

ANEXO N° 2 TASACIÓN DE TERRENOS

1. CONSIDERACIONES GENERALES:

Los valores de los terrenos determinados para cada Área Homogénea de las diferentes comunas del país, ajustados en su caso por los Coeficientes Guía, se expresan en los planos de precios contenidos en el Anexo N°1 de la presente Resolución.

Por lo anterior, el Avalúo de Terreno se determina de la siguiente forma:

$$\text{Avalúo de Terreno (\$)} = VTAH * ST$$

donde:

VTAH : Corresponde al valor unitario de terreno asignado al Área Homogénea (\$/m²).

ST : Superficie de terreno (m²).

Adicionalmente, con el objeto de determinar el efectivo avalúo de los terrenos, dichos valores se ajustan por un coeficiente corrector cuando las características del mismo no dicen relación con la generalidad de los predios que se ubican en el Área Homogénea en que se emplazan. Dichas variables se contienen en el punto 2 de este Anexo, y tales ajustes se denominan Coeficiente Corrector de Terreno (CCT).

Excepcionalmente, cuando se apliquen ajustes, el Avalúo de Terreno se determina de la siguiente forma:

$$\text{Avalúo de Terreno (\$)} = VTAH * ST * CG * CCT$$

donde:

CG : Coeficiente Guía de Terreno.

CCT : Coeficiente Corrector de Terreno.

2. FACTORES DE AJUSTE AL AVALÚO DE TERRENO ESTABLECIDOS POR EL SII:

El Coeficiente Corrector de Terreno que se aplicará al bien raíz será el producto resultante de los ajustes por superficie, relación frente–fondo, altura y casos excepcionales.

$$FA\ Sup * FA\ F/F * FA\ Alt * FA\ Exc = \text{Coeficiente Corrector Final}$$

donde:

FA Sup : Factor de ajuste por superficie

FA F/F : Factor de ajuste por frente–fondo

- FA Alt : Factor de ajuste por altura
 FA Exc : Factor de ajuste excepcional

2.1 SUPERFICIE:

Se aplicará el factor de ajuste indicado en tabla, 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

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

2.2 RELACIÓN FRENTE – FONDO:

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

El fondo de un bien raíz se calculará como el cociente entre la superficie de terreno y los metros de frente.

El frente de un bien raíz 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.

$$Fondo (m) = \frac{Superficie\ terreno (m^2)}{Frente (m)}$$

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

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

En aquellos bienes raíces ubicados en subsuelo, tales como estaciones de Metro subterráneas, estacionamientos públicos subterráneos, baños públicos subterráneos, etc. o sobre el suelo, tales como estaciones de Metro elevadas, pasarelas aéreas, puentes aéreos, etc., la superficie de terreno a tasar será la proyección en planta de todos los niveles bajo o sobre el suelo, según corresponda. Sobre esta superficie proyectada, el frente de la propiedad corresponderá a la mayor distancia mientras que el fondo se calculará de acuerdo a la fórmula anterior.

2.3 ALTURA:

Sólo se aplicará 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 que se indica 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	XMA023	XMA036	XMM025		
PROVIDENCIA	HMA033	HMA040	HMM025	HMM049		
LAS CONDES	CAA006	CAA034	CAA113	CAA131	CAA137	CAA140
	CAA153	CAA154	CAA189	CAA194	CMA017	CMA149
	HAA003	HAA004	HAA007	HAA016	HAA023	HAA090
	HAA092	HAA155	HMA010	HMA012	HMA018	HMA021
	HMA060	HMA121	HMA139	HMA174	HMA180	HMA190
	HMA192	XAA160	XAA176			
VITACURA	HAA007	HAA010	HAA018	HAA023	HAA037	HAA085
	HMA070	XAA017				

2.4 OTROS AJUSTES:

A los bienes raíces que cumplan con alguna de las siguientes condiciones, se les aplicará un factor de ajuste adicional a los indicados anteriormente, en caso que hubiera correspondido, de manera que su Coeficiente Corrector de Terreno Final resulte ser el establecido en la siguiente tabla:

CONDICIÓN	COEFICIENTE CORRECTOR FINAL
BIEN RAÍZ UBICADO EN SUBSUELO DE BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO	0,50
BIEN RAÍZ CONCESIONADO, UBICADO EN ÁREA VERDE DEFINIDA EN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, QUE ES BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO (Siempre que cumpla con lo establecido en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)	0,50
ÁREA VERDE DEFINIDA EN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, QUE NO ES BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO (Siempre que cumpla con lo establecido en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)	0,20