reavalúos de Bienes Raíces

- Consultar carta de reavalúo
- Consultar propiedades reavaluadas**

### Planos de precios de terrenos

- Seleccione la región a consultar
- Tabla de coeficientes guías

### Información y ayuda

- ¿Cómo calcular el avalúo de una propiedad?
- Exhibición de roles de avalúos
- Resultados del proceso de reavalúo
- Preguntas frecuentes
- Normativa relacionada
- Procedimiento de reclamo de avalúo

A contar del 1 de enero de 2014, según lo establece la [Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial](#), la [Ley N° 20.455](#) y la [Ley N° 20.650](#), entraron en vigencia los reavalúos de bienes raíces no agrícolas:

- Correspondiente a aquellos con destino habitacional, estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y el
- Correspondiente a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros

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 en un lugar visible del local donde funciona la municipalidad respectiva. Asimismo, el SII remitirá a los contribuyentes cuyos bienes raíces resulten afectados al cobro de impuesto o modifiquen su condición de afectos a exentos, una carta informativa con la nueva tasación de la propiedad, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5° inciso final de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Más información y ayuda en:

- ¿Cómo consultar carta de reavalúo?
- ¿Cómo calcular el avalúo de una propiedad?

**PASO 2:**

Se deberá autenticar con su RUT y clave SII.



**PASO 3:**

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



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 el valor del m<sup>2</sup> de terreno definido por el SII para el Área Homogénea (AH) donde se ubica la propiedad.

La fórmula de cálculo es:

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

No obstante, en algunos casos existen coeficientes de ajuste al valor de terreno del Área Homogénea, denominados Coeficiente Guía y Coeficiente Corrector. Para estos casos la fórmula de cálculo es la siguiente:

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

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

Terreno											
Línea	AH	Valor Unitario (\$/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	HMB036	70.626	8.00	24,87	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	199,00	12.649.117

Avalúo de Terreno = A \* B \* C \* D

**PASO 4:**

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

Superficie (m <sup>2</sup> )	Avalúo Terreno
<b>D</b> 199,00	12.649.117

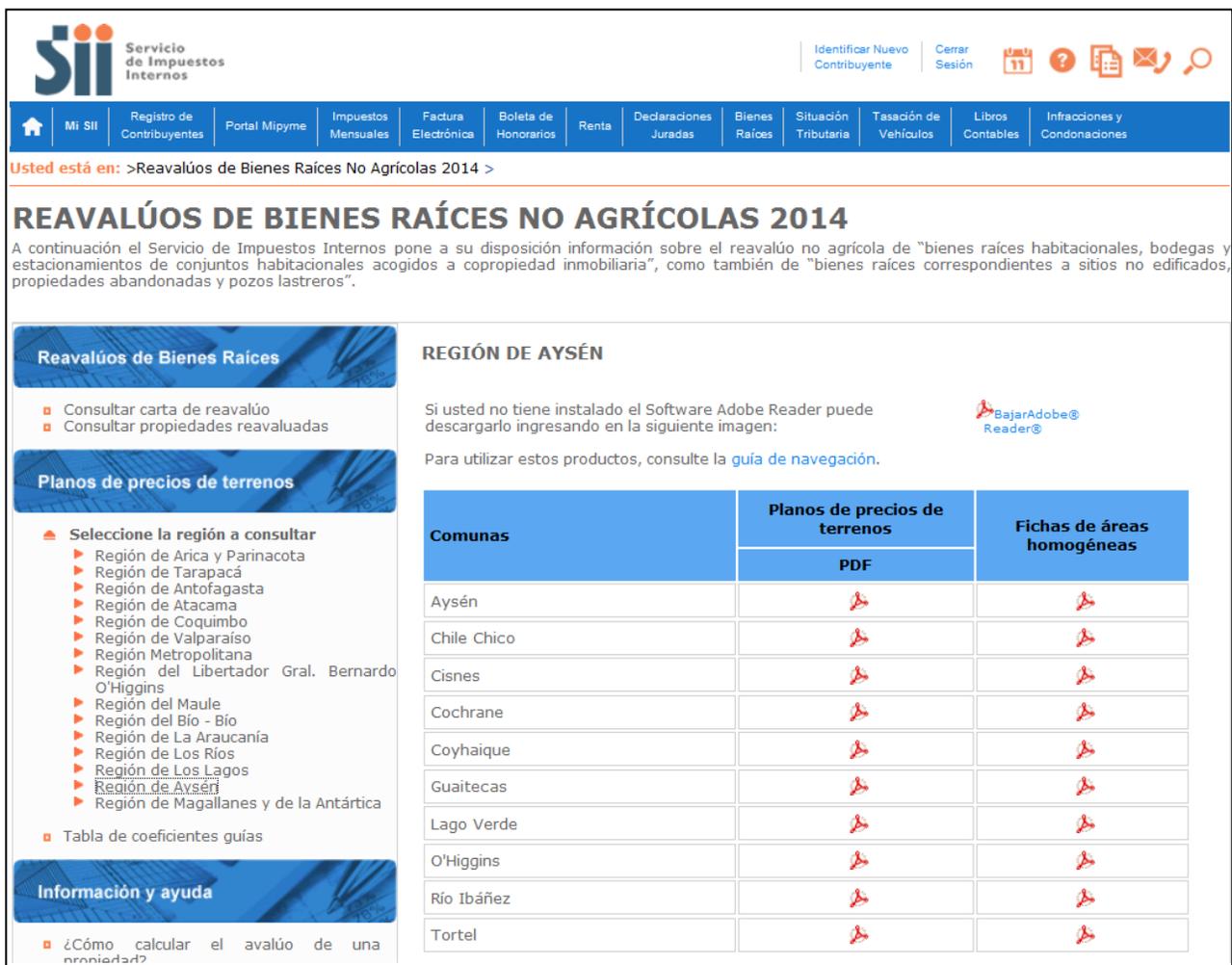
Si existe diferencia, solicite al SII su rectificación aportando los antecedentes que lo justifiquen.

**PASO 5:**

En la información catastral de una propiedad 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 2014.

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 del bloque Planos de precios de terrenos.

Busque la región del país correspondiente a su comuna:



**REVALÚOS DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS 2014**

A continuación el Servicio de Impuestos Internos pone a su disposición información sobre el reavalúo no agrícola de "bienes raíces habitacionales, bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a copropiedad inmobiliaria", como también de "bienes raíces correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreiros".

**Reavalúos de Bienes Raíces**

- Consultar carta de reavalúo
- Consultar propiedades reavaluadas

**Planos de precios de terrenos**

▲ **Seleccione la región a consultar**

- ▶ 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
- ▶ Región de La Araucanía
- ▶ Región de Los Ríos
- ▶ **Región de Los Lagos**
- ▶ **Región de Aysén**
- ▶ Región de Magallanes y de la Antártica

▣ Tabla de coeficientes guías

**Información y ayuda**

- ▣ ¿Cómo calcular el avalúo de una propiedad?

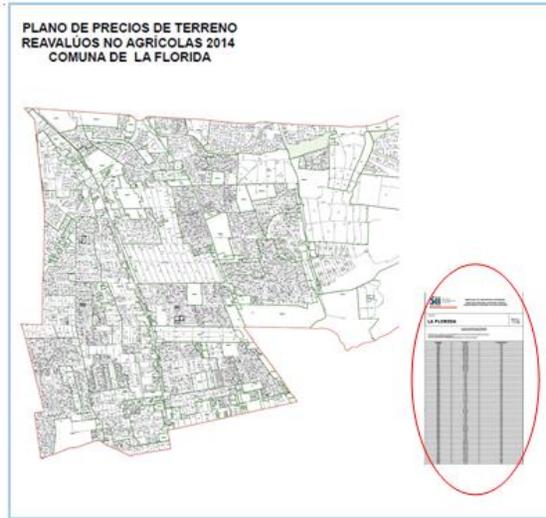
**REGIÓN DE AYSÉN**

Si usted no tiene instalado el Software Adobe Reader puede descargarlo ingresando en la siguiente imagen: [Bajar Adobe Reader](#)

Para utilizar estos productos, consulte la [guía de navegación](#).

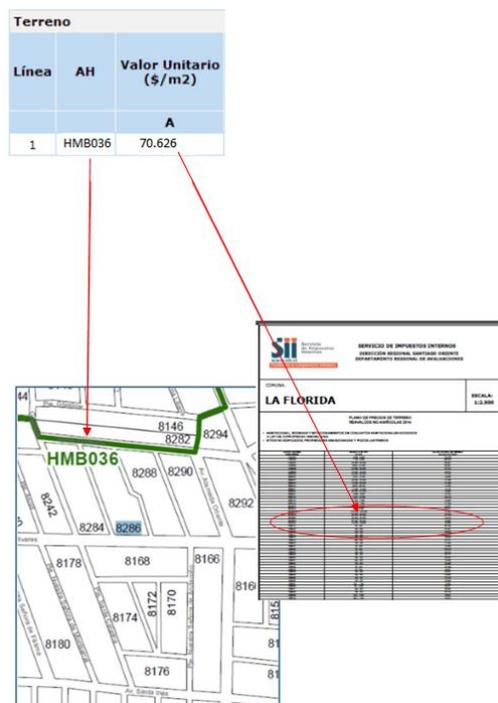
Comunas	Planos de precios de terrenos	Fichas de áreas homogéneas
	PDF	
Aysén		
Chile Chico		
Cisnes		
Cochrane		
Coyhaique		
Guaitecas		
Lago Verde		
O'Higgins		
Río Ibáñez		
Tortel		

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 2013, como se aprecia en la siguiente figura:



**PASO 6:**

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 por m<sup>2</sup> de terreno de \$69.106 (en \$ al 01.07.2013), valor que debe ser actualizado según la variación del IPC de los últimos 6 meses. El factor para actualizar el valor a moneda del 01.01.2014 es 1,022 (valor al 01.01.2014, \$70.626).



**PASO 7:**

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°108 del 27 de Diciembre de 2013. 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 bien raíz tiene una superficie de terreno de 199 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en un Área Homogénea cuyo rango de superficie de terreno está entre los 100 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>, por lo que no corresponde aplicar este factor.

- **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:

COCIENTE FRENTE – FONDO (metros de frente / metros de fondo)	FACTOR DE AJUSTE
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

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.

**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.

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 199 m<sup>2</sup> y un frente de 8,00 m.

Frente (m)	Fondo (m)	Coef. Guía	Coef. Corrector				Superficie (m <sup>2</sup> )
			Factor Superficie	Factor Frente/Fondo	Factor Altura	Factor Casos Excepcionales	
8,00	24,87	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	199,00
		<b>B</b>	<b>C</b>				<b>D</b>

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

$$\text{Fondo} = 199 \text{ m}^2 / 8,00 \text{ m} = 24,87 \text{ m}$$

La relación Frente – Fondo es: 8,00 m / 24,87 m = 0,32, por lo que según tabla de N° 2 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

En propiedades acogidas a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, se aplicará este ajuste al avalúo de terreno del bien común.

Este factor de ajuste se aplicará en las AH de las comunas que se indican en siguiente tabla:

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	HMM009	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	HMA141	HMA174	HMA180
	HMA190	HMA192	XAA160	XAA176		
VITACURA	HAA007	HAA010	HAA018	HAA023	HAA085	HMA070
	XAA017					

En el ejemplo, el bien raíz no pertenece a ninguna de las comunas indicadas en el cuadro anterior, por lo que no corresponde aplicar este factor. Por ello, se indica factor igual a 1,00.

- Ajuste por Casos Excepcionales.** Se podrá aplicar un ajuste excepcional en conformidad con lo establecido en la Circular que norma la aplicación de ajustes al avalúo de terreno a casos particulares de bienes raíces no agrícolas habitacionales, estacionamientos y bodegas acogidos a copropiedad inmobiliaria, sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastrosos reevaluados, año 2014.

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>	1,00	0,90	1,00	1,00	<b>D</b>	
1	HMB036	70.626	8.00	24,87	1,00	0,90				199,00	12.649.117

Avalúo de Terreno = A \* B \* C \* D

En el ejemplo, el Coeficiente Corrector es igual a:  $1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 = 0,90$

**PASO 9:**

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

**Avalúo Terreno = Superficie (m<sup>2</sup>) \* Valor Terreno AH (\$/m<sup>2</sup>) \* Coeficiente Guía \* Coeficiente Corrector**

Avalúo Terreno = 199 (m<sup>2</sup>) \* 70.626 (\$/m<sup>2</sup>) \* 0,90

**Avalúo Terreno = 12.649.117 (\$)**

**DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA 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) al avalúo de la construcción.

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 del ejemplo 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
			A		B				C	D	E	F	G	H		
1	C	3	304.009	4	0,60	1992	H		1,00	1,00	1,00	0,824	1,00	72	10.821.748	

**PASO 10:**

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

Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avalúo Construcción
H	
72	10.821.748

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 de infraestructura relacionadas con el transporte, la minería, la hidráulica, la generación de energía, entre otras, como por ejemplo: carpetas de rodado de carreteras, puentes, túneles, pistas de aterrizaje, muelles, molos, muros de contención, etc.
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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>
B					Hormigón Armado
C					Albañilería <sup>3</sup>
E					Madera <sup>4</sup>
F				Adobe <sup>5</sup>	
G				Perfiles Metálicos <sup>6</sup>	
K				Elementos Prefabricados <sup>7</sup>	

• **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°108 del 27 de Diciembre del 2013.

Los valores unitarios de construcción por Tipo, Clase y Calidad, se encuentran publicados en el Anexo N°5 de la Resolución Exenta N°108 del 27 de Diciembre de 2013, expresados en moneda del 1 de julio de 2013. El factor para actualizar los valores a moneda del 01.01.2014 es 1,022.

**1. GALPONES:**

CLASE	CALIDAD (\$/m <sup>2</sup> )		
	1	2	3
<b>GA - GC</b>	371.253	166.027	53.036
<b>GB</b>	465.798	216.757	66.872
<b>GE - GF</b>	216.757	108.379	34.589
<b>GL</b>	599.540	279.017	124.520

**2. OBRAS CIVILES:**

CLASE	CALIDAD ÚNICA
OA	30.439 (\$/m <sup>2</sup> )
OB	45.657 (\$/m <sup>3</sup> )
OE	22.828 (\$/m <sup>2</sup> )

**3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

CLASE	CALIDAD ÚNICA
SA - SB	30.439 (\$/m <sup>3</sup> )
EA - EB	30.439 (\$/m <sup>3</sup> )
M	68.486 (\$/m <sup>2</sup> )
TA - TL	45.657 (\$/m <sup>2</sup> )
TE	30.439 (\$/m <sup>2</sup> )
W	91.315 (\$/m <sup>3</sup> )
P1	45.657 (\$/m <sup>2</sup> )
P2	14.527 (\$/m <sup>2</sup> )

**4. OTRAS CONSTRUCCIONES:**

CLASE	CALIDAD (\$/m <sup>2</sup> )				
	1	2	3	4	5
A	677.942	502.692	297.465	179.861	110.684
B	737.897	558.034	394.313	260.570	161.415
C	677.942	502.692	297.465	179.861	110.684
E - G - K	493.468	359.725	232.898	117.602	50.731
F	260.570	172.945	115.297	62.260	32.282

**PASO 12:**

En la información catastral se indica la Clase y Calidad de las construcciones existentes en su bien raíz, además el valor de la construcción en (\$/m<sup>2</sup>) ó (\$/m<sup>3</sup>) según corresponda, expresado en moneda del 1 de enero de 2014.

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

Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )
			<b>A</b>
1	C	3	304.009

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

En el ejemplo, el bien raíz posee una construcción de albañilería (C) calidad 3. De acuerdo a las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo "Otras Construcciones", un C 3 tiene un valor por m<sup>2</sup> de \$297.465, cifras que deben ser actualizadas por IPC. (valor al 01.01.2014, \$304.009)

**PASO 13:**

El valor del m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup> de construcción definido por el SII, podría estar ajustado 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°108 del 27.12.2013. Estos son:

- **Localización Comunal:**

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor, según la comuna de ubicación de ésta, y según el uso de la propiedad. En este caso, es un bien raíz destinado a habitación, por lo que el factor se encuentra en la siguiente tabla:

FACTOR PARA PROPIEDADES HABITACIONALES, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS PERTENECIENTES A CONJUNTOS HABITACIONALES ACOGIDOS A LA LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA						
1.00	0.90	0.70	0.60	0.50		0.40
ZAPALLAR VIÑA DEL MAR SANTO DOMINGO CONCEPCIÓN SANTIAGO PROVIDENCIA ÑUÑO A LAS CONDES LA REINA VITACURA LO BARNECHEA	IQUIQUE ANTOFAGASTA LA SERENA CONCÓN ALGARROBO TEMUCO COLINA PEÑALOLÉN SAN MIGUEL	VALPARAÍSO MACHALÍ TALCA SAN PEDRO DE LA PAZ PUCÓN PUERTO MONTT PUERTO VARAS HUECHURABA CALERA DE TANGO	COPIAPÓ COQUIMBO PAPUDO QUILPUÉ PUCHUNCAVÍ RANCAGUA LAS CABRAS VICHUQUÉN CHILLÁN CHIGUAYANTE LOS ÁNGELES VILLARRICA VALDIVIA OSORNO PUNTA ARENAS LA FLORIDA MACUL PIRQUE	ARICA CALAMA VILLA ALEMANA CASABLANCA QUINTERO EL TABO EL QUISCO QUILLOTA LIMACHE OLMUE SAN FELIPE LOS ANDES RINCONADA REQUINO A SAN FERNANDO SANTA CRUZ LA ESTRELLA CURICÓ CONSTITUCIÓN LINARES TOMÉ TALCAHUANO FUTRONO	CASTRO COYHAIQUE RECOLETA INDEPENDENCIA MAIPÚ PUDAHUEL QUILICURA ESTACIÓN CENTRAL LAMPA TALAGANTE ISLA DE MAIPO PEÑAFLO R PADRE HURTADO MELIPILLA CURACAVÍ LA CISTERNA SAN JOAQUÍN PUENTE ALTO SAN JOSÉ DE MAIPO SAN BERNARDO BUIN PAINE	RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS

En el ejemplo, el bien raíz pertenece a la comuna de La Florida, por lo que le corresponde factor de ajuste igual a 0,60.

Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal
4	<b>B</b> 0,60

• **Edad de la Construcción:**

Los valores unitarios de construcción, se ajustan según la edad de la construcción, desde el año 2013 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 Albañilería son del año 1992, por lo que les corresponde un % anual de depreciación de 0,8 con un máximo de 60%. Se trata entonces de construcciones de 22 años de antigüedad:

$$22 * 0,8 = 17,600\%$$

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

$$1,000 - 0,176 = 0,824$$

Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Condición Especial	Coef. Comercial		Coeficiente	
				Guía	Corr.	Edad	Otros
			C	D	E	F	G
1992	H		1,00	1,00	1,00	0,824	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, las construcciones no presentan ninguna de las condiciones especiales señaladas en las tablas, por lo que no corresponde aplicar ningún factor de ajuste por este concepto:

Condición Especial	Factor Condición Especial
	C
	1,00

- 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

Este proceso de reavalúo se encuentra orientado a los predios con destino habitacional, por lo que no se aplica este factor de ajuste:

<b>Coef. Comercial</b>	
<b>Guía</b>	<b>Corr.</b>
<b>D</b>	<b>E</b>
1,00	1,00

**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 la línea 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
										Guía	Corr.	Edad	Otros			
			A		B				C	D	E	F	G	H		
1	C	3	304.009	4	0,60	1992	H		1,00	1,00	1,00	0,824	1,00	72	10.821.748	

$$\text{Avalúo Construcción} = 304.009(\$/\text{m}^2) * 0,60 * 0,824 * 72(\text{m}^2)$$

**Avalúo Construcción = 10.821.748 (\$)**

**PASO 15:**

Calcule el avalúo total del bien raíz usando la fórmula:

**Avalúo Bien Raíz = Avalúo Terreno + Avalúo Construcciones**

En el ejemplo:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = 12.649.117 (\$) + 10.821.748 (\$)$$

**Avalúo Bien Raíz = 23.470.865 (\$)**

## 2. GUÍA PARA CALCULAR EL AVALÚO DE UNA PROPIEDAD ACOGIDA A LA LEY N° 19.537 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (DEPARTAMENTO).

El avalúo fiscal de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en él. Sin embargo, cuando el predio se encuentra acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria (Ley N° 19.537), el avalúo total del bien raíz debe determinarse considerando el avalúo de la unidad más el avalúo de los bienes comunes, de acuerdo al porcentaje de prorratio que le corresponda.

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Unidad} + \text{Avalúo de prorratio Bien Común}$$

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

Siga los siguientes pasos:

### PASO 1:

En el bloque Reavalúos de Bienes Raíces No Agrícolas 2014, ingrese a la opción Consultar propiedades revaluadas.



**SII** Servicio de Impuestos Internos

Identificar Nuevo Contribuyente | Cerrar Sesión

Mi SII | Registro de Contribuyentes | Portal Mipyme | Impuestos Mensuales | Factura Electrónica | Boleta de Honorarios | Renta | Declaraciones Juradas | Bienes Raíces | Situación Tributaria | Tasación de Vehículos | Libros Contables | Infraacciones y Condonaciones

Usted está en: >Reavalúos de Bienes Raíces No Agrícolas 2014 >

## REVALÚOS DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS 2014

A continuación el Servicio de Impuestos Internos pone a su disposición información sobre el reavalúo no agrícola de "bienes raíces habitacionales, bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a copropiedad inmobiliaria", como también de "bienes raíces correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastrosos".

### Reavalúos de Bienes Raíces

- Consultar carta de reavalúo
- Consultar propiedades revaluadas**

### Planos de precios de terrenos

- Seleccione la región a consultar
- Tabla de coeficientes guías

### Información y ayuda

- ¿Cómo calcular el avalúo de una propiedad?
- Exhibición de roles de avalúo
- Resultados del proceso de reavalúo
- Preguntas frecuentes
- Normativa relacionada
- Procedimiento de reclamo de avalúo

A contar del 1 de enero de 2014, según lo establece la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, la Ley N° 20.455 y la Ley N° 20.650, entraron en vigencia los reavalúos de bienes raíces no agrícolas:

- Correspondiente a aquellos con destino habitacional, estacionamientos y bodegas de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, y el
- Correspondiente a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastrosos

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 en un lugar visible del local donde funciona la municipalidad respectiva. Asimismo, el SII remitirá a los contribuyentes cuyos bienes raíces resulten afectados al cobro de impuesto o modifiquen su condición de afectados a exentos, una carta informativa con la nueva tasación de la propiedad, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 5° inciso final de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Más información y ayuda en:

- ¿Cómo consultar carta de reavalúo?
- ¿Cómo calcular el avalúo de una propiedad?

**PASO 2:**

Se deberá autenticar con su RUT y clave SII.



**PASO 3:**

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



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

**DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA UNIDAD:**

El avalúo fiscal de una unidad acogida a copropiedad, corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en ella.

$$\text{Avalúo Unidad} = \text{Avalúo Terreno} + \text{Avalúo Construcciones}$$

**DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE TERRENO:**

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

**Tipo A:** Construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

**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 esta guía tomaremos como ejemplo un condominio Tipo A, un edificio de departamentos de 5 pisos, ubicado en la comuna de Santiago en la Región Metropolitana, cuyo año de construcción es 1981.

Para este tipo de bienes, no es necesario calcular el avalúo de terreno ya que no cuentan con terreno propio.

$$\text{Avalúo Terreno} = 0$$

No obstante lo anterior, la información catastral que el SII registra sobre el terreno del predio, podrá ser consultada independiente de cual sea el régimen de propiedad al cual se encuentre acogido el bien raíz.

Podrá obtener esta información activando el botón "Rol Bien Común", la cual se presentará de la siguiente forma:

Construcción														
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m2)	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial Guía	Coeficiente Edad Otros	Cantidad (m²)	Avúo Construcción	
1	B	A		1	B	1981	H		C	D	E	F G	H	
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H			1	1	0,736 1	46	\$ 13.643.562
Avalúo de Construcción = A * B * C * D * E * F * G * H														

Coproiedad Bien Común			
Rol Bien Común	% Prorrateo de Avalúo del Bien Común	Avalúo del bien Común	Prorrateo del Bien Común
00164 - 90016	1,0474	\$ 753.408.281\$	7.891.198

En esta ubicación usted podrá desplegar la información catastral asociada al bien común, donde encontrará el detalle de terreno y de las distintas líneas de construcción.

Si la unidad acogida a copropiedad presentara línea de terreno propia (condominio Tipo B), el avalúo de ésta deberá agregarse en el cálculo del avalúo total del bien raíz, junto con el avalúo de la construcción y el avalúo de prorrateo del bien común.

**DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN:**

**PASO 4:**

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

3. El valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad.
4. La aplicación de factores de ajuste (Coeficiente de Ajuste) al avalúo de la construcción.

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 del ejemplo se presenta de la siguiente forma:

Construcción														
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m2)	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial Guía	Coeficiente Edad Otros	Cantidad (m²)	Avúo Construcción	
1	B	A		1	B	1981	H		C	D	E	F G	H	
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H			1	1	0,736 1	46	\$ 13.643.562
Avalúo de Construcción = A * B * C * D * E * F * G * H														

**PASO 5:**

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

Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avúo Construcción
H 46	\$ 13.643.562

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

**PASO 6:**

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 de infraestructura relacionadas con el transporte, la minería, la hidráulica, la generación de energía, entre otras, como por ejemplo: carpetas de rodado de carreteras, puentes, túneles, pistas de aterrizaje, muelles, molos, muros de contención, etc.
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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>
B					Hormigón Armado
C					Albañilería <sup>3</sup>
E					Madera <sup>4</sup>
F					Adobe <sup>5</sup>
G					Perfiles Metálicos <sup>6</sup>
K					Elementos Prefabricados <sup>7</sup>

- 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°108 del 27 de Diciembre del 2013.

Los valores unitarios de construcción por Tipo, Clase y Calidad, se encuentran publicados en el Anexo N°5 de la Resolución Exenta N°108 del 27 de Diciembre de 2013, expresados en moneda del 1 de julio de 2013. El factor para actualizar los valores a moneda del 01.01.2014 es 1,022.

**1. GALPONES:**

CLASE	CALIDAD (\$/m <sup>2</sup> )		
	1	2	3
GA - GC	371.253	166.027	53.036
GB	465.798	216.757	66.872
GE - GF	216.757	108.379	34.589
GL	599.540	279.017	124.520

**2. OBRAS CIVILES:**

CLASE	CALIDAD ÚNICA
OA	30.439 (\$/m <sup>2</sup> )
OB	45.657 (\$/m <sup>3</sup> )
OE	22.828 (\$/m <sup>2</sup> )

**3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

CLASE	CALIDAD ÚNICA
SA - SB	30.439 (\$/m <sup>3</sup> )
EA - EB	30.439 (\$/m <sup>3</sup> )
M	68.486 (\$/m <sup>2</sup> )
TA - TL	45.657 (\$/m <sup>2</sup> )
TE	30.439 (\$/m <sup>2</sup> )
W	91.315 (\$/m <sup>3</sup> )
P1	45.657 (\$/m <sup>2</sup> )
P2	14.527 (\$/m <sup>2</sup> )

**4. OTRAS CONSTRUCCIONES:**

CLASE	CALIDAD (\$/m <sup>2</sup> )				
	1	2	3	4	5
A	677.942	502.692	297.465	179.861	110.684
B	737.897	558.034	394.313	260.570	161.415
C	677.942	502.692	297.465	179.861	110.684
E - G - K	493.468	359.725	232.898	117.602	50.731
F	260.570	172.945	115.297	62.260	32.282

**PASO 7:**

En la información catastral se indica la Clase y Calidad de las construcciones existentes en su bien raíz, además el valor de la construcción en (\$/m<sup>2</sup>) ó (\$/m<sup>3</sup>) según corresponda, expresado en moneda del 1 de enero de 2014.

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

Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )
1	B	3	402.988

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \*

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

En el ejemplo, el bien raíz posee una construcción de hormigón armado (B) calidad 3. De acuerdo a las tablas de valores unitarios de construcción, para el tipo "Otras Construcciones", un B 3 tiene un valor por m<sup>2</sup> de \$394.313, cifras que deben ser actualizadas por IPC. (valor al 01.01.2014, \$402.988)

**PASO 8:**

El valor del m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup> de construcción definido por el SII, podría estar ajustado 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°108 del 27.12.2013. Estos son:

- **Localización Comunal:**

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor, según la comuna de ubicación de ésta, y según el uso de la propiedad. En este caso, es un bien raíz destinado a habitación, por lo que el factor se encuentra en la siguiente tabla:

FACTOR PARA PROPIEDADES HABITACIONALES, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS PERTENECIENTES A CONJUNTOS HABITACIONALES ACOGIDOS A LA LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA						
1.00	0.90	0.70	0.60	0.50		0.40
ZAPALLAR VIÑA DEL MAR SANTO DOMINGO CONCEPCIÓN SANTIAGO PROVIDENCIA ÑUÑO A LAS CONDES LA REINA VITACURA LO BARNECHEA	IQUIQUE ANTOFAGASTA LA SERENA CONCÓN ALGARROBO TEMUCO COLINA PEÑALOLÉN SAN MIGUEL	VALPARAÍSO MACHALÍ TALCA SAN PEDRO DE LA PAZ PUCÓN PUERTO MONTT PUERTO VARAS HUECHURABA CALERA DE TANGO	COPIAPÓ COQUIMBO PAPUDO QUILPUÉ PUCHUNCAVÍ RANCAGUA LAS CABRAS VICHUQUÉN CHILLÁN CHIGUAYANTE LOS ÁNGELES VILLARRICA VALDIVIA OSORNO PUNTA ARENAS LA FLORIDA MACUL PIRQUE	ARICA CALAMA VILLA ALEMANA CASABLANCA QUINTERO EL TABO EL QUISCO QUILLOTA LIMACHE OLMUE SAN FELIPE LOS ANDES RINCONADA REQUINO A SAN FERNANDO SANTA CRUZ LA ESTRELLA CURICÓ CONSTITUCIÓN LINARES TOMÉ TALCAHUANO FUTRONO	CASTRO COYHAIQUE RECOLETA INDEPENDENCIA MAIPÚ PUDAHUEL QUILICURA ESTACIÓN CENTRAL LAMPA TALAGANTE ISLA DE MAIPO PEÑAFLO R PADRE HURTADO MELIPILLA CURACAVÍ LA CISTERNA SAN JOAQUÍN PUENTE ALTO SAN JOSÉ DE MAIPO SAN BERNARDO BUIN PAINE	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
1	B 1,0

• **Edad de la Construcción:**

Los valores unitarios de construcción, se ajustan según la edad de la construcción, desde el año 2013 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 1981, por lo que les corresponde un % anual de depreciación de 0,8 con un máximo de 60%. Se trata entonces de construcciones de 33 años de antigüedad:

$$33 * 0,8 = 26,400\%$$

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

$$1,000 - 0,264 = 0,736$$

Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial		Coeficiente	
				Guía D	Corr. E	Edad F	Otros G
1981	H		C	1	1	0,736	1

- 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, las construcciones no presentan ninguna de las condiciones especiales señaladas en las tablas, por lo que no corresponde aplicar ningún factor de ajuste por este concepto:

Condición Especial	Factor Condición Especial
	C
	1,00

- 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

Este proceso de reavalúo se encuentra orientado a los predios con destino habitacional, por lo que no se aplica este factor de ajuste:

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

**PASO 9:**

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 la línea 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 Cond. Especial	Coef. Comercial		Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avalúo Construcción		
		A			B				C	D	E	F	G	H	
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H			1	1	0,736	1	46	\$ 13.643.562

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \* E \* F \* G \* H

$$\text{Avalúo Construcción} = 46(\text{m}^2) * 402.988(\$/\text{m}^2) * 0,736$$

**Avalúo Construcción = 13.643.562 (\$)**

**PASO 10:**

Calcule el Avalúo total de su Unidad utilizando la fórmula:

**Avalúo Unidad= Avalúo Terreno + Avalúo Construcciones**

$$\text{Avalúo Unidad} = 0 (\$) + 13.643.562 (\$)$$

**Avalúo Unidad= 13.643.562 (\$)**

**DETERMINACIÓN AVALÚO PRORRATEO BIENES COMUNES:**

**PASO 11:**

La información catastral que el SII registra sobre el porcentaje de prorratio asignado a su propiedad, así como el avalúo correspondiente a este prorratio, podrán ser consultadas accediendo a la opción [Consultar propiedades revaluadas](#) del bloque [Reavalúos de Bienes Raíces No Agrícolas 2014](#). (Paso N° 1)

Dicha información 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 Cond. Especial	Coef. Comercial	Coefficiente	Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avúo Construcción
A			B			C			D E F G H				
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H		1	1	0,736	1	46 \$ 13.643.562

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \* E \* F \* G \* H

Coproiedad Bien Común			
Rol Bien Común	% Prorratio de Avalúo del Bien Común	Avalúo del bien Común	Prorratio del Bien Común
00164 - 90016	1,0474	\$ 753.408.281\$	7.891.198

En esta ubicación usted podrá desplegar la información catastral asociada al bien común, donde encontrará el detalle de terreno y de las distintas líneas de construcción. Para ello, active el botón "Rol Bien Común"

Construcción													
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial	Coefficiente	Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avúo Construcción
A			B			C			D E F G H				
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H		1	1	0,736	1	46 \$ 13.643.562

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \* E \* F \* G \* H

Coproiedad Bien Común			
Rol Bien Común	% Prorratio de Avalúo del Bien Común	Avalúo del bien Común	Prorratio del Bien Común
00164 - 90016	1,0474	\$ 753.408.281\$	7.891.198

↓

Terreno												
Línea	AH	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Fondo (m)	Coef. Guía	Coefficiente Corrector				Superficie (m <sup>2</sup> )	Avalúo Terreno	
A		B			C				D			
		Factor Superficie	Factor Frente/Fondo	Factor Altura	Factor Casos Excepcionales		Total					
1	HMM009	617.917	43.80	42.00	1	1	1	0,50	1	1	1.831	\$ 565.703.014

Avalúo de Terreno = A \* B \* C \* D  
 AH: Área Homogénea. Para mayor información consulte en la opción Planos de precios de terrenos, y/o la guía para calcular el avalúo de una propiedad en la opción Información y ayuda.

Construcción													
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial	Coefficiente	Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avúo Construcción
A			B			C			D E F G H				
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H		1	1	0,736	1	29 \$ 8.601.375
2	B	4	266.303	1	1,0	1981	C		1	1	0,736	1	66 \$ 12.935.934
3	B	4	266.303	1	1,0	1981	C		1	1	0,736	1	467 \$ 91.531.536
4	B	4	266.303	1	1,0	1981	K	SB	0,7	1	0,736	1	544 \$ 74.636.422

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \* E \* F \* G \* H

El avalúo total del bien común estará compuesto por el avalúo de terreno y el avalúo de las distintas líneas de construcción, en el caso de existir. Este avalúo total se deberá multiplicar por el porcentaje de prorratio que le corresponda a la unidad.

En el caso del ejemplo, se muestra un bien común que presenta una línea de terreno y cuatro líneas de construcción, las cuales suman un total de \$753.408.281. Estas deberán ser prorrateadas entre las distintas unidades acogidas a la copropiedad.

Terreno													
Línea	AH	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Fondo (m)	Coef. Guía	Coeficiente Corrector					Superficie (m <sup>2</sup> )	Avalúo Terreno	
		A				B	Factor Superficie	Factor Frente/Fondo	Factor Altura	Factor Casos Excepcionales	Total	C	D
1	HMM09	617.917	43.80	42.00	1	1	1	0,50	1	1	1	1.831	\$ 565.703.014

Avalúo de Terreno = A \* B \* C \* D  
 AH: Área Homogénea. Para mayor información consulte en la opción Planos de precios de terrenos, y/o la guía para calcular el avalúo de una propiedad en la opción Información y ayuda.

Construcción														
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial Guía	Coeficiente Corr. Edad Otros	Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avúo Construcción	
		A				B			C	D	E	F	G	H
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H			1	0,736	1	29	\$ 8.601.375
2	B	4	266.303	1	1,0	1981	C			1	0,736	1	66	\$ 12.935.934
3	B	4	266.303	1	1,0	1981	C			1	0,736	1	467	\$ 91.531.536
4	B	4	266.303	1	1,0	1981	K	SB	0,7	1	0,736	1	544	\$ 74.636.422

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \* E \* F \* G \* H

Construcción														
Línea	Clase	Calidad	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Grupo Comunal	Factor Grupo Comunal	Año Const.	Destino	Condición Especial	Factor Cond. Especial	Coef. Comercial Guía	Coeficiente Corr. Edad Otros	Cantidad (m <sup>2</sup> )	Avúo Construcción	
		A				B			C	D	E	F	G	H
1	B	3	402.988	1	1,0	1981	H			1	0,736	1	46	\$ 13.643.562

Avalúo de Construcción = A \* B \* C \* D \* E \* F \* G \* H

Coproiedad Bien Común			
Rol Bien Común	% Prorrateo	Avalúo del Bien Común	Prorrateo del Bien Común
00164 - 90016	1,0474	\$ 753.408.281	7.891.198

**PASO 12:**

Calcule el Avalúo de prorrateo Bien Común utilizando la fórmula:

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

$$\text{Avalúo de Prorrateo Bien Común} = 753.408.281 (\$) * 1,0474 (\%)$$

$$\text{Avalúo de prorrateo Bien Común} = 7.891.198 (\$)$$

Nota: Si requiere verificar el avalúo total del bien común, deberá calcularlo de la misma manera en que se determina el avalúo total de un bien no acogido a Copropiedad.

**PASO 13:**

Calcule el avalúo total del bien raíz utilizando la fórmula:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = \text{Avalúo Unidad} + \text{Avalúo de prorrateo Bien Común}$$

En el ejemplo:

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = 13.643.562 (\$) + 7.891.198 (\$)$$

$$\text{Avalúo Bien Raíz} = 21.534.760 (\$)$$