



EL IVA PROPORCIONAL EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

Parte II

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN**

**Alumna: Ana Patricia Bautista Cutipa
Profesor Guía: Christian Delcorto**

Antofagasta, Octubre 2018

TABLA DE CONTENIDOS

| CAPITULO | PAGINA |
|--|---------------|
| ABREVIATURAS..... | 1 |
| RESUMEN EJECUTIVO | 2 |
| 1. INTRODUCCION | 4 |
| 1.1. Introducción..... | 4 |
| 1.2. Identificación del problema planteado | 6 |
| 1.3. Hipótesis de trabajo | 7 |
| 1.3.1. Hipótesis de validación..... | 7 |
| 1.4. Objetivos | 7 |
| 1.4.1. Objetivos general | 7 |
| 1.4.2. Objetivos específico | 7 |
| 1.5. Explicación de la metodología a desarrollar | 8 |
| 2. MARCO TEORICO | 8 |
| 2.1. Impuesto al valor agregado | 8 |
| 2.2. Características del IVA | 10 |
| 2.3. Hecho gravado básico de Venta | 10 |
| 2.3.1. Otras definiciones de acuerdo al Art. N°2 de la LIVS | 11 |
| 2.3.2. Elementos del hecho gravado básico de ventas | 11 |
| 2.4. Hecho gravado básico de servicios..... | 12 |
| 2.5. Descripción de los hechos gravados especiales..... | 12 |
| 2.6. Exenciones | 13 |
| 2.7. Funcionamiento del IVA CF y el sistema de imputación contra el IVA DF | 16 |

TABLA DE CONTENIDOS

| <u>CAPITULO</u> | <u>PAGINA</u> |
|--|----------------------|
| <u>(Continuación)</u> | |
| 2.8. La proporcionalidad..... | 17 |
| 2.8.1. Metodología explicativa de cálculo | 18 |
| 2.8.1.1. Cuadro explicativo de la metodología..... | 19 |
| 2.8.2. Proporcionalidad del IVA frente a la entrega gratuita de bienes | 22 |
| 2.8.3. Proporcionalidad del IVA frente a la venta de un bien del activo fijo que no se grave con IVA..... | 22 |
| 2.9. El IVA en la actividad de la construcción | 22 |
| 2.9.1. El Iva en la construcción..... | 22 |
| 2.9.2. La proporcionalidad en el caso de vendedores o constructores de inmuebles gravados con IVA..... | 24 |
| 2.10. Normas generales antielusión..... | 25 |
| 3. DESARROLLO DEL CONTENIDO | 27 |
| 3.1. Análisis de los subtemas..... | 27 |
| 3.1.1. Determinar el IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional y la sociedad genera en forma simultánea operaciones afectas y exentas..... | 27 |
| 3.1.2. Proponer metodología de proporcionalidad para la actividad de la construcción, verificando si pueden ser calificados bajo NGA..... | 27 |
| 3.1.2.1. Proporcionalidad según el valor de venta de la vivienda..... | 27 |
| 3.1.2.2. Proporcionalidad según los metros cuadrados de la vivienda..... | 29 |

| | |
|------------------------|----|
| 3.2. Conclusiones..... | 30 |
| BIBLIOGRAFIA..... | 31 |
| ANEXOS..... | 33 |

LISTA DE TABLAS

| CAPITULO | PAGINA |
|--|---------------|
| TABLA I: Hechos gravados especiales de venta. (Letras a) a la f), más l), m) | 13 |
| TABLA II: Hechos gravados especiales de servicio. (Letras g) a la j) | 13 |
| TABLA III: Exenciones de IVA..... | 14 |
| TABLA IV: Cuadro esquemático IVA CF..... | 17 |
| TABLA V: Caso proporcionalidad básico | 19 |
| TABLA VI: Caso con dos proporciones..... | 20 |
| TABLA VII: Cuadro resumen de abuso y simulación..... | 26 |
| TABLA VIII: Cálculo de la proporcionalidad según el precio de venta | 27 |
| TABLA IX: Estado de Resultado según el método de precio de venta | 28 |
| TABLA X: Cálculo de la proporcionalidad según los metros cuadrados | 29 |
| TABLA XI: Estado de resultado según método de metro cuadrado | 29 |

Abreviaturas

CT: Código Tributario

DL: Decreto Ley

DO: Diario Oficial

IVA: Impuesto al Valor Agregado

LIR: Ley de Impuesto a la Renta

SII: Servicio de Impuestos Internos

Art.: Artículo

LIVS: Ley sobre Impuestos a las ventas y servicios

DS: Decreto Supremo

NGA: Normas Generales Antielusivas

CEEC: Crédito Especial Empresas Constructoras.

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DOM: Dirección de Obras Municipales

RESUMEN EJECUTIVO

En la presente tesis, se han analizado los posibles efectos de interpretación y de aplicación de la normativa tributaria, específicamente la modificación al Art. N° 2, Art.N° 3 y al Art. N° 12 del DL 825 de 1974, LIVS, producto de la reforma N° 20.780 del año 2014 y la simplificación de la reforma N°20.899 del año 2016. Dicha reforma amplió el hecho gravado a la venta de los inmuebles a todos las empresas sin restricciones a las empresas constructoras y creó una nueva exención para las viviendas adquiridas en todo o parte por un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo cual nos obliga a aplicar las normas de proporcionalidad establecidas en los Art. 23 N°3 del LIVS y del Art. 43 del DS N° 55 de 1977, del ministerio de Hacienda, Reglamento del DL 825, 1974 de la LIVS, circular 21 del 2018 y proyecto de modernización tributaria.

La inexistencia de normas relativas a la proporcionalidad del IVA en materia de construcción genera una limitación para su cálculo, debido a que ha transcurrido un plazo considerable entre la generación el crédito fiscal (Construcción y adquisición del edificio) y del débito fiscal (venta de los departamentos).

Considerando este efecto el legislador ha emitido el DS N° 682 del año 2017 publicada en el DO el 8 de febrero del año 2018 que viene a modificar al DS N°55 de 1977 del Reglamento de la LIVS, dicha modificación tiene como objetivo principal actualizar dicho reglamento conforme al texto de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios actualmente vigente, considerando los numerosos cambios legales ocurridos desde su dictación, especialmente en relación a las Leyes N° 18.630, N° 20.780 y N° 20.899. Donde incorpora al Art. 43 N°5 del Reglamento “La Dirección, a su juicio exclusivo, podrá también establecer otros métodos para determinar el monto del crédito fiscal proporcional. ***Lo anterior se aplicará en forma especial, pero no limitada, respecto de proyectos de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal.***”

RESUMEN EJECUTIVO (Continuación)

Con fecha 19 de mayo del 2017, el servicio de Impuestos Internos emitió el oficio N° 1075, donde se solicitaba un pronunciamiento sobre asuntos relativos a la aplicación del crédito especial de empresas constructoras (CEEC), contenido en el Art. 21°, del DL N° 910, de 1975, y sobre la proporcionalidad del crédito fiscal del DL N° 825, de 1974.

Actualmente el S.I.I. ha emitido la Circular N°21 de fecha 12 de abril del año 2018, la cual Instruye sobre las modificaciones incorporadas por el DS N° 682 de 2017, del Ministerio de Hacienda, al DS N° 55 de 1977, del mismo ministerio, reglamento del Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

1. INTRODUCCION

1.1. Introducción:

Cuando en un país se implementa una reforma tributaria tan profunda como la última realizada en Chile, a saber reforma N° 20.780 del año 2014 y la simplificación de la reforma N°20.899 del año 2016, todos debemos estar preparados para enfrentar estos cambios; desde empresarios, contadores, abogados, contribuyentes en general; todos los que de una u otra forma nos vemos afectados y estamos obligados a ajustar nuestra actividad, nuestras finanzas, programas de cálculo, etc. para cumplir cabalmente con las obligaciones tributarias que dicha reforma conlleva.

A continuación, damos a conocer el mensaje en el informe de la comisión de hacienda los cuatro grandes objetivos de la reforma tributaria:

1. Aumentar la carga tributaria para financiar, con ingresos permanentes, los gastos de la reforma educacional que se emprenderá, otras políticas del ámbito de la protección social y el actual déficit estructural en las cuentas fiscales.
2. Avanzar en equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso. De esta forma, los que ganan más aportarán más, y los ingresos del trabajo y del capital deberán tener tratamientos similares.
3. Introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión.
4. Velar porque se pague lo que corresponda de acuerdo a las leyes, avanzando en medidas que disminuyan la evasión y la elusión.

Se pone fin a la elusión del pago del IVA en la venta de bienes inmuebles nuevos y usados. Es por ello que se gravará con IVA la venta de inmuebles, cualquiera sea el vendedor. Para que este gravamen opere deberá existir habitualidad, quedando excluidas las operaciones no habituales. Para ventas de inmuebles usados, en tanto, realizadas por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra.¹

¹ Informe de la comisión de hacienda, boletín N° 99.290-05, pagina 12, https://www.google.cl/search?q=informe+de+la+comision+de+hacienda&rlz=1C1DIMA_enCL765CL765&oq=informe+de+la+comision+de+hacienda&aqs=chrome..69i57.9539j1j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8

El Art. 23 N°3 de la LIVS establece la proporcionalidad del I.V.A. para cuya aplicación se deben cumplir dos requisitos copulativos:

1. Que el contribuyente realice operaciones afectas, exentas y/o no gravadas a la vez.
2. Que exista un IVA de uso común² destinadas a generar ambas operaciones en forma simultánea.

En la última reforma se establece una nueva exención para las viviendas adquiridas en todo o parte por un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, a través de la modificación del Art.2 N°1, N°3 y Art. 12 Letra F de la LIVS.

El problema más importante que generó este cambio dice relación en que la LIVS y el Reglamento del IVA no contemplan un método de proporcionalizar el IVA Crédito Fiscal que ha sido acumulado por la importaciones o adquisición de bienes o de utilización de servicios, para proyectos de lato desarrollo ya que al momento de vender los inmuebles podrán tener ventas tanto afectas como exentas producto de la aplicación de la reforma.

Si bien el DS 55 Reglamento de la LIVS después de la reciente modificación del DS 682 de la LIVS, mediante el Art. 43 N°5 otorga facultad al Director de establecer otro método para determinar el monto del crédito fiscal proporcional para proyectos de lato desarrollo y para otras operaciones en que exista un periodo considerable de tiempo entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal, a la fecha no ha instruido este método, lo cual ha generado incertidumbre respecto a la forma en que actualmente algunas de las empresas del rubro han estado aplicando la proporcionalidad.

Los principios básicos de los impuestos en Chile se basan en la equidad y justicia tributaria, los cuales deben ser aplicados a todos los contribuyentes de la misma forma. En la actualidad el sector inmobiliario se ve afectado en la aplicación de estos principios al emplear distintos criterios y métodos para aplicar la proporcionalidad, los que no están instruidos en ningún procedimiento

² Oficio N°2647 del 26 de agosto de 2009
<http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2009/ventas/ja2647.html>

administrativo emanado por el SII a través de circulares, resoluciones u oficios. Por lo que actualmente se hace necesario proponer una metodología que sea uniforme para todos quienes se ven enfrentados a la problemática antes expuesta.

1.2. Identificación del problema planteado:

Las modificaciones sobre la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios incorporados por la Ley N° 20.780 de 2014 sobre reforma tributaria y Ley N° 20.899 de 2016 sobre perfeccionamiento de reforma tributaria, vigentes a partir del 1 de enero del 2017, han generado diversos efectos tributarios frente a la modificación del Art 2 N°2, N°3 y Art. 12 letra F de la Ley del IVA, dando lugar a ciertas ambigüedades que se pretenden clarificar en esta tesis.

Así, el legislador en una primera instancia no precisó el método de proporción del IVA crédito fiscal, en la publicación del DS 682 del 2017 publicado en 8 de febrero del 2018, la cual modifica el reglamento del DS 55 de la LIVS y la circular N°21 del 12 de abril del 2018, incorpora la facultad del director para establecer otros métodos para determinar el monto del IVA crédito fiscal proporcional respecto de proyecto de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débitos fiscal.

Al gravar la venta de inmuebles y generar la exención del Art. 12 letra F de la LIVS, surge nuestro primer cuestionamiento, ***la determinación del IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional y la sociedad genera en forma simultánea operaciones afectas y exentas***, en torno a que el legislador contempló la aplicación del método de proporcionalidad del IVA crédito fiscal, frente a operaciones afectas y exentas o no gravadas, no así el método a utilizar para los proyectos de lato desarrollo en los cuales transcurre demasiado tiempo entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal. Como segunda interrogante, ***proponer metodología de proporcionalidad para la actividad de la construcción, verificando si pueden ser sujetos de ser calificados bajo la NGA***, introducida en la reforma 20.780 del 2014, cuya vigencia es a contar del 30/09/2015 y establecidas en el CT en los Art. 4 bis, 4 ter, 4 quater y 4 quinquies, respecto a la existencia de abuso o simulación la ley.

Cabe señalar que la Ley contempla un mecanismo de proporcionalidad, sin embargo, este método no es suficiente al aplicarlo en la actividad de la construcción, tampoco ha sido regulado en nuestro ordenamiento jurídico, no existe opinión doctrinaria ni jurisprudencia judicial o administrativa que lo discuta o aclare.

Sin perjuicio de esto, no hay obras que aborden este tema específicamente aplicado al área de la construcción, pero sí diversos autores se han explayado en el régimen general que ya es conocido ampliamente desde que fue promulgado en el Reglamento de la LIVS.

1.3. Hipótesis de Trabajo

En atención a lo anterior, las hipótesis a validar son las siguientes:

1.3.1. Determinar el IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional, aplicando la exención del art. 12 letra F), de acuerdo con lo normado en el Art. 23 N°3 de la LIVS y 43 N°3 del Reglamento de la LIVS.

1.3.2. Proponer una metodología de proporcionalidad para la actividad de la construcción, verificando si pueden ser calificados bajo NGA.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

- Proponer una metodología para proporcionalizar el Iva Crédito Fiscal que se genera en proyectos de lato desarrollo como es el área de la Construcción.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Identificar los hechos gravados, generales y especiales, no gravados y exenciones a las ventas y servicios.
- Clarificar el funcionamiento del IVA CF y el sistema de imputación contra los débitos fiscales.
- Analizar la aplicación de la proporcionalidad del IVA.

- Estudiar cómo afecta la reforma al IVA en la actividad Inmobiliaria cuando se aplica la exención del artículo 12 letra F

1.5. Explicación de la metodología a desarrollar

Para desarrollar de manera óptima y completa este tema utilizaremos el método deductivo.

Inicialmente comenzaremos haciendo un análisis de la normativa vigente que dice relación con la metodología que se usa actualmente para proporcionalizar el IVA Crédito Fiscal y que nace con la publicación de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios y del Reglamento de la LIVS.

Posteriormente estudiaremos la factibilidad de aplicar esta metodología o en su defecto propondremos una que sea adecuada y factible para la determinación de la proporcionalidad del IVA C.F. a la venta de inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio en la medida que la empresa genere operaciones afectas y exentas, que a partir de la dictación de la Ley 20.780 son gravados con dicho tributo.

2. MARCO TEORICO

2.1. Impuesto al Valor agregado

El Impuesto a las Ventas y Servicios es sin duda por su estructura, un mecanismo de determinación, incidencia y otros factores, un impuesto absolutamente novedoso y rupturista, en cuanto controvierte principios clásicos del Derecho Tributario. Su nacimiento es más bien una evolución de las formas de imposición a las ventas y a los servicios en Europa ocurrido a lo largo del siglo XX. Así se arribó, pasada la segunda mitad del siglo pasado, al IVA como lo conocemos hoy, con el sistema de compensación del crédito y el débito fiscal en sus fundamentos. Este sistema de tributación trae consigo varias ventajas en comparación a los impuestos existentes previamente, entre las que cabe mencionar, según Pedro MASSONE, su neutralidad, que implica:

- Ausencia de discriminación entre las diferentes formas de producción y distribución. Conforme a ello, la carga fiscal es la misma independientemente del número de personas que intervengan en el ciclo de producción y distribución.

- Ausencia de la discriminación entre los diferentes bienes y servicios, todos los cuales se gravan con la misma tasa. Además, los bienes intermedios de producción habiendo ya soportado el impuesto con ocasión de su fabricación y venta, no forman parte del valor agregado a un producto por el empresario que lo utiliza. Ellos no vuelven, en consecuencia, a ser gravados.

- Desde un punto de vista tributario, las adquisiciones que los empresarios realizan en el extranjero donde rige una tasa diversa no son ni más ni menos caras que las realizadas en el propio país. Esto se consigue liberando las exportaciones y gravando las importaciones a la tasa del país donde se realiza la importación.

- Ausencia de discriminación en la asignación de los recursos económicos y factores de producción, en atención a que el impuesto se aplica en todas las etapas de producción y distribución.

Además de la neutralidad, se suelen atribuir al IVA las siguientes virtudes:

- Fomenta las inversiones y evita la doble imposición de las mismas, cuando se reconoce como crédito el impuesto pagado en las adquisiciones de bienes de capital.

- Fomenta las exportaciones, cuando se aplica el principio de tributación en el país de destino.

- Evita la imposición piramidal.

- Disminuye la carga del impuesto que grava al contribuyente que vende a una persona no gravada y, en consecuencia, el impulso a evadir.

- Crea un contraste de intereses entre el vendedor y el comprador, que dificulta la evasión, creándose por tanto un medio de "autocontrol". Para los compradores es fundamental exigir factura para rebajar su crédito fiscal, y esto dificulta la venta indocumentada por lo que se salvaguarda la generación de débito fiscal para el vendedor.

- Ofrece un gran potencial recaudatorio y es de fácil fiscalización.³

2.2. Características del IVA:

- Es un impuesto de recargo: el IVA es un impuesto de recargo, lo que significa que la cantidad o monto a que éste asciende, en cada caso debe ser agregado sobre el valor de su base imponible. (Art. 69° de la Ley del IVA).
- Es un impuesto de traslación: El peso económico del gravamen impositivo es traspasado por el contribuyente de derecho a terceras personas o contribuyentes de hecho.
- Grava el valor agregado: El objetivo de este tributo es gravar el valor agregado o mayor valor que se genera en cada una de las etapas de comercialización de los bienes o prestación de los servicios afectos.
- Es Indirecto: El contribuyente que soporta la obligación patrimonial no es quien entera el impuesto.
- Plurifásico: Se aplica a todas las etapas de producción, distribución y venta, excepto el IVA en la actividad de la construcción.
- Impuesto al consumo: Se acepta la deducción del IVA soportado en la compra, el impuesto se perfecciona cuando es adquirido por el consumidor final.

2.3. Hecho gravado básico de venta

Se encuentra definido en el Art. 2º N° 1 de la LIVS. Este hecho gravado fue objeto de una de las modificaciones más importantes incorporadas por la Reforma Tributaria, contenida en las Leyes N° 20.780, del 29 de septiembre de 2014, y N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, siendo su redacción actual la siguiente:

³ MASSONE PARODI, Pedro. El impuesto a las ventas y servicios (Impuesto al Valor Agregado). Valparaíso, 1995, paginas.39 a 42.

- “venta”, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, **excluidos los terrenos**, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta. ⁴

2.3.1. Otras definiciones de acuerdo con el Art. 2° de la LIVS:

- “vendedor”, cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles **e inmuebles**, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Se considerará también “vendedor”, al productor, fabricante o **vendedor habitual de bienes corporales inmuebles** que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.

- “período tributario”, un mes calendario, salvo que esta ley o la Dirección Nacional de Impuestos Internos señale otro diferente. No aporta

2.3.2. Elementos del Hecho gravado Básico de Ventas (copulativos)

- Debe celebrarse una convención.
- La Convención debe ser a título oneroso.
- La convención debe recaer sobre bienes corporales muebles o **bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos**.
- Debe hacerla un vendedor (habitualidad).
- La convención debe recaer en objetos que estén situados en Chile (territorialidad).

⁴ Ley 20.780 del año 2014.

2.4. Hecho gravado básico de Servicio

Se encuentra definido en el Art. 2° N° 2 y N°4 de la LIVS

- “servicio”, la acción o prestación que una persona realiza para otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que provenga del ejercicio de las actividades comprendidas en los N° 3 y 4, del Art. 20, de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- “prestador de servicios”, cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que preste servicios en forma habitual o esporádica.

Elementos del Hecho gravado Básico de Servicio (copulativos)

- Debe existir una acción o prestación en favor de otra persona.
- Por esta prestación se debe percibir una remuneración.
- Las actividades deben estar contempladas en los N° 3 ó 4 del Art. 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- Debe existir un prestador de servicios (Análisis de habitualidad)
- El servicio debe ser prestado o utilizado en territorio nacional (Territorialidad).

2.5. Descripción de los hechos gravados Especiales limitar el cuadro solo a actividad de la construcción.

Los Hechos Gravados Especiales se encuentran señalados en el Art. 8° de la LIVS, los que, a su vez, también se subdividen en:

Tabla I.- Hechos Gravados Especiales de Venta. (Letras a) a la f), más l), m); y

| | |
|-----------------|--|
| Art. 8 Letra A) | Importaciones, sean o no habituales. |
| Art. 8 Letra b) | Los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles e inmuebles . |
| Art. 8 Letra c) | Las adjudicaciones de bienes corporales muebles e inmuebles de su giro. |
| Art. 8 Letra d) | Los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles efectuados por un vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados de la empresa. |
| Art. 8 Letra e) | Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción. |
| Art. 8 Letra f) | La venta de establecimientos de comercio y, en general la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles e inmuebles de su giro. |
| Art. 8 Letra l) | Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año. |
| Art. 8 Letra m) | La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción. |

TABLA II: Hechos Gravados Especiales de Servicio. (Letras g) a la j)

| | |
|-----------------|---|
| Art. 8 Letra g) | El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias. |
| Art. 8 Letra h) | El arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de marcas, patentes de invención, procedimientos o fórmulas industriales y otras prestaciones similares |
| Art. 8 Letra i) | El estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin |
| Art. 8 Letra j) | Las primas de seguros de las cooperativas de servicios de seguros, sin perjuicio de las exenciones contenidas en el Art. 12 |

2.6. Exenciones

Corresponden a operaciones que, pese a no cumplir con la totalidad de los requisitos para que se configure uno de los hechos gravados básicos (venta o servicio), el legislador igualmente instruyó su afectación con IVA.

Existen dos tipos de exenciones las reales están contenidas en el Art. 12 de la LIVS y las personales en el Art. 13 de la misma ley.

TABLA III: Exenciones de IVA

| | |
|--|--|
| Art. 12 a) Las ventas y demás operaciones que recaigan sobre los siguientes bienes | <p>1) Los vehículos motorizados usados.</p> <p>3) Las especies transferidas a título de regalía a los trabajadores.</p> <p>5) Las materias primas nacionales, en los casos en que así lo declare por resolución fundada la Dirección de Impuestos Internos.</p> <p>6) Los insumos, productos o demás elementos necesarios para la confección de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas, adquiridos en el país por la Casa de La Moneda de Chile S.A.</p> |
| Art. 12 b) La importación de las especies efectuadas por: | <p>1.- El Ministerio de Defensa Nacional, el Estado Mayor de la Defensa Nacional, las Fuerzas Armadas, Carabineros de Chile y la Policía de Investigaciones de Chile.</p> <p>3) Las representaciones de naciones extranjeras acreditadas en el país.</p> <p>4) Los pasajeros, cuando ellas constituyan equipaje de viajeros.</p> <p>5) Los funcionarios o empleados del Gobierno chileno que presten servicios en el exterior y por inmigrantes.</p> <p>6) Los tripulantes de naves, aeronaves y otros vehículos, cuando éstas constituyan equipaje de viajeros.</p> <p>7) Los pasajeros y residentes procedentes de zona de régimen aduanero especial.</p> <p>8) Las instituciones u organismos que se encuentren exentos de impuesto en virtud de un tratado internacional ratificado por el Gobierno de Chile;</p> <p>9) Los productores, en los casos que así lo declare la Dirección de Impuestos Internos por resolución fundada.</p> <p>10) Los inversionistas, sean estos establecidos, residentes o domiciliados en el país o aquellos que califiquen como inversionistas extranjeros y las empresas receptoras de inversión extranjera.</p> <p>11) Las importaciones que constituyan premios o trofeos culturales o deportivos.</p> <p>12) Las importaciones que constituyan premios y donaciones realizadas al amparo de la Sub-partida 00.12.05.00.</p> <p>13) Las bases ubicadas en el Territorio Antártico Chileno, las personas que en forma permanente o temporal realicen trabajos en ellas o las expediciones antárticas.</p> <p>14) Los viajeros que se acojan a las Subpartidas.</p> <p>15) Los artistas nacionales respecto de las obras ejecutadas</p> <p>16) Los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, establecidos en el Art. 1° de la ley N° 20.564, respecto de los vehículos especificados y de las mercancías.</p> <p>17) La Casa de La Moneda de Chile S.A. y las demás personas.</p> |
| Art. 12 c) Las especies que se internen: | <p>1) Por los pasajeros o personas visitantes para su propio uso durante su estadía en Chile.</p> <p>2) Transitoriamente al país en admisión temporal.</p> |
| Art. 12 d) | Las especies exportadas en su venta al exterior. |

| | |
|--|---|
| <p>Art. 12 e) Las siguientes remuneraciones y servicios:</p> | <p>1.- Los ingresos percibidos por concepto de entradas a los siguientes espectáculos y reuniones:</p> <p>a) Artísticos, científicos o culturales, teatrales, musicales, poéticos.</p> <p>b) carácter deportivo</p> <p>c) Los que se celebren a beneficio total y exclusivo de los Cuerpos de Bomberos, de la Cruz Roja de Chile, etc.</p> <p>d) Circenses</p> <p>2.- Los fletes marítimos, fluviales, lacustres, aéreos y terrestres del exterior a Chile.</p> <p>3.- Las primas de seguros que cubran riesgos de transportes respecto de importaciones y exportaciones.</p> <p>4.- Las primas de seguros que cubran riesgos de daños causados por terremotos o por incendios que tengan su origen en un terremoto.</p> <p>5.- Las primas de seguros contratados dentro del país que paguen la Federación Aérea de Chile.</p> <p>6.- Las comisiones que perciban los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización sobre los créditos hipotecarios que otorguen a los beneficiarios de subsidios habitacionales.</p> <p>7.- Los ingresos que no constituyen renta según el Art. 17º de LIR y los afectos al IA establecido en el Art. 59º de la misma ley.</p> <p>8.- Los ingresos mencionados en los Art.s 42º y 48º de la Ley de la Renta;</p> <p>10.- Los intereses provenientes de operaciones e instrumentos financieros y de créditos de cualquier naturaleza.</p> <p>11.- El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del Art. 8º y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta;</p> <p>12.- Los servicios prestados por trabajadores que laboren solos.</p> <p>14.- Las primas o desembolsos de contratos de reaseguro;</p> <p>15.- Las primas de contratos de seguro de vida reajustables;</p> <p>16.- Los ingresos percibidos por la prestación de servicios a personas sin domicilio ni residencia en Chile.</p> <p>17.- Los ingresos en moneda extranjera percibidos por empresas hoteleras registradas ante el SII</p> <p>18.- Las comisiones de administración de cotizaciones voluntarias.</p> |
| <p>Art. 12 f)</p> | <p>La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que</p> |

| | |
|------------|--|
| | proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del Art. 12 y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio. |
| Art. 13 a) | 1.- Las empresas radioemisoras y concesionarios de canales de TV |
| | 2.- Las agencias noticiosas. |
| | 3.- Las empresas navieras, aéreas, ferroviarias y de movilización urbana. |
| | 4.- Los establecimientos de educación. |
| | 5.- Los hospitales, dependientes del Estado o de las universidades reconocidas por éste. |
| | 6.- Las siguientes instituciones, por los servicios que presten a terceros: a) El Servicio de Seguro Social; b) El Servicio Médico Nacional de Empleados; c) El Servicio Nacional de Salud; d) La Casa de La Moneda de Chile por la confección de cospeles. e) El Servicio de Correos y Telégrafos. |
| | 7.- Las personas naturales o jurídicas que en virtud de un contrato o una autorización sustituyan a las instituciones mencionadas en las letras a), b) y c) del número anterior. |
| | 8.- La Polla Chilena de Beneficencia y la Lotería de Concepción por los intereses, primas, comisiones u otras formas de remuneraciones. |

2.7. Funcionamiento del IVA CF y el sistema de imputación contra el IVA DF

El débito fiscal mensual está constituido por la suma de los impuestos recargados en las ventas y servicios efectuadas en el periodo tributario respectivo.

El impuesto a pagar se determina, estableciendo la diferencia entre el débito fiscal y el crédito fiscal.

El crédito fiscal está constituido por los impuestos soportados por el contribuyente al adquirir bienes y/o servicios, y que puede deducir de su débito fiscal.

TABLA IV: Cuadro esquemático IVA CF

| DARAN DERECHO A CREDITO FISCAL | NO DARAN DERECHO A CREDITO FISCAL |
|---|--|
| <p>1. El IVA recargado en las facturas que documenten la adquisición de bienes corporales muebles, ya se trate de especies destinadas a formar parte del activo fijo, realizable o relacionado con gastos de carácter general.</p> <p>2. El IVA, pagado por la importación de bienes corporales muebles destinados a formar parte del activo fijo, del realizable o gastos de tipo general.</p> <p>3. El IVA recargado en facturas que acrediten la utilización de servicios.</p> <p>4. El IVA recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta de bienes corporales inmuebles, un contrato de arriendo con opción de compra o de los contratos de confección de especialidades de la construcción o de contratos generales de construcción referidos en la letra e) del Artículo 8°.</p> | <p>1. El IVA pagado por la adquisición o importación de bienes o la utilización de servicios que se afecten a hechos no gravados por esta ley o a operaciones exentas, o que no guarden relación directa con la actividad del vendedor.</p> <p>2. El impuesto pagado por la importación, arrendamiento con o sin opción de compra y adquisición de automóviles, station wagons y similares, y de los combustibles, lubricantes, repuestos y reparaciones para su mantención (jeeps; su compra y mantención da derecho a crédito).</p> <p>3. Tampoco darán derecho a crédito fiscal, los gastos incurridos en supermercados y comercios similares.</p> <p>(Para que el impuesto soportado en estos gastos pueda ser utilizado como crédito fiscal, el gasto debe estar relacionado con el giro o actividad del contribuyente y además cumplir con los requisitos establecidos en el inciso primero del Artículo 31°, de la ley sobre Impuesto a la Renta).</p> <p>4. Los impuestos recargados o retenidos en facturas no fidedignas o falsas, o que no cumplan con los requisitos legales o reglamentarios y en aquellas que hayan sido otorgadas por personas que resulten no ser contribuyentes de este impuesto.</p> |

2.8. La proporcionalidad

La proporcionalidad del IVA está regulada en el art. 23 N°3 de la Ley del IVA, que estipula lo siguiente:

En el caso de Importación o adquisición de bienes o de utilización de servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas, el crédito se calculará en forma proporcional, de acuerdo con las normas que establezca el Reglamento.

El Reglamento de la Ley del IVA está contenido en el Decreto Supremo N°55 y a través de su art. 43 establece la metodología de aplicación de la proporcionalidad.

2.8.1. Metodología Explicativa de Cálculo:

Para los contribuyentes que realicen en forma simultánea operaciones afectas o gravadas y actividades exentas o no gravadas deben proceder de la siguiente forma:

- Debe establecer la relación porcentual entre las ventas afectas y las ventas totales contabilizadas en el período.
- Estas ventas deben acumularse desde el momento en que comienzan a originarse las operaciones mixtas hasta el mes de diciembre de cada año. Y en cada año calendario siguiente y posteriores debe iniciarse el mismo procedimiento para determinar la proporcionalidad.⁵
- Debe considerar solo aquellos gastos o servicios que fueron originados en el período y que son de utilización común.
- El porcentaje así determinado se aplicará sobre el Iva Crédito Fiscal soportado en aquellas operaciones que son de utilización común.
- El resultado obtenido constituye Crédito Fiscal y podrá deducirlo del débito fiscal del período.⁶
- Se debe considerar que el IVA Crédito Fiscal que es claramente identificado con ventas afectas no debe incluirse para obtener la proporcionalidad y debe descontarse íntegramente del débito fiscal del período.⁷

⁵ Oficio N° 3813 de 14/11/1984, Tratamiento tributario en la determinación del crédito fiscal proporcional. La relación porcentual del crédito fiscal proporcional debe calcularse a partir del primer período tributario de cada año calendario.

⁶ Oficio N° 2897 de 26/05/1976, Aplicación del crédito fiscal proporcional.

⁷ Oficio N° 3016 de 02/06/1976, Procedimiento para determinar crédito fiscal proporcional en el caso de bienes de utilización común.

2.8.1.1. Cuadro Explicativo de la Metodología.

TABLA V: Caso Proporcional básico.

- **Antecedentes**

Contribuyente presenta el siguiente detalle de ventas:

| PERIODO | VENTAS | | |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | EXENTAS | AFECTAS | TOTALES |
| ene-18 | 28.294.186 | 9.560.066 | 37.854.252 |
| feb-18 | 25.311.704 | 31.709.932 | 57.021.636 |
| mar-18 | 23.019.548 | 16.331.744 | 39.351.292 |
| abr-18 | 25.833.548 | 16.825.522 | 42.659.070 |
| may-18 | 52.255.458 | 13.359.266 | 65.614.724 |
| jun-18 | - | 18.732.987 | 18.732.987 |
| jul-18 | 29.411.548 | 25.293.950 | 54.705.498 |
| ago-18 | 61.547.626 | 18.531.776 | 80.079.402 |
| sept-18 | 12.906.667 | 21.566.806 | 34.473.473 |
| oct-18 | 630.000 | 22.513.589 | 23.143.589 |
| nov-18 | - | 18.240.303 | 18.240.303 |
| dic-18 | - | 22.165.066 | 22.165.066 |
| Totales | 259.210.285 | 234.831.007 | 494.041.292 |

Las compras de los periodos tributarios desde enero 2018 a diciembre 2018:

| Periodo | Crédito S/D | Crédito C/D 100% | Crédito Común | Compras del periodo |
|---------|-------------|------------------|---------------|---------------------|
| ene-18 | | | 1.805.071 | 1.805.071 |
| feb-18 | 836.000 | | 1.198.421 | 2.034.421 |
| mar-18 | | | 1.345.902 | 1.345.902 |
| abr-18 | | | 807.935 | 807.935 |
| may-18 | | | 1.064.281 | 1.064.281 |
| jun-18 | | 960.361 | - | 960.361 |
| jul-18 | | | 1.187.272 | 1.187.272 |
| ago-18 | | | 1.390.030 | 1.390.030 |
| sept-18 | | | 750.691 | 750.691 |
| oct-18 | | | 3.060.670 | 3.060.670 |
| nov-18 | | 2.973.790 | | 2.973.790 |
| dic-18 | | 2.457.311 | | 2.457.311 |

El Iva CF, que el contribuyente puede utilizar en cada periodo tributario se encuentra determinado en la columna "CF C/D° TOTAL", el que representa el IVA CF con derecho al 100% y la proporcionalidad del IVA CF por los créditos de uso común.

| Periodo | IVA C.F. Exento | IVA C.F. afecto | IVA C.F. uso común | Compras del periodo | Ventas del periodo | | | Acumuladas | | % | IVA C.F. Proporcional | IVA C.F. Total |
|---------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------|------------|-------------|-------------|--------|-----------------------|----------------|
| | | | | | Exentas | Afectas | Totales | Afectas | Totales | | | |
| ene-18 | | | 1.805.071 | 1.805.071 | 28.294.186 | 9.560.066 | 37.854.252 | 9.560.066 | 37.854.252 | 25,25% | 455.869 | 455.869 |
| feb-18 | 836.000 | | 1.198.421 | 2.034.421 | 25.311.704 | 31.709.932 | 57.021.636 | 41.269.998 | 94.875.888 | 43,50% | 521.300 | 521.300 |
| mar-18 | | | 1.345.902 | 1.345.902 | 23.019.548 | 16.331.744 | 39.351.292 | 57.601.742 | 134.227.180 | 42,91% | 577.575 | 577.575 |
| abr-18 | | | 807.935 | 807.935 | 25.833.548 | 16.825.522 | 42.659.070 | 74.427.264 | 176.886.250 | 42,08% | 339.949 | 339.949 |
| may-18 | | | 1.064.281 | 1.064.281 | 52.255.458 | 13.359.266 | 65.614.724 | 87.786.530 | 242.500.974 | 36,20% | 385.275 | 385.275 |
| jun-18 | | 960.361 | - | 960.361 | - | 18.732.987 | 18.732.987 | 106.519.517 | 261.233.961 | 40,78% | - | 960.361 |
| jul-18 | | | 1.187.272 | 1.187.272 | 29.411.548 | 25.293.950 | 54.705.498 | 131.813.467 | 315.939.459 | 41,72% | 495.343 | 495.343 |
| ago-18 | | | 1.390.030 | 1.390.030 | 61.547.626 | 18.531.776 | 80.079.402 | 150.345.243 | 396.018.861 | 37,96% | 527.713 | 527.713 |
| sept-18 | | | 750.691 | 750.691 | 12.906.667 | 21.566.806 | 34.473.473 | 171.912.049 | 430.492.334 | 39,93% | 299.780 | 299.780 |
| oct-18 | | | 3.060.670 | 3.060.670 | 630.000 | 22.513.589 | 23.143.589 | 194.425.638 | 453.635.923 | 42,86% | 1.311.785 | 1.311.785 |
| nov-18 | | 2.973.790 | | 2.973.790 | - | 18.240.303 | 18.240.303 | 212.665.941 | 471.876.226 | 45,07% | - | 2.973.790 |
| dic-18 | | 2.457.311 | | 2.457.311 | - | 22.165.066 | 22.165.066 | 234.831.007 | 494.041.292 | 47,53% | - | 2.457.311 |

Fuente: Elaboración Propia

TABLA VI: Caso con dos proporciones:

Explicaremos uno de los casos típicos de dos proporciones en un mismo período tributario, el que dice relación con una empresa de transportes de pasajeros y carga simultáneamente y además de un servicio de encomiendas. Dicha empresa en el mes de septiembre del año 2017 presenta los siguientes ingresos y compras respectivamente:

Cuadro N°1

| Ingresos Septiembre 2018 | | Compras Septiembre 2018 | |
|---------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|
| Pasaje Buses | 10.280.000 | Mantenimiento buses | 540.000 |
| Encomiendas realizadas | 7.450.000 | Combustible buses | 687.000 |
| Transportes carga camiones | 8.682.000 | Combustible camiones | 985.000 |
| | 26.412.000 | Reparación camiones | 568.000 |
| | | Gastos de oficina | 248.000 |
| | | Arriendo galpones | 325.000 |
| | | Gastos comunicaciones y telefonía | 260.000 |
| | | | 3.613.000 |

*valores netos de ingresos y compras.

Se debe establecer la relación porcentual entre los ingresos afectos y exentos:

| Ingresos septiembre 2018 | | % |
|---------------------------------|--------------------------|----------|
| Pasaje buses | 10.280.000 | 39% |
| Encomiendas realizadas | 7.450.000 | 28% |
| Transportes carga camiones | <u>8.682.000</u> | 33% |
| | <u>26.412.000</u> | |

*Valores ingresos netos

El porcentaje que representan los servicios afectos es de un 61% (encomiendas mas transportes)

| | | |
|----------------------------|-----------|------------|
| Encomiendas Realizadas | 7.450.000 | 28% |
| Transportes Carga camiones | 8.682.000 | <u>33%</u> |
| | | 61% |

Porcentaje de Servicios exentos de IVA

Encomiendas:

| | | |
|------------------------|------------|-----|
| Ingresos Totales Buses | 17.730.000 | |
| Ingresos afectos buses | 7.450.000 | 42% |

Pasajes:

| | | |
|------------------------|------------|-----|
| Ingresos totales buses | 17.730.000 | |
| Ingresos exentos buses | 10.280.000 | 58% |

Posteriormente debemos aplicar el porcentaje de Ingresos afectos al IVA crédito Fiscal generado por dicho concepto. Asimismo, se aplica el porcentaje de servicios afectos al IVA CF generado por compras de uso común:

| <u>Cuadro N°2</u> | Crédito | | Crédito Fiscal |
|---------------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
| Compras del mes | Fiscal | % | |
| Mantenión Buses | 540.000 | 42% | 226.800 |
| Combustible Buses | 687.000 | 42% | 288.540 |
| Combustible Camiones | 985.000 | 100% | 985.000 |
| Reparacion Camiones | 568.000 | 100% | 568.000 |
| Gastos de Oficina | 248.000 | 61% | 151.280 |
| Arriendo de Galpones | 325.000 | 61% | 198.250 |
| Gastos Comunicaciones telefonía | 260.000 | 61% | <u>158.600</u> |
| | <u>3.613.000</u> | | <u>2.576.470</u> |

*Valores de las compras netas

El Crédito Fiscal a utilizar por la sociedad para el mes de septiembre es \$2.576.470.-

Fuente: Elaboración Propia.

2.8.2. Proporcionalidad del IVA frente a entrega gratuita de bienes

Las donaciones de bienes del giro realizadas por un contribuyente de IVA no pueden recuperar IVA y deben proporcionalizar el Crédito Fiscal de acuerdo con las reglas generales.⁸

2.8.3. Proporcionalidad del IVA frente a la venta de un bien del activo fijo que no se grave con IVA

La pasada reforma tributaria establecida por la Ley N°20.780 y perfeccionada por la Ley N°20.899, publicadas en el año 2014 y 2016 respectivamente, han modificado el hecho gravado establecido en la Letra M del Art. 8° del DL 825 de 1974 (Ley del IVA), que recae en la enajenación de bienes del activo inmovilizado.

Así surge la primera interrogante respecto de la determinación del hecho gravado determinado en el inciso primero de la letra m) de Art. 8° de la Ley de IVA frente a la venta de bienes del activo inmovilizado que es utilizado en una compañía para generar simultáneamente bienes o servicios afectos y exentos del IVA, y que en su adquisición dió derecho a una recuperación proporcional del IVA, según lo establecido en el N°3 del Art. 23 del mismo cuerpo legal y del artículo 43 del reglamento.

2.9. EL IVA EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

2.9.1. El Iva en la Construcción

El año 1987, entra en vigor la ley 18.630, en la que se incorporó la actividad de la construcción al I.V.A. debiendo recargarse con IVA los pagos que se efectúen en cumplimiento de un contrato de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles o de un contrato general de construcción. Por lo tanto, a contar de la fecha antes señalada la venta de inmuebles de propiedad de empresas constructoras, que hayan sido construidos por ellas o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, se grava con el impuesto que estamos comentando.

⁸ Oficio 289 de 18.01.1994, Oficio 2737 de 13.08.1986, IVA en ventas y entregas gratuitas de revista educacional. Si se realizan ventas y distribuciones gratuitas de la mencionada revista, deberá proporcionalizar el crédito fiscal.

A partir del 1° de enero de 2016, fecha de vigencia de las modificaciones incorporadas por las Leyes 20.780 y 20.899, se encuentran gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, con el único requisito de que sean efectuadas por un vendedor habitual.

➤ **Habitualidad en la venta de inmuebles**

Sobre este tema conviene recordar que el N° 3 del Art. 2° del DL N° 825, en su parte no modificada por la Ley N° 20.780, entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad exclusiva para calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el Art. 4° del DS N° 55, Reglamento del D. L. N° 825.

Sobre el particular, el reglamento indica que el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlo para su uso, consumo o para la reventa.

➤ **Presunción de habitualidad**

Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Para los efectos de contar el plazo de un año, se entenderá que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador y que la obra se encuentra construida, cuando ella esté completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de acuerdo a lo establecido en el Art. 144 del D.F.L. N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Tratándose de una presunción simplemente legal, se podría probar que la causa que se tuvo en vista al comprar el inmueble no fue su posterior venta, dejando sin aplicación la presunción, por ejemplo, un empleado que compra un departamento para su uso y a los pocos meses que lo compró, lo trasladan a otra ciudad.

➤ **Presunciones de no habitualidad**

a.- La ley 20.780 dispuso en el número 3 del Art. 2° del DL N° 825 una presunción de no habitualidad, según la cual, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles, sin atender a las características del vendedor, cuando ésta se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

b.- El caso de la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado.

c.- Todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.

➤ **Giro inmobiliario efectivo.**

La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo podrá ser considerada habitual.

Para efectos de determinar cuando existe un “giro inmobiliario efectivo” se considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de inmuebles, a efectos de considerar si se configura la habitualidad como elemento esencial del hecho gravado básico de venta, no siendo suficiente para darla por establecida el sólo hecho de constar tal actividad en la escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.

2.9.2 LA PROPORCIONALIDAD EN EL CASO DE VENDEDORES O CONSTRUCTORES DE INMUEBLES GRAVADOS CON IVA.

En el caso de que una empresa constructora venda un inmueble al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU cuando éste haya sido financiado, en todo o en parte, por el referido subsidio. Desde el punto de vista de la empresa constructora y el comprador, la venta del inmueble está exenta del Impuesto al Valor Agregado en conformidad a la norma del Art. 12°, Letra F de la LIVA.

El problema es la situación de la proporcionalidad en el uso del crédito fiscal que deben aplicar los contribuyentes que, de acuerdo a lo previsto en el N° 3 del Art. 23, importen o adquiera bienes o utilicen servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas.

Lo anterior, por cuanto en la etapa de construcción de un inmueble se acumulará una gran cantidad de crédito fiscal que constituirá remanente de crédito fiscal, dado que al no existir ventas por la mecánica del IVA no se puede imputar a los débitos fiscales, pero en dicha etapa, la inmobiliaria o constructora no puede determinar cuántas unidades venderá afectas a IVA y cuántas exentas de dicho gravamen, por aplicación de la hipótesis de exención que contempla la ley, en el caso de los subsidios.?

2.10. NORMAS GENERALES ANTI ELUSION

La elusión era un concepto que se encontraba en debate, puesto que algunos fallos de los tribunales la habían definido como un concepto lícito y otros lo denominaban como ilícito, casos emblemáticos de esta disyuntiva eran: el caso bahía y el caso embonor, entre otros, los cuales presentaban distinto criterio. La reforma tributaria regulada en las leyes 20.780 y 20.899, procura hacerse cargo de un cuestionamiento que se presentaba sobre la planificación tributaria elusiva y su legalidad, la reforma incorpora en el código tributario las normas generales anti elusivas.

El artículo 4 bis del CT, establece que nos encontraremos frente a elusión de los hechos imposables en dos casos: abuso y simulación. Y regula estos conceptos en los artículos 4 ter y 4 quater. Instruye que le corresponderá al SII probar que la existencia del abuso o simulación también reconoce que esta norma será aplicable en el caso que no se este frente a una norma especial para evitar la elusión. El artículo 4 quinquies establece el procedimiento administrativo donde se regula la elusión, además de establecer un monto para las diferencias de impuestos determinadas provisoriamente por el Servicio al contribuyente respectivo, su determinación debe exceder la cantidad equivalente a 250 Unidades Tributarias Mensuales a la fecha de la presentación del requerimiento.

Además de incorporar en el código los artículos 26 bis, 100 bis y 160 bis.

TABLA VII: Cuadro resumen de abuso y simulación

| Abuso (4 ter CT) | | Simulación (4 quater) | |
|---|--|--|--------------------------------|
| Cuando se evite total o parcialmente la realización del hecho gravado | ...mediante actos o negocios jurídicos que, individualmente considerados o en su conjunto, no produzcan resultados o efectos jurídicos o económicos relevantes para el contribuyente o un tercero, que sean distintos de los meramente tributarios a que se refiere este inciso. | cuando los actos y negocios jurídicos de que se trate disimulen la configuración de: | del hecho gravado del impuesto |
| Se disminuya la base imponible o la obligación tributaria | | la naturaleza de los elementos constitutivos de la obligación tributaria | |
| Se postergue o difiera el nacimiento de dicha obligación | | su verdadero monto | |
| | | | Data de nacimiento. |

El artículo 4 ter también valida el concepto de economía de opción como una acción legítima de los contribuyentes, al incorporar “Es legítima la razonable opción de conductas y alternativas contempladas en la legislación tributaria. En consecuencia, no constituirá abuso la sola circunstancia que el mismo resultado económico o jurídico se pueda obtener con otro u otros actos jurídicos que derivarían en una mayor carga tributaria”

3. DESARROLLO DEL CONTENIDO

3.1. Análisis de los Subtemas

3.1.1. Determinar el IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional y la sociedad genera en forma simultánea operaciones afectas y exentas.

3.1.2. Proponer metodología de proporcionalidad para la actividad de la construcción, verificando si pueden ser calificados bajo NGA.

3.1.2.1. Proporcionalidad según valor de venta de la vivienda.

TABLA VIII: Cálculo de la proporcionalidad según el precio de venta.

| Proporción según precio de venta | |
|---|-------------|
| Remanente IVA C.F. al 31/08/2017 | 594.859.030 |
| Remanente IVA C.F. al 31/08/2018 (En U.F.) | 22.359,68 |
| Precio total de venta Proyecto N°1 (En U.F.) | 189.031 |
| Proporción del remanente por precio unitario de venta (En U.F.) | 0,118 |

El IVA C.F. acumulado como remanente asciende a un valor de \$594.859.030.- el cual lo debemos prorratear según el precio de venta de cada unidad, nos da como resultado por unidad en U.F. un valor de 0,118. $(22.359,68/189.031=0,118)$

TABLA IX: Estado de Resultados según el método precio de venta.

Estado de Resultados
Proporcionalidad por precio de venta

| Conceptos | Proyecto 1 | Proyecto 2 | Proyecto 3 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por ventas | 6.071.837.001 | 1.013.349.480 | 2.274.993.550 |
| Menos | | | |
| Costo de Ventas | | | |
| Materiales y M.O. | -4.739.025.000 | -811.331.000 | -1.760.337.000 |
| Costo Terreno | -1.027.111.497 | -150.941.535 | -401.469.450 |
| IVA C.F. por compras de materiales (Costo) | -122.240.272 | -106.594.180 | - |
| IVA C.F. Uso Común (Costo) | - | -654.755 | - |
| Resultado | 183.460.232 | -56.171.990 | 113.187.100 |
| | 3,0% | -5,5% | 5,0% |
| | - | - | - |

En este cuadro se resume la información mensual respecto de la proporcionalidad aplicada según el precio de venta.

El Estado de Resultados nos muestra el detalle de valores de los tres proyectos, en donde se imputa como costo los \$122.240.272.- es así como el margen de utilidad disminuye de un 5% en el proyecto 1 a un 3%.

El resultado en el proyecto N°2 y N°3 se mantiene debido a que no se aplica la proporcionalidad, dado que no tienen ventas afectas y exentas conjuntamente.

En lo referente a las NGA consideramos que no se podrían aplicar, ya que no nos encontramos frente a un abuso o simulación de las normas, dado que lo que planteamos es la aplicación de la proporcionalidad al remanente, con la finalidad de respaldar la correcta aplicación del crédito fiscal, relacionándolo al precio de venta del inmueble.

TABLA X: Cálculo de la proporcionalidad según los metros cuadrados.

3.1.2.2. Proporcionalidad según metros cuadrados de la vivienda.

| Proporción según Mt.2 | |
|---|-------------|
| Remanente IVA C.F. al 31/08/2017 | 594.859.030 |
| Remanente IVA C.F. al 31/08/2018 (En U.F.) | 22.359,68 |
| Total mts. Construidos proyecto N°1 | 7.560 |
| Proporción del remanente por mt.2 (En U.F.) | 2,958 |

TABLA XI: Estado de resultado según el metro cuadrado.

Estado de Resultados
Proporcionalidad por metro cuadrado del inmueble

| Conceptos | Proyecto 1 | Proyecto 2 | Proyecto 3 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por ventas | 6.071.837.001 | 1.013.349.480 | 2.274.993.550 |
| Menos | | | |
| Costo de Ventas | | | |
| Materiales y M.O. | -4.739.025.000 | -811.331.000 | -1.760.337.000 |
| Costo Terreno | -1.027.111.497 | -150.941.535 | -401.469.450 |
| IVA C.F. por compras de materiales (Costo) | -156.795.027 | -106.594.180 | - |
| IVA C.F. Uso Común (Costo) | - | -654.755 | - |
| Resultado | 148.905.477 | -56.171.990 | 113.187.100 |
| | 2,5% | -5,5% | 5,0% |
| | - | - | - |

En este cuadro se resume la información mensual respecto de la proporcionalidad aplicada según el metro cuadrado.

El Estado de Resultados nos muestra el detalle de valores de los tres proyectos, en donde se imputa como costo los \$156.795.027.- es así como el margen de utilidad disminuye de un 5% en el proyecto 1 a un 2.5%. Cuando aplicamos la proporcionalidad según el metro cuadrado el resultado en la venta de inmuebles para el proyecto 1 disminuye, en relación con la proporción aplicada según el precio de venta.

El resultado en el proyecto N°2 y N°3 se mantiene debido a que no se aplica la proporcionalidad, dado que no tienen ventas afectas y exentas conjuntamente.

En lo referente a las NGA consideramos que no se podrían aplicar, ya que no nos encontramos frente a un abuso o simulación de las normas, dado que lo que planteamos es la aplicación de la proporcionalidad al remanente, con la finalidad de respaldar la correcta aplicación del crédito fiscal, relacionándolo a los metros cuadrados de los inmuebles.

CONCLUSIONES

- El valor del IVA imputado a costo es superior cuando se utiliza la proporcionalidad sobre la base del mt2 comparada con la base sobre el precio de venta.
- Al utilizar el método de proporción sobre la base de mt2 se tiende a pensar que no se está gravando valores sino cantidades, debemos destacar que dicho factor se aplica sobre la base del remanente del IVA C.F.
- Es necesario que todas las empresas constructoras implementen sistemas de control para sus proyectos, de tal manera que en cualquier momento puedan determinar el IVA C.F. por cada uno de sus inmuebles construidos.
- Con respecto a las NGA, podemos mencionar las siguientes conclusiones:
 - Los métodos aquí propuestos pretenden determinar una correcta relación entre los IVA D.F. e IVA C.F., lo cual está lejos de vulnerar las NGA.
 - Entre ambos métodos elegiremos aquel en el cual determinamos la proporción según el precio de venta, puesto que imputamos a gasto un valor menor, así no hay abuso ni simulación (Art. 4 ter y 4 quater C.T.)

Bibliografía

- Reporte Tributario 56 CET diciembre 2014: REFORMA TRIBUTARIA – IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES
- Esteban Escalona Caba, Análisis teórico y práctico del sistema de prorrateo del crédito fiscal proporcional efectos en la industria inmobiliaria. Depto. Control y Gestión y Sistemas de Información. FEN Universidad de Chile CET:
- Eduardo Miranda, Univ. De Chile, Santiago septiembre 2017. Prof. Guía: Christian Delcorto Tesis: Análisis Normativo y Criterios del Aplicación para el Hecho Gravado de la Letra M del Art. 8° DL 825 bajo normas de proporcionalidad del IVA.
- INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, Valparaíso, 14 de julio de 2014. BOLETÍN N° 9.290-05
- Circular N° 13 del 24 de marzo del 2016 Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, en lo que dice relación con el DL N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y Art. 21°, del DL N° 910, sobre crédito especial de empresas constructoras
- Circular N° 42 del 05 de Junio del 2015 Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, a los Arts 2°, 8°, 9°, 12° letra F, 16° letras D y G, 18°,19°, y 23° N° 6 del DL N° 825, de 1974, y normas transitorias respectivas, relacionadas con la inclusión en la normativa tributaria sobre el Impuesto al Valor Agregado de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales
- Rodrigo Andrés Pérez Pino Profesor Guía: Octavio Canales TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN; SITUACIÓN TRIBUTARIA DEL MAYOR VALOR EN LA VENTA DE BIENES RAÍCES CONFORME A LAS NORMAS DE LEY N° 20.780 Y 20.899 Parte I
- Meza, Roja Rafael, MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS

JURÍDICAS Y SOCIALES, ELUSIÓN Y NORMAS ANTIELUSIVAS A LA LUZ DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA, PROFESOR GUÍA: VÍCTOR MANUEL AVILÉS HERNÁNDEZ, SANTIAGO DE CHILE ENERO DE 2015

- MASSONE PARODI, Pedro. El impuesto a las ventas y servicios (Impuesto al Valor Agregado). Valparaíso.
- VERGARA QUEZADA, GONZALO. Análisis crítico de la norma antielusiva genérica de la Ley N°20.780. Centro de estudios tributarios Universidad de Chile.
- MATUS FUENTES, MARCELO. La elusión tributaria y su sanción en la Ley N°20.780. Hacia un concepto de negocio jurídico elusivo. *Ius et Praxis* vol. 23 n°1 Talca sept. 2017
- VERGARA QUEZADA, GONZALO. Norma Antielusiva general. Edit. LIBROMAR, 1° Edición. Agosto 2016.

ANEXOS

Costos generados en la construcción del Proyecto N°1

| Periodos | Costos Afectos a IVA | | | | Total Afectos | IVA C.F. | Exentos Mano de Obra | Total Costo |
|----------|----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|-------------------------|------------------|
| | Materiales | Maquinarias | Subcontrat | Varios | | | | |
| jul-15 | 75.154 | 15.645 | 29.548 | 7.485 | 127.832 | 24.288 | 65.148 | 192.980 |
| ago-15 | 74.587 | 15.754 | 29.478 | 7.591 | 127.410 | 24.208 | 65.478 | 192.888 |
| sept-15 | 74.632 | 14.784 | 29.357 | 7.256 | 126.029 | 23.946 | 65.365 | 191.394 |
| oct-15 | 71.995 | 15.660 | 29.478 | 7.354 | 124.487 | 23.653 | 65.159 | 189.646 |
| nov-15 | 70.225 | 15.784 | 29.359 | 7.451 | 122.819 | 23.336 | 65.248 | 188.067 |
| dic-15 | 70.874 | 14.963 | 29.751 | 7.984 | 123.572 | 23.479 | 65.659 | 189.231 |
| ene-16 | 70.990 | 15.822 | 29.651 | 7.159 | 123.622 | 23.488 | 65.136 | 188.758 |
| feb-16 | 70.668 | 15.887 | 29.653 | 7.521 | 123.729 | 23.509 | 65.197 | 188.926 |
| mar-16 | 70.113 | 15.330 | 29.451 | 7.998 | 122.892 | 23.349 | 65.447 | 188.339 |
| abr-16 | 70.668 | 14.996 | 29.784 | 7.950 | 123.398 | 23.446 | 65.338 | 188.736 |
| may-16 | 70.990 | 15.265 | 29.778 | 8.620 | 124.653 | 23.684 | 65.778 | 190.431 |
| jun-16 | 72.698 | 15.587 | 29.662 | 7.990 | 125.937 | 23.928 | 65.339 | 191.276 |
| jul-16 | 71.873 | 15.854 | 28.447 | 8.104 | 124.278 | 23.613 | 65.001 | 189.279 |
| ago-16 | 70.458 | 15.965 | 28.996 | 8.330 | 123.749 | 23.512 | 65.991 | 189.740 |
| sept-16 | 70.548 | 15.753 | 28.441 | 8.660 | 123.402 | 23.446 | 65.448 | 188.850 |
| oct-16 | 71.582 | 15.468 | 27.559 | 8.900 | 123.509 | 23.467 | 65.778 | 189.287 |
| nov-16 | 72.658 | 15.687 | 27.369 | 8.710 | 124.424 | 23.641 | 63.496 | 187.920 |
| dic-16 | 73.562 | 15.449 | 28.457 | 8.650 | 126.118 | 23.962 | 63.478 | 189.596 |
| ene-17 | 72.650 | 15.014 | 28.100 | 8.450 | 124.214 | 23.601 | 63.225 | 187.439 |
| feb-17 | 72.170 | 12.009 | 30.450 | 8.320 | 122.949 | 23.360 | 62.448 | 185.397 |
| mar-17 | 72.654 | 15.340 | 30.550 | 8.940 | 127.484 | 24.222 | 62.395 | 189.879 |
| abr-17 | 72.660 | 15.248 | 30.790 | 8.760 | 127.458 | 24.217 | 61.900 | 189.358 |
| may-17 | 73.880 | 15.036 | 30.668 | 8.054 | 127.638 | 24.251 | 61.452 | 189.090 |
| jun-17 | 74.990 | 15.024 | 30.947 | 8.035 | 128.996 | 24.509 | 61.330 | 190.326 |
| jul-17 | 75.880 | 15.230 | 30.487 | 8.641 | 130.238 | 24.745 | 61.954 | 192.192 |
| | 1.809.159 | 382.554 | 736.211 | 202.913 | 3.130.837 | 594.859 | 1.608.188 | 4.739.025 |

Ventas generadas

U.F. 31/08/2017 26.604,10

| Agosto 2017 | Con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 65% Crédito | Tope 225 U.F. | Beneficio CEEC | IVA dtnado. | Cantidad venta | Cant. Sin subsidio |
|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| Depto. Tipo A | | | - | 599.166.946 | 113.423.021 | 712.589.967 | 113.841.720 | 73.997.118 | 47.887.380 | 47.887.380 | 65.954.340 | 8 | 8 |
| Depto. Tipo B | | | - | 341.308.162 | 58.286.830 | 399.594.992 | 64.848.551 | 42.151.558 | 29.929.613 | 29.929.613 | 34.918.938 | 5 | 5 |
| Depto. Tipo C | 169.660.866 | 40.958.313 | 210.619.179 | | | - | 32.235.565 | 20.953.117 | 23.943.690 | 20.953.117 | 11.282.448 | 4 | - |
| Bodega | 13.941.969 | 3.780.767 | 17.722.736 | 17.427.461 | 4.725.959 | 22.153.420 | 5.960.192 | 3.874.125 | 53.873.303 | 3.874.125 | 2.086.067 | 9 | 5 |
| Estacionamiento | 18.306.462 | 7.561.535 | 25.867.996 | 22.883.077 | 9.451.918 | 32.334.996 | 7.826.012 | 5.086.908 | 53.873.303 | 5.086.908 | 2.739.104 | 9 | 5 |
| Total | 201.909.297 | 52.300.615 | 254.209.912 | 980.785.646 | 185.887.729 | 1.166.673.375 | 224.712.039 | 146.062.825 | 209.507.288 | 107.731.142 | 116.980.897 | 35 | 23 |

U.F. 30/09/2017 26.656,79

| Septiembre 2017 | Con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 65% Crédito | Tope 225 U.F. | Beneficio CEEC | IVA dtnado. | Cantidad venta | Cant. Sin subsidio |
|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Depto. Tipo A | | | - | 375.221.006 | 71.029.786 | 446.250.792 | 71.291.991 | 46.339.794 | 29.988.889 | 29.988.889 | 41.303.102 | 5 | 5 |
| Depto. Tipo B | | | - | 205.190.478 | 35.041.361 | 240.231.839 | 38.986.191 | 25.341.024 | 17.993.333 | 17.993.333 | 20.992.858 | 3 | 3 |
| Depto. Tipo C | 169.996.883 | 41.039.432 | 211.036.315 | | | - | 32.299.408 | 20.994.615 | 23.991.111 | 20.994.615 | 11.304.793 | 4 | - |
| Bodega | 13.969.581 | 3.788.255 | 17.757.837 | 17.461.977 | 4.735.319 | 22.197.296 | 5.971.996 | 3.881.797 | 53.980.000 | 3.881.797 | 2.090.199 | 9 | 5 |
| Estacionamiento | 27.514.077 | 11.364.766 | 38.878.843 | 27.514.077 | 11.364.766 | 38.878.843 | 10.455.349 | 6.795.977 | 71.973.333 | 6.795.977 | 3.659.372 | 12 | 6 |
| Total | 211.480.541 | 56.192.453 | 267.672.995 | 625.387.537 | 122.171.232 | 747.558.770 | 159.004.935 | 103.353.208 | 197.926.666 | 79.654.611 | 79.350.323 | 33 | 19 |

U.F. 31/10/2017 26.634,90

| Octubre 2017 | Con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 65% Crédito | Tope 225 U.F. | Beneficio CEEC | IVA dtnado. | Cantidad venta | Cant. Sin subsidio |
|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Depto. Tipo A | | | - | 374.912.882 | 70.971.458 | 445.884.340 | 71.233.448 | 46.301.741 | 29.964.263 | 29.964.263 | 41.269.185 | 5 | 5 |
| Depto. Tipo B | | | - | 273.362.640 | 46.683.448 | 320.046.088 | 51.938.902 | 33.760.286 | 23.971.410 | 23.971.410 | 27.967.492 | 4 | 4 |
| Depto. Tipo C | 169.857.285 | 41.005.731 | 210.863.017 | | | - | 32.272.884 | 20.977.375 | 23.971.410 | 20.977.375 | 11.295.509 | 4 | - |
| Bodega | 10.468.582 | 2.838.858 | 13.307.441 | 17.447.637 | 4.731.431 | 22.179.068 | 5.304.082 | 3.447.653 | 47.942.820 | 3.447.653 | 1.856.429 | 8 | 5 |
| Estacionamiento | 18.327.655 | 7.570.289 | 25.897.944 | 27.491.483 | 11.355.433 | 38.846.916 | 8.705.636 | 5.658.664 | 59.928.525 | 5.658.664 | 3.046.973 | 10 | 6 |
| Total | 198.653.523 | 51.414.879 | 250.068.401 | 693.214.642 | 133.741.770 | 826.956.412 | 169.454.951 | 110.145.718 | 185.778.428 | 84.019.364 | 85.435.587 | 31 | 20 |

U.F. 30/11/2017 26.731,12

| Noviembre 2017 | Con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 65% Crédito | Tope 225 U.F. | Beneficio CEEC | IVA dtnado. | Cantidad venta | Cant. Sin subsidio |
|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Depto. Tipo A | | | - | 451.520.730 | 85.473.415 | 536.994.145 | 85.788.939 | 55.762.810 | 36.087.012 | 36.087.012 | 49.701.927 | 6 | 6 |
| Depto. Tipo B | | | - | 274.350.177 | 46.852.094 | 321.202.271 | 52.126.534 | 33.882.247 | 24.058.008 | 24.058.008 | 28.068.526 | 4 | 4 |
| Depto. Tipo C | 170.470.904 | 41.153.867 | 211.624.770 | | | - | 32.389.472 | 21.053.157 | 24.058.008 | 21.053.157 | 11.336.315 | 4 | - |
| Bodega | 17.510.668 | 4.748.523 | 22.259.191 | 17.510.668 | 4.748.523 | 22.259.191 | 6.654.054 | 4.325.135 | 60.145.020 | 4.325.135 | 2.328.919 | 10 | 5 |
| Estacionamiento | 18.393.865 | 7.597.637 | 25.991.502 | 18.393.865 | 7.597.637 | 25.991.502 | 6.989.669 | 4.543.285 | 48.116.016 | 4.543.285 | 2.446.384 | 8 | 4 |
| Total | 206.375.436 | 53.500.027 | 259.875.463 | 761.775.439 | 144.671.670 | 906.447.109 | 183.948.666 | 119.566.633 | 192.464.064 | 90.066.596 | 93.882.070 | 32 | 19 |

U.F. 31/12/2017 26.798,14

| Diciembre 2017 | Con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 65% Crédito | Tope 225 U.F. | Beneficio CEEC | IVA dtnado. | Cantidad venta | Cant. Sin subsidio |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Depto. Tipo A | | | - | 452.652.778 | 85.687.714 | 538.340.492 | 86.004.028 | 55.902.618 | 36.177.489 | 36.177.489 | 49.826.539 | 6 | 6 |
| Depto. Tipo B | | | - | 275.038.025 | 46.969.562 | 322.007.586 | 52.257.225 | 33.967.196 | 24.118.326 | 24.118.326 | 28.138.899 | 4 | 4 |
| Depto. Tipo C | 170.898.307 | 41.257.047 | 212.155.354 | | | - | 32.470.678 | 21.105.941 | 24.118.326 | 21.105.941 | 11.364.737 | 4 | - |
| Bodega | 21.065.484 | 5.712.514 | 26.777.999 | 28.087.312 | 7.616.686 | 35.703.998 | 9.339.031 | 6.070.370 | 84.414.141 | 6.070.370 | 3.268.661 | 14 | 8 |
| Estacionamiento | 23.049.977 | 9.520.857 | 32.570.835 | 27.659.973 | 11.425.028 | 39.085.001 | 9.634.891 | 6.262.679 | 66.325.397 | 6.262.679 | 3.372.212 | 11 | 6 |
| Local Comercial A | | | | 53.732.059 | 4.760.429 | 58.492.488 | 10.209.091 | | | | | 1 | 1 |
| Local Comercial B | | | | 55.563.862 | 6.347.238 | 61.911.100 | 10.557.134 | | | | | 1 | 1 |
| Local Comercial C | | | | 57.395.664 | 7.934.048 | 65.329.712 | 10.905.176 | | | | | 1 | 1 |
| Total | 215.013.768 | 56.490.419 | 271.504.187 | 950.129.673 | 170.740.703 | 1.120.870.377 | 221.377.254 | 123.308.804 | 235.153.679 | 93.734.805 | 95.971.048 | 42 | 24 |

RESUMEN

| Meses | Con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 65% Crédito | Tope 225 U.F. | Beneficio CEEC | IVA dtnado. | Cantidad venta | Cant. Sin |
|--------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------|
| ago-17 | 201.909.297 | 52.300.615 | 254.209.912 | 980.785.646 | 185.887.729 | 1.166.673.375 | 224.712.039 | 146.062.825 | 209.507.288 | 107.731.142 | 116.980.897 | 35 | 23 |
| sept-17 | 211.480.541 | 56.192.453 | 267.672.995 | 625.387.537 | 122.171.232 | 747.558.770 | 159.004.935 | 103.353.208 | 197.926.666 | 79.654.611 | 79.350.323 | 33 | 19 |
| oct-17 | 198.653.523 | 51.414.879 | 250.068.401 | 693.214.642 | 133.741.770 | 826.956.412 | 169.454.951 | 110.145.718 | 185.778.428 | 84.019.364 | 85.435.587 | 31 | 20 |
| nov-17 | 206.375.436 | 53.500.027 | 259.875.463 | 761.775.439 | 144.671.670 | 906.447.109 | 183.948.666 | 119.566.633 | 192.464.064 | 90.066.596 | 93.882.070 | 32 | 19 |
| dic-17 | 215.013.768 | 56.490.419 | 271.504.187 | 950.129.673 | 170.740.703 | 1.120.870.377 | 221.377.254 | 123.308.804 | 235.153.679 | 93.734.805 | 95.971.048 | 42 | 24 |
| Total | 1.033.432.566 | 269.898.392 | 1.303.330.958 | 4.011.292.938 | 757.213.105 | 4.768.506.043 | 958.497.846 | 602.437.189 | 1.020.830.123 | 455.206.519 | 471.619.926 | 173 | 105 |

| Inmuebles | Cantidad | Mts 2 construidos | Precio de venta en UF | Áreas comunes UF | Precio de venta Total UF | Valor terreno (U.F.) | Precio Neto sin Terreno (U.F.) | IVA D. Fiscal (EN U.F.) | Crédito 65%(U.F.) | TOPE Crédito 65%(U.F.) | Beneficio CEEC (Total Inmuebles) | IVA D.F. (EN U.F.) |
|-------------------|----------|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|--|-----------------------|
| Depto. Tipo A | 30 | 90 | 3.100 | 248 | 3.348 | 533 | 2.815 | 535 | 348 | 225 | 6.750 | 310 |
| Depto. Tipo B | 20 | 74 | 2.800 | 204 | 3.004 | 438 | 2.566 | 488 | 317 | 225 | 4.500 | 263 |
| Depto Tipo C | 20 | 70 | 1.800 | 179 | 1.979 | 385 | 1.594 | 303 | 197 | 225 | 3.938 | 106 |
| Bodega | 50 | 6 | 150 | 17 | 167 | 36 | 131 | 25 | 16 | 225 | 809 | 9 |
| Estacionamiento | 50 | 12 | 210 | 33 | 243 | 71 | 172 | 33 | 21 | 225 | 1.062 | 11 |
| Local Comercial A | 1 | 30 | 2.100 | 83 | 2.183 | 178 | 2.005 | 381 | | | - | 381 |
| Local Comercial B | 1 | 40 | 2.200 | 110 | 2.310 | 237 | 2.073 | 394 | | | - | 394 |
| Local Comercial C | 1 | 50 | 2.300 | 138 | 2.438 | 296 | 2.142 | 407 | | | - | 407 |

Costos generados en la construcción del Proyecto N°2

| Periodos | Costos Afectos a IVA | | | | Total Afectos | IVA C.F. | Exentos | Total Costo |
|----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Materiales | Maquinarias | Subcontrato | Varios | | | Mano de Obra | Construcción |
| ago-15 | 8.458 | 2.587 | 7.951 | 1.658 | 20.654 | 3.924 | 9.548 | 34.126 |
| sept-15 | 8.414 | 2.658 | 7.965 | 1.258 | 20.295 | 3.856 | 9.615 | 33.766 |
| oct-15 | 8.254 | 2.365 | 7.852 | 1.354 | 19.825 | 3.767 | 9.321 | 32.913 |
| nov-15 | 8.369 | 2.154 | 7.458 | 1.658 | 19.639 | 3.731 | 9.447 | 32.817 |
| dic-15 | 8.754 | 2.658 | 7.450 | 1.326 | 20.188 | 3.836 | 9.558 | 33.582 |
| ene-16 | 8.124 | 2.987 | 7.254 | 1.485 | 19.850 | 3.772 | 9.661 | 33.283 |
| feb-16 | 8.554 | 2.985 | 7.587 | 1.457 | 20.583 | 3.911 | 9.587 | 34.081 |
| mar-16 | 8.654 | 2.689 | 7.615 | 1.548 | 20.506 | 3.896 | 9.658 | 34.060 |
| abr-16 | 8.984 | 3.458 | 7.936 | 1.658 | 22.036 | 4.187 | 9.021 | 35.244 |
| may-16 | 9.124 | 3.159 | 8.102 | 1.954 | 22.339 | 4.244 | 9.045 | 35.628 |
| jun-16 | 9.125 | 3.258 | 8.103 | 1.658 | 22.144 | 4.207 | 9.069 | 35.420 |
| jul-16 | 9.314 | 3.651 | 8.154 | 1.596 | 22.715 | 4.316 | 9.648 | 36.679 |
| ago-16 | 9.014 | 3.625 | 8.201 | 1.369 | 22.209 | 4.220 | 9.647 | 36.076 |
| sept-16 | 9.357 | 3.669 | 8.215 | 1.668 | 22.909 | 4.353 | 10.488 | 37.750 |
| oct-16 | 9.451 | 3.478 | 8.012 | 1.741 | 22.682 | 4.310 | 10.658 | 37.650 |
| nov-16 | 9.325 | 3.054 | 8.068 | 1.321 | 21.768 | 4.136 | 10.524 | 36.428 |
| dic-16 | 9.369 | 3.700 | 8.095 | 1.741 | 22.905 | 4.352 | 10.356 | 37.613 |
| ene-17 | 9.478 | 5.500 | 8.078 | 1.159 | 24.215 | 4.601 | 10.958 | 39.774 |
| feb-17 | 9.215 | 5.680 | 8.045 | 1.350 | 24.290 | 4.615 | 10.684 | 39.589 |
| mar-17 | 9.621 | 5.861 | 8.035 | 1.420 | 24.937 | 4.738 | 10.351 | 40.026 |
| abr-17 | 9.587 | 5.781 | 8.094 | 1.700 | 25.162 | 4.781 | 10.998 | 40.941 |
| may-17 | 9.548 | 5.336 | 8.010 | 1.851 | 24.745 | 4.702 | 10.877 | 40.324 |
| jun-17 | 9.550 | 5.014 | 8.066 | 1.950 | 24.580 | 4.670 | 10.256 | 39.506 |
| jul-17 | 9.884 | 5.203 | 8.033 | 1.905 | 25.025 | 4.755 | 10.336 | 40.116 |
| ago-17 | 9.587 | 5.148 | 8.099 | 1.987 | 24.821 | 4.716 | 10.998 | 40.535 |
| | 227.114 | 95.658 | 198.478 | 39.772 | 561.022 | 106.594 | 250.309 | 917.925 |

Cálculo del CEEC

Valor U.F. 31/08/17 26.630,98

| Inmueble Nº | Cantidad | Mts 2 construidos | Precio de venta en UF | Valor terreno | Precio Venta sin terreno | IVA 19% | Valor CEEC Total | Valor CEEC Total |
|--------------|----------|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|---------|------------------------|---------------------|
| Casas Tipo A | 40 | 54 | 450 | 66,70 | 383 | 73 | 47 | 1.893 |
| Casas Tipo B | 40 | 60 | 500 | 74,11 | 426 | 81 | 53 | 2.104 |
| Total | | | | 5.633 | | | 100 | 3.997 |

Al término de la Obra se comenzarán a vender las viviendas sociales según el siguiente esquema:

| Meses | Valor U.F. | Unidades vendidas | Valor Venta (En U.F.) | Valor Terreno | Valor Venta (En pesos) | Valor Neto de Venta | IVA D.F. | Valor CEEC | IVA D.F. a pagar | Beneficio CEEC |
|--------------|------------|----------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| jun-17 | 26.665,09 | 10 | 450 | 66,70 | 119.992.905 | 102.206.995 | 19.419.329 | 12.622.564 | 6.796.765 | 12.622.564 |
| jul-17 | 26.597,33 | 15 | 500 | 74,11 | 199.479.975 | 169.912.120 | 32.283.303 | 20.984.147 | 11.299.156 | 20.984.147 |
| ago-17 | 26.604,10 | 5 | 500 | 74,11 | 66.510.250 | 56.651.790 | 10.763.840 | 6.996.496 | 3.767.344 | 6.996.496 |
| sept-17 | 26.656,79 | 20 | 450 | 66,70 | 239.911.110 | 204.350.363 | 38.826.569 | 25.237.270 | 13.589.299 | 25.237.270 |
| oct-17 | 26.634,90 | 10 | 500 | 74,11 | 133.174.500 | 113.434.753 | 21.552.603 | 14.009.192 | 7.543.411 | 14.009.192 |
| nov-17 | 26.731,12 | 10 | 450 | 66,70 | 120.290.040 | 102.460.088 | 19.467.417 | 12.653.821 | 6.813.596 | 12.653.821 |
| dic-17 | 26.798,14 | 10 | 500 | 74,11 | 133.990.700 | 114.129.972 | 21.684.695 | 14.095.052 | 7.589.643 | 14.095.052 |
| Total | | 80 | | | 1.013.349.480 | 863.146.080 | 163.997.755 | 106.598.541 | 57.399.214 | 106.598.541 |

Costos generados en la construcción del Proyecto N°3

| Periodos | Costos Afectos a IVA | | | | Total Afectos | IVA C.F. | Exentos Mano de Obra | Total Costo |
|----------|----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|-------------------------|------------------|
| | Materiales | Maquinarias | Subcontrat | Varios | | | | |
| oct-15 | 23.652 | 5.012 | 13.458 | 5.987 | 48.109 | 9.141 | 22.568 | 70.677 |
| nov-15 | 23.335 | 5.045 | 13.159 | 5.948 | 47.487 | 9.023 | 22.537 | 70.024 |
| dic-15 | 23.958 | 5.035 | 13.654 | 5.924 | 48.571 | 9.228 | 22.450 | 71.021 |
| ene-16 | 23.884 | 5.026 | 13.487 | 5.935 | 48.332 | 9.183 | 21.361 | 69.693 |
| feb-16 | 23.559 | 5.095 | 13.900 | 5.948 | 48.502 | 9.215 | 21.214 | 69.716 |
| mar-16 | 23.588 | 5.048 | 14.750 | 5.925 | 49.311 | 9.369 | 21.445 | 70.756 |
| abr-16 | 23.477 | 5.035 | 14.654 | 5.875 | 49.041 | 9.318 | 21.337 | 70.378 |
| may-16 | 23.155 | 5.124 | 14.268 | 5.832 | 48.379 | 9.192 | 21.664 | 70.043 |
| jun-16 | 23.245 | 5.145 | 14.355 | 5.911 | 48.656 | 9.245 | 21.668 | 70.324 |
| jul-16 | 23.154 | 5.265 | 14.698 | 5.901 | 49.018 | 9.313 | 21.335 | 70.353 |
| ago-16 | 23.125 | 5.245 | 14.115 | 5.935 | 48.420 | 9.200 | 21.485 | 69.905 |
| sept-16 | 23.025 | 5.289 | 14.885 | 5.947 | 49.146 | 9.338 | 21.856 | 71.002 |
| oct-16 | 23.014 | 5.298 | 14.995 | 5.945 | 49.252 | 9.358 | 21.445 | 70.697 |
| nov-16 | 23.058 | 5.399 | 14.002 | 5.874 | 48.333 | 9.183 | 21.354 | 69.687 |
| dic-16 | 23.069 | 5.391 | 14.035 | 5.852 | 48.347 | 9.186 | 21.745 | 70.092 |
| ene-17 | 23.047 | 5.369 | 14.005 | 5.862 | 48.283 | 9.174 | 21.862 | 70.145 |
| feb-17 | 23.158 | 5.352 | 14.369 | 5.540 | 48.419 | 9.200 | 21.658 | 70.077 |
| mar-17 | 23.148 | 5.320 | 14.874 | 5.596 | 48.938 | 9.298 | 21.874 | 70.812 |
| abr-17 | 23.159 | 5.410 | 14.558 | 5.478 | 48.605 | 9.235 | 21.400 | 70.005 |
| may-17 | 23.001 | 5.412 | 14.554 | 5.421 | 48.388 | 9.194 | 22.154 | 70.542 |
| jun-17 | 23.005 | 5.450 | 14.662 | 5.015 | 48.132 | 9.145 | 22.984 | 71.116 |
| jul-17 | 23.457 | 5.480 | 14.265 | 5.068 | 48.270 | 9.171 | 22.147 | 70.417 |
| ago-17 | 23.159 | 5.421 | 14.125 | 5.321 | 48.026 | 9.125 | 22.012 | 70.038 |
| sept-17 | 23.126 | 5.432 | 14.365 | 6.151 | 49.074 | 9.324 | 22.035 | 71.109 |
| oct-17 | 23.124 | 5.415 | 14.887 | 6.184 | 49.610 | 9.426 | 22.098 | 71.708 |
| | 581.682 | 131.513 | 357.079 | 144.375 | 1.214.649 | 230.783 | 545.688 | 1.760.337 |

Nota: En M\$

La Constructora instala en el año 2017 una Sala de Ventas cuyos gastos en los meses que se indican son los siguientes:

| Periodos | Costos Afectos a IVA de uso común | | Total Afectos | IVA C.F. | Total Gastos Sala de Ventas |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| | Gastos de Oficina | Gastos Varios | | | |
| ene-17 | 1.879.000 | 894.600 | 2.773.600 | 526.984 | 3.300.584 |
| feb-17 | 1.784.000 | 957.600 | 2.741.600 | 520.904 | 3.262.504 |
| mar-17 | 2.485.000 | 784.800 | 3.269.800 | 621.262 | 3.891.062 |
| abr-17 | 3.152.500 | 935.000 | 4.087.500 | 776.625 | 4.864.125 |
| may-17 | 1.689.200 | 948.700 | 2.637.900 | 501.201 | 3.139.101 |
| jun-17 | 1.543.000 | 879.500 | 2.422.500 | 460.275 | 2.882.775 |
| jul-17 | 1.658.200 | 987.500 | 2.645.700 | 502.683 | 3.148.383 |
| ago-17 | 1.478.600 | 978.400 | 2.457.000 | 466.830 | 2.923.830 |
| sept-17 | 2.659.400 | 859.700 | 3.519.100 | 668.629 | 4.187.729 |
| oct-17 | 1.457.000 | 819.400 | 2.276.400 | 432.516 | 2.708.916 |
| nov-17 | 1.965.700 | 798.300 | 2.764.000 | 525.160 | 3.289.160 |
| dic-17 | 1.758.400 | 958.400 | 2.716.800 | 516.192 | 3.232.992 |
| Total | 23.510.000 | 10.801.900 | 34.311.900 | 6.519.261 | 40.831.161 |

RESUMEN IVA PARA LOS TRES PROYECTOS

| Mes | Año | IVA D.F. | Crédito 65% | IVA C. F. | Remanente | |
|--------------|------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Junio | 2016 | | | 39.365.150 | 39.365.150 | |
| Julio | | | | 39.503.850 | 78.869.000 | |
| Agosto | | | | 39.694.800 | 118.563.800 | |
| Septiembre | | | | 40.639.670 | 159.203.470 | |
| Octubre | | | | 40.551.510 | 199.754.980 | |
| Noviembre | | | | 40.516.930 | 240.271.910 | |
| Diciembre | | | | 42.188.170 | 282.460.080 | |
| Enero | 2017 | | | 43.348.424 | 325.808.504 | |
| Febrero | | | | 44.140.914 | 369.949.418 | |
| Marzo | | | | 63.237.282 | 433.186.700 | |
| Abril | | | | 95.522.785 | 528.709.485 | |
| Mayo | | | | 96.635.881 | 625.345.366 | |
| Junio | | | 19.419.329 | 12.622.564 | 96.472.025 | 715.020.626 |
| Julio | | | 32.283.303 | 20.984.147 | 97.196.723 | 800.918.193 |
| Agosto | | 235.475.879 | 114.727.638 | 51.669.360 | 731.839.312 | |
| Septiembre | | 197.831.504 | 104.891.881 | 33.458.639 | 672.358.328 | |
| Octubre | | 191.007.554 | 98.028.556 | 33.572.316 | 612.951.646 | |
| Noviembre | | 381.178.031 | 162.865.437 | 525.160 | 395.164.212 | |
| Diciembre | | 421.269.580 | 168.125.672 | 516.192 | 142.536.496 | |
| TOTAL | | 1.478.465.180 | 682.245.895 | 938.755.781 | 142.536.496 | |

ANALISIS DEL EJERCICIO DESPUES DE REFORMA

Ventas del periodo agosto 2017 del proyecto N°1

U.F. 31/08/2017 26.604,10

| Agosto 2017 | Valor neto de venta con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Valor neto de venta sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 0,1235 CEEC | TOPE CEEC | BENEFICIO CEEC | Cantidad vendida | Cant. Sin subsidio | IVA C.F. por MT2 | IVA C.F. (Costo) por MT2 | IVA C.F. por PRECIO | IVA C.F. (Costo) por PRECIO |
|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Deppto. Tipo A | | | - | 599.166.946 | 113.423.021 | 712.589.967 | 113.841.720 | | | | 8 | 8 | 65.892.077 | | 70.872.868 | |
| Deppto. Tipo B | | | - | 341.308.162 | 58.286.830 | 399.594.992 | 64.848.551 | | | | 5 | 5 | 33.861.206 | | 40.371.867 | |
| Deppto. Tipo C | 169.660.866 | 40.958.313 | 210.619.179 | | | - | 32.235.565 | 20.953.117 | 23.943.690 | 20.953.117 | 4 | - | | 23.794.361 | | 20.068.451 |
| Bodega | 13.941.969 | 3.780.767 | 17.722.736 | 17.427.461 | 4.725.959 | 22.153.420 | 5.960.192 | 3.874.125 | | 3.874.125 | 9 | 5 | 2.745.503 | 2.196.403 | 2.061.419 | 1.649.135 |
| Estacionamiento | 18.306.462 | 7.561.535 | 25.867.996 | 22.883.077 | 9.451.918 | 32.334.996 | 7.826.012 | 5.086.908 | | 5.086.908 | 9 | 5 | 5.491.006 | 4.392.805 | 2.706.740 | 2.165.392 |
| Total | 201.909.297 | 52.300.615 | 254.209.912 | 980.785.646 | 185.887.729 | 1.166.673.375 | 224.712.039 | 29.914.150 | 23.943.690 | 29.914.150 | 35 | 23 | 107.989.793 | 30.383.569 | 116.012.895 | 23.882.978 |

Ventas del periodo septiembre 2017 del proyecto N°1

U.F. 30/09/2017 26.656,79

| Septiembre 2017 | Valor neto de venta con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Valor neto de venta sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 0,1235 CEEC | TOPE CEEC | BENEFICIO CEEC | Cantidad vendida | Cant. Sin subsidio | IVA C.F. por MT2 | IVA C.F. (Costo) por MT2 | IVA C.F. por PRECIO | IVA C.F. (Costo) por PRECIO |
|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Deppto. Tipo A | | | - | 375.221.006 | 71.029.786 | 446.250.792 | 71.291.991 | | | | 5 | 5 | 41.264.111 | | 44.383.271 | |
| Deppto. Tipo B | | | - | 205.190.478 | 35.041.361 | 240.231.839 | 38.986.191 | | | | 3 | 3 | 20.356.962 | | 24.271.095 | |
| Deppto. Tipo C | 169.996.883 | 41.039.432 | 211.036.315 | | | - | 32.299.408 | 20.994.615 | 23.943.690 | 20.994.615 | 4 | | | 23.841.486 | | 20.108.197 |
| Bodega | 13.969.581 | 3.788.255 | 17.757.837 | 17.461.977 | 4.735.319 | 22.197.296 | 5.971.996 | 3.881.797 | | 3.881.797 | 9 | 5 | 2.750.941 | 2.200.753 | 2.065.502 | 1.652.401 |
| Estacionamiento | 27.514.077 | 11.364.766 | 38.878.843 | 27.514.077 | 11.364.766 | 38.878.843 | 10.455.349 | 6.795.977 | | 6.795.977 | 12 | 6 | 6.602.258 | 6.602.258 | 3.254.521 | 3.254.521 |
| Total | 211.480.541 | 56.192.453 | 267.672.995 | 625.387.537 | 122.171.232 | 747.558.770 | 159.004.935 | 31.672.389 | 23.943.690 | 31.672.389 | 33 | 19 | 70.974.271 | 32.644.497 | 73.974.389 | 25.015.119 |

Ventas del periodo octubre 2017 del proyecto N°1

U.F. 31/10/2017 26.634,90

| Octubre 2017 | Valor neto de venta con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Valor neto de venta sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 0,1235 CEEC | TOPE CEEC | BENEFICIO CEEC | Cantidad vendida | Cant. Sin subsidio | IVA C.F. por MT2 | IVA C.F. (Costo) por MT2 | IVA C.F. por PRECIO | IVA C.F. (Costo) por PRECIO |
|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Deppto. Tipo A | | | - | 374.912.882 | 70.971.458 | 445.884.340 | 71.233.448 | | | | 5 | 5 | 41.230.226 | | 44.346.824 | |
| Deppto. Tipo B | | | - | 273.362.640 | 46.683.448 | 320.046.088 | 51.938.902 | | | | 4 | 4 | 27.120.326 | | 32.334.885 | |
| Deppto. Tipo C | 169.857.285 | 41.005.731 | 210.863.017 | | | - | 32.272.884 | 20.977.375 | 23.943.690 | 20.977.375 | 4 | - | | 23.821.908 | | 20.091.684 |
| Bodega | 10.468.582 | 2.838.858 | 13.307.441 | 17.447.637 | 4.731.431 | 22.179.068 | 5.304.082 | 3.447.653 | | 3.447.653 | 8 | 5 | 2.748.682 | 1.649.209 | 2.063.806 | 1.238.283 |
| Estacionamiento | 18.327.655 | 7.570.289 | 25.897.944 | 27.491.483 | 11.355.433 | 38.846.916 | 8.705.636 | 5.658.664 | | 5.658.664 | 10 | 6 | 6.596.836 | 4.397.891 | 3.251.849 | 2.167.899 |
| Total | 198.653.523 | 51.414.879 | 250.068.401 | 693.214.642 | 133.741.770 | 826.956.412 | 169.454.951 | 30.083.691 | 23.943.690 | 30.083.691 | 31 | 20 | 77.696.070 | 29.869.008 | 81.997.364 | 23.497.867 |

Ventas del periodo noviembre 2017 del proyecto N°1

U.F. 30/11/2017 26.731,12

| Noviembre 2017 | Valor neto de venta con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Valor neto de venta sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 0,1235 CEEC | TOPE CEEC | BENEFICIO CEEC | Cantidad vendida | Cant. Sin subsidio | IVA C.F. por MT2 | IVA C.F. (Costo) por MT2 | IVA C.F. por PRECIO | IVA C.F. (Costo) por PRECIO |
|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Deppto. Tipo A | | | - | 451.520.730 | 85.473.415 | 536.994.145 | 85.788.939 | | | | 6 | 6 | 49.655.007 | | 53.408.436 | |
| Deppto. Tipo B | | | - | 274.350.177 | 46.852.094 | 321.202.271 | 52.126.534 | | | | 4 | 4 | 27.218.300 | | 32.451.697 | |
| Deppto. Tipo C | 170.470.904 | 41.153.867 | 211.624.770 | | | - | 32.389.472 | 21.053.157 | 23.943.690 | 21.053.157 | 4 | - | | 23.907.966 | | 20.164.266 |
| Bodega | 17.510.668 | 4.748.523 | 22.259.191 | 17.510.668 | 4.748.523 | 22.259.191 | 6.654.054 | 4.325.135 | | 4.325.135 | 10 | 5 | 2.758.611 | 2.758.611 | 2.071.261 | 2.071.261 |
| Estacionamiento | 18.393.865 | 7.597.637 | 25.991.502 | 18.393.865 | 7.597.637 | 25.991.502 | 6.989.669 | 4.543.285 | | 4.543.285 | 8 | 4 | 4.413.778 | 4.413.778 | 2.175.731 | 2.175.731 |
| Total | 206.375.436 | 53.500.027 | 259.875.463 | 761.775.439 | 144.671.670 | 906.447.109 | 183.948.666 | 29.921.576 | 23.943.690 | 29.921.576 | 32 | 19 | 84.045.697 | 31.080.356 | 90.107.124 | 24.411.258 |

Ventas del periodo diciembre 2017 del proyecto N°1

U.F. 31/12/2017 26.798,14

| Diciembre 2017 | Valor neto de venta con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Valor neto de venta sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 0,1235 CEEC | TOPE CEEC | BENEFICIO CEEC | Cantidad vendida | Cant. Sin subsidio | IVA C.F. por MT2 | IVA C.F. (Costo) por MT2 | IVA C.F. por PRECIO | IVA C.F. (Costo) por PRECIO |
|-------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Depto. Tipo A | | | - | 452.652.778 | 85.687.714 | 538.340.492 | 86.004.028 | | | | 6 | 6 | 49.779.501 | | 53.542.341 | |
| Depto. Tipo B | | | - | 275.038.025 | 46.969.562 | 322.007.586 | 52.257.225 | | | | 4 | 4 | 27.286.541 | | 32.533.059 | |
| Depto. Tipo C | 170.898.307 | 41.257.047 | 212.155.354 | | | - | 32.470.678 | 21.105.941 | 23.943.690 | 21.105.941 | 4 | | | 23.967.908 | | 20.214.822 |
| Bodega | 21.065.484 | 5.712.514 | 26.777.999 | 28.087.312 | 7.616.686 | 35.703.998 | 9.339.031 | 6.070.370 | | 6.070.370 | 14 | 8 | 4.424.845 | 3.318.633 | 3.322.327 | 2.491.745 |
| Estacionamiento | 23.049.977 | 9.520.857 | 32.570.835 | 27.659.973 | 11.425.028 | 39.085.001 | 9.634.891 | 6.262.679 | | 6.262.679 | 11 | 6 | 6.637.267 | 5.531.056 | 3.271.779 | 2.726.482 |
| Local Comercial A | | | | 53.732.059 | 4.760.429 | 58.492.488 | 10.209.091 | | | | 1 | 1 | 2.765.528 | | 6.355.733,05 | |
| Local Comercial B | | | | 55.563.862 | 6.347.238 | 61.911.100 | 10.557.134 | | | | 1 | 1 | 3.687.370 | | 6.572.409,04 | |
| Local Comercial C | | | | 57.395.664 | 7.934.048 | 65.329.712 | 10.905.176 | | | | 1 | 1 | 4.609.213 | | 6.789.085,03 | |
| Total | 215.013.768 | 56.490.419 | 271.504.187 | 950.129.673 | 170.740.703 | 1.120.870.377 | 221.377.254 | 33.438.990 | 23.943.690 | 33.438.990 | 42 | 27 | 99.190.266 | 32.817.597 | 112.386.732 | 25.433.049 |

Resumen de ventas de los periodos agosto 2017 a diciembre 2017

RESUMEN

| Meses | Valor neto de venta con Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | Valor neto de venta sin Subsidio | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | 0,1235 CEEC | TOPE CEEC | BENEFICIO CEEC | Cantidad vendida | Cant. Sin subsidio | IVA C.F. Prorrateado según m2 | IVA C.F. (Costo) | IVA C.F. por PRECIO | IVA C.F. (Costo) por PRECIO |
|--------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| ago-17 | 201.909.297 | 52.300.615 | 254.209.912 | 980.785.646 | 185.887.729 | 1.166.673.375 | 224.712.039 | 29.914.150 | 23.943.690 | 29.914.150 | 35 | 23 | 107.989.793 | 30.383.569 | 116.012.895 | 23.882.978 |
| sept-17 | 211.480.541 | 56.192.453 | 267.672.995 | 625.387.537 | 122.171.232 | 747.558.770 | 159.004.935 | 31.672.389 | 23.943.690 | 31.672.389 | 33 | 19 | 70.974.271 | 32.644.497 | 73.974.389 | 25.015.119 |
| oct-17 | 198.653.523 | 51.414.879 | 250.068.401 | 693.214.642 | 133.741.770 | 826.956.412 | 169.454.951 | 30.083.691 | 23.943.690 | 30.083.691 | 31 | 20 | 77.696.070 | 29.869.008 | 81.997.364 | 23.497.867 |
| nov-17 | 206.375.436 | 53.500.027 | 259.875.463 | 761.775.439 | 144.671.670 | 906.447.109 | 183.948.666 | 29.921.576 | 23.943.690 | 29.921.576 | 32 | 19 | 84.045.697 | 31.080.356 | 90.107.124 | 24.411.258 |
| dic-17 | 215.013.768 | 56.490.419 | 271.504.187 | 950.129.673 | 170.740.703 | 1.120.870.377 | 221.377.254 | 33.438.990 | 23.943.690 | 33.438.990 | 42 | 27 | 99.190.266 | 32.817.597 | 112.386.732 | 25.433.049 |
| Total | 1.033.432.566 | 269.898.392 | 1.303.330.958 | 4.011.292.938 | 757.213.105 | 4.768.506.043 | 958.497.846 | 155.030.797 | 119.718.450 | 155.030.797 | 173 | 108 | 439.896.097 | 156.795.027 | 474.478.504 | 122.240.272 |

Proyecto N°1

Cálculo del crédito 65%

| Inmueble N° | Cantidad | Mts 2 construidos | Precio de venta en UF | Áreas comune s UF | Precio de venta Total UF | Valor terreno | Precio Neto sin Terreno | IVA D. Fiscal | 0,1235 CEEC | TOPE Crédito 65% | IVA D.F. | Unids. | Total IVA D.F. Dtnado. | Total IVA C.F. |
|-------------------|----------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|----------------|------------------------|-------------|--------|---------------------------|--------------------|
| Depto. Tipo A | 30 | 90 | 3.100 | 248 | 3.348 | 533 | 2.815 | 535 | | | 535 | 30 | 430.020.139 | 247.820.922 |
| Depto. Tipo B | 20 | 74 | 2.800 | 204 | 3.004 | 438 | 2.566 | 488 | | | 488 | 20 | 261.286.124 | 135.843.336 |
| Depto Tipo C | 20 | 70 | 1.800 | 179 | 1.979 | 385 | 1.594 | 303 | 197 | 225 | 106 | 20 | 56.823.687 | - |
| Bodega | 50 | 6 | 150 | 17 | 167 | 36 | 131 | 25 | 16 | 225 | 9 | 1 | 233.476 | 15.428.582 |
| Estacionamiento | 50 | 12 | 210 | 33 | 243 | 71 | 172 | 33 | 21 | 225 | 11 | 1 | 306.565 | 29.741.146 |
| Local Comercial A | 1 | 30 | 2.100 | 83 | 2.183 | 178 | 2.005 | 381 | | | | 1 | - | 2.765.528 |
| Local Comercial B | 1 | 40 | 2.200 | 110 | 2.310 | 237 | 2.073 | 394 | | | | 50 | - | 3.687.370 |
| Local Comercial C | 1 | 50 | 2.300 | 138 | 2.438 | 296 | 2.142 | 407 | | | | 50 | - | 4.609.213 |
| Total | | | | | | | | | 5.809 | | | | 748.669.990 | 439.896.097 |

Proyecto N°2

Cálculo del CEEC

Valor U.F. 31/08/17 26.630,98

| Inmueble N° | Cantidad | Mts 2 construidos | Precio de venta en UF | Valor terreno | Precio Venta sin terreno | 0,1235 CEEC | Valor CEEC Total |
|--------------|----------|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|----------------|---------------------|
| Casas Tipo A | 40 | 54 | 450 | 66,70 | 383 | 47 | 1.893 |
| Casas Tipo B | 40 | 60 | 500 | 74,11 | 426 | 53 | 2.104 |
| Total | | | | 5.633 | | | 3.997 |

Al término de la Obra se comenzarán a vender las viviendas sociales según el siguiente esquema:

| Meses | Valor U.F. | Unidades vendidas | Valor Venta (En U.F.) | Valor Venta (En pesos) | Valor CEEC Total | Valor Total de la venta |
|---------|------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
| jun-17 | 26.665,09 | 10 | 383 | 102.127.295 | 12.612.721 | 119.992.905 |
| jul-17 | 26.597,33 | 15 | 426 | 169.956.939 | 20.989.682 | 199.479.975 |
| ago-17 | 26.604,10 | 5 | 426 | 56.666.733 | 6.998.342 | 66.510.250 |
| sept-17 | 26.656,79 | 20 | 383 | 204.191.011 | 25.217.590 | 239.911.110 |
| oct-17 | 26.634,90 | 10 | 426 | 113.464.674 | 14.012.887 | 133.174.500 |
| nov-17 | 26.731,12 | 10 | 383 | 102.380.190 | 12.643.953 | 120.290.040 |
| dic-17 | 26.798,14 | 10 | 426 | 114.160.076 | 14.098.769 | 133.990.700 |
| | | 80 | | 862.946.918 | 106.573.944 | 1.013.349.480 |

Proyecto N°3

En el mes de Noviembre del año 2017 se comienza la venta de viviendas según el siguiente detalle:

U.F. 30/11/2017 26.731,12 UTM 46.692

| Noviembre 2017 | Valor Vivienda | Valor terreno | Valor total ve | IVA D.F. | IVA C.F. A IMPUTAR |
|----------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Casas Tipo A | 534.622.400 | 89.103.733 | 445.518.667 | 84.648.547 | 51.182.140 |
| Casas Tipo B | 601.450.200 | 111.379.667 | 490.070.533 | 93.113.401 | 63.977.676 |
| TOTAL | 1.136.072.600 | 200.483.400 | 935.589.200 | 177.761.948 | 115.159.816 |

U.F. 31/12/2017 26.798,14 UTM 46.972

| Diciembre 2017 | Valor Vivienda | Valor terreno | Valor total ve | IVA D.F. | IVA C.F. A IMPUTAR |
|----------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Casas Tipo A | 535.962.800 | 89.327.133 | 446.635.667 | 84.860.777 | 51.489.067 |
| Casas Tipo B | 602.958.150 | 111.658.917 | 491.299.233 | 93.346.854 | 64.361.333 |
| TOTAL | 1.138.920.950 | 200.986.050 | 937.934.900 | 178.207.631 | 115.850.400 |

El resumen del IVA indica lo siguiente:

| Ventas | Valor Vivienda | Valor terreno | Valor total venta | IVA D.F. | IVA C.F. A IMPUTAR |
|--------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| nov-17 | 1.136.072.600 | 200.483.400 | 935.589.200 | 177.761.948 | 115.159.816 |
| dic-17 | 1.138.920.950 | 200.986.050 | 937.934.900 | 178.207.631 | 115.850.400 |
| TOTAL | 2.274.993.550 | 401.469.450 | 1.873.524.100 | 355.969.579 | 231.010.216 |

Cálculo del IVA Proporcional

| CALCULO DE LA PROPORCION DE IVA DE USO COMUN | | | | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Mes | Ventas Totales acumulado | % de Proporción Pyto. 1 | % de Proporción Pyto. 3 | Iva Uso Común | IVA común a Utilizar Pyto. 1 | IVA común a Utilizar Pyto. 3 | IVA C.F. imputado a costo Pyto. 2 |
| ene-17 | | | | 526.984 | | | |
| feb-17 | | | | 520.904 | | | |
| mar-17 | | | | 621.262 | | | |
| abr-17 | | | | 776.625 | | | |
| may-17 | | | | 501.201 | | | |
| jun-17 | | | | 460.275 | | | |
| jul-17 | | | | 502.683 | | | |
| ago-17 | 1.239.361.676 | 0,79 | | 466.830 | 369.432 | - | 97.398 |
| sept-17 | 2.280.420.766 | 0,70 | | 668.629 | 470.937 | - | 197.692 |
| oct-17 | 3.285.753.605 | 0,70 | | 432.516 | 302.677 | - | 129.839 |
| nov-17 | 5.492.357.270 | 0,56 | 0,21 | 525.160 | 292.698 | 108.627 | 123.835 |
| dic-17 | 7.910.581.738 | 0,51 | 0,29 | 516.192 | 261.750 | 148.451 | 105.991 |
| Total | 7.910.581.738 | | | 2.609.327 | 1.697.494 | 257.078 | 654.755 |

Calculo IVA proporcional

| Mes | Año | Compras | Ventas | IVA D.F. | Crédito 65% | IVA C. F. | Remanente | IVA a pagar |
|------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Julio | 2015 | 130.385.650 | | | | 24.288.080 | 24.288.080 | |
| Agosto | | 150.199.660 | | | | 28.132.160 | 52.420.240 | |
| Septiembre | | 148.641.500 | | | | 27.801.560 | 80.221.800 | |
| Octubre | | 194.652.800 | | | | 36.559.990 | 116.781.790 | |
| Noviembre | | 192.778.100 | | | | 36.089.550 | 152.871.340 | |
| Diciembre | | 194.868.100 | | | | 36.542.890 | 189.414.230 | |
| Enero | 2016 | 194.603.750 | | | | 36.442.760 | 225.856.990 | |
| Febrero | | 195.013.200 | | | | 36.634.660 | 262.491.650 | |
| Marzo | | 195.582.854 | | | | 36.614.710 | 299.106.360 | |
| Abril | | 197.057.850 | | | | 36.950.250 | 336.056.610 | |
| Mayo | | 198.240.000 | | | | 37.120.490 | 373.177.100 | |
| Junio | | 199.182.800 | | | | 37.380.030 | 410.557.130 | |
| Julio | | 198.576.820 | | | | 37.242.090 | 447.799.220 | |
| Agosto | | 196.591.400 | | | | 36.931.820 | 484.731.040 | |
| Septiembre | | 198.188.600 | | | | 37.136.830 | 521.867.870 | |
| Octubre | | 197.874.100 | | | | 37.134.170 | 559.002.040 | |
| Noviembre | | 197.335.460 | | | | 36.959.750 | 595.961.790 | |
| Diciembre | | 200.272.300 | | | | 37.500.300 | 633.462.090 | |
| Enero | 2017 | 199.485.600 | | | | 37.375.280 | 670.837.370 | |
| Febrero | | 198.399.600 | | | | 37.175.020 | 708.012.390 | |
| Marzo | | 204.628.800 | | | | 38.258.210 | 746.270.600 | |
| Abril | | 205.312.500 | | | | 38.232.750 | 784.503.350 | |
| Mayo | | 203.408.900 | | | | 38.146.490 | 822.649.840 | |
| Junio | | 204.130.500 | 119.992.905 | | | 12.612.721 | 860.974.360 | |
| Julio | | 206.178.700 | 199.479.975 | | | 20.989.682 | 899.645.630 | |
| Agosto | | 75.304.000 | 1.487.393.537 | 224.712.039 | | 36.912.491 | 14.210.362 | 726.056.444 |
| Septiembre | | 52.593.100 | 1.255.142.874 | 159.004.935 | | 56.889.979 | 9.794.997 | 633.736.485 |
| Octubre | | 51.886.400 | 1.210.199.313 | 169.454.951 | | 44.096.579 | 9.728.577 | 518.106.690 |
| Noviembre | | 2.764.000 | 2.422.685.213 | 361.710.614 | | 42.565.530 | 401.325 | 199.362.930 |
| Diciembre | | 2.716.800 | 2.665.286.214 | 399.584.885 | | 47.537.760 | 410.201 | 152.273.994 |
| | | 4.986.853.844 | 9.360.180.031 | 1.314.467.425 | 261.604.741 | 934.191.092 | | 152.273.994 |

RESUMEN IVA

Proporcionalidad aplicada según el precio de venta de los inmuebles.

| Mes | Año | IVA D.F. | Crédito 65% | IVA C. F. | Valor llevado a costo (Método precio venta) | Remanente | IVA a pagar | |
|--------------|------|----------------------|--------------------|--------------------|--|-----------------------|--------------------|-------------|
| Julio | 2015 | | | 24.288.080 | | 24.288.080 | | |
| Agosto | | | | 28.132.160 | | 52.420.240 | | |
| Septiembre | | | | 27.801.560 | | 80.221.800 | | |
| Octubre | | | | 36.559.990 | | 116.781.790 | | |
| Noviembre | | | | 36.089.550 | | 152.871.340 | | |
| Diciembre | | | | 36.542.890 | | 189.414.230 | | |
| Enero | 2016 | | | 36.442.760 | | 225.856.990 | | |
| Febrero | | | | 36.634.660 | | 262.491.650 | | |
| Marzo | | | | 36.614.710 | | 299.106.360 | | |
| Abril | | | | 36.950.250 | | 336.056.610 | | |
| Mayo | | | | 37.120.490 | | 373.177.100 | | |
| Junio | | | | 37.380.030 | | 410.557.130 | | |
| Julio | | | | 37.242.090 | | 447.799.220 | | |
| Agosto | | | | 36.931.820 | | 484.731.040 | | |
| Septiembre | | | | 37.136.830 | | 521.867.870 | | |
| Octubre | | | | 37.134.170 | | 559.002.040 | | |
| Noviembre | | | | 36.959.750 | | 595.961.790 | | |
| Diciembre | | | | 37.500.300 | | 633.462.090 | | |
| Enero | 2017 | | | 37.375.280 | | 670.837.370 | | |
| Febrero | | | | 37.175.020 | | 708.012.390 | | |
| Marzo | | | | 38.258.210 | | 746.270.600 | | |
| Abril | | | | 38.232.750 | | 784.503.350 | | |
| Mayo | | | | 38.146.490 | | 822.649.840 | | |
| Junio | | | 12.612.721 | | 38.324.520 | | 860.974.360 | |
| Julio | | | 20.989.682 | | 38.671.270 | | 899.645.630 | |
| Agosto | | | 224.712.039 | 31.934.140 | 14.210.362 | 23.882.978 | 721.078.093 | |
| Septiembre | | | 159.004.935 | 51.335.437 | 9.794.997 | 25.015.119 | 623.203.591 | |
| Octubre | | | 169.454.951 | 38.546.597 | 9.728.577 | 23.497.867 | 502.023.814 | |
| Noviembre | | | 361.710.614 | 38.131.320 | 401.325 | 24.411.258 | 178.845.845 | |
| Diciembre | | | 399.584.885 | 40.652.970 | 410.201 | 25.433.049 | | 179.675.869 |
| TOTAL | | 1.314.467.425 | 234.202.866 | 817.409.302 | 122.240.272 | 13.010.400.343 | 179.675.869 | |

RESUMEN IVA**Proporcionalidad aplicada según el metro cuadrado de los inmuebles.**

| Mes | Año | IVA D.F. | Crédito 65% | IVA C. F. | Valor llevado a costo (Método metro cuadrado) | Remanente | IVA a pagar | |
|--------------|------|----------------------|--------------------|--------------------|--|----------------------|--------------------|-------------|
| Junio | 2016 | | | 39.365.150 | | 39.365.150 | | |
| Julio | | | | 39.503.850 | | 78.869.000 | | |
| Agosto | | | | 39.694.800 | | 118.563.800 | | |
| Septiembre | | | | 40.639.670 | | 159.203.470 | | |
| Octubre | | | | 40.551.510 | | 199.754.980 | | |
| Noviembre | | | | 40.516.930 | | 240.271.910 | | |
| Diciembre | | | | 42.188.170 | | 282.460.080 | | |
| Enero | 2017 | | | 42.821.440 | | 325.281.520 | | |
| Febrero | | | | 43.620.010 | | 368.901.530 | | |
| Marzo | | | | 44.937.280 | | 413.838.810 | | |
| Abril | | | | 77.235.380 | | 491.074.190 | | |
| Mayo | | | | 78.508.570 | | 569.582.760 | | |
| Junio | | | | 12.612.721 | 78.544.860 | 648.127.620 | | |
| Julio | | | | 20.989.682 | 78.406.540 | 726.534.160 | | |
| Agosto | | | 224.712.039 | 31.934.140 | 33.547.802 | 30.383.569 | 536.920.494 | |
| Septiembre | | | 159.004.935 | 51.335.437 | 33.260.947 | 32.644.497 | 429.867.446 | |
| Octubre | | | 169.454.951 | 38.546.597 | 33.442.477 | 29.869.008 | 302.532.560 | |
| Noviembre | | | 361.710.614 | 38.131.320 | 401.325 | 31.080.356 | | 51.725.765 |
| Diciembre | | | 399.584.885 | 40.652.970 | 410.201 | 32.817.597 | | 391.339.311 |
| TOTAL | | 1.314.467.425 | 234.202.866 | 827.596.912 | 156.795.027 | 5.931.149.480 | 443.065.076 | |

UF 2016

| Día | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.721,82 | 25.814,55 | 25.910,25 | 25.995,56 | 26.053,81 | 26.145,01 | 26.210,79 | 26.224,30 | 26.263,20 | 26.315,28 |
| 2 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.726,25 | 25.817,04 | 25.913,70 | 25.998,07 | 26.055,54 | 26.148,38 | 26.212,48 | 26.224,30 | 26.264,90 | 26.317,03 |
| 3 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.730,67 | 25.819,54 | 25.917,15 | 26.000,58 | 26.057,28 | 26.151,75 | 26.214,16 | 26.224,30 | 26.266,59 | 26.318,78 |
| 4 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.735,10 | 25.822,03 | 25.920,60 | 26.003,10 | 26.059,01 | 26.155,11 | 26.215,85 | 26.224,30 | 26.268,28 | 26.320,54 |
| 5 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.739,52 | 25.824,53 | 25.924,05 | 26.005,61 | 26.060,75 | 26.158,48 | 26.217,54 | 26.224,30 | 26.269,98 | 26.322,29 |
| 6 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.743,95 | 25.827,02 | 25.927,50 | 26.008,12 | 26.062,48 | 26.161,85 | 26.219,23 | 26.224,30 | 26.271,67 | 26.324,04 |
| 7 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.748,38 | 25.829,52 | 25.930,95 | 26.010,64 | 26.064,22 | 26.165,22 | 26.220,92 | 26.224,30 | 26.273,36 | 26.325,80 |
| 8 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.752,81 | 25.832,02 | 25.934,40 | 26.013,15 | 26.065,96 | 26.168,59 | 26.222,61 | 26.224,30 | 26.275,06 | 26.327,55 |
| 9 | 25.629,09 | 25.629,09 | 25.757,24 | 25.834,51 | 25.937,85 | 26.015,66 | 26.067,69 | 26.171,96 | 26.224,30 | 26.224,30 | 26.276,75 | 26.329,30 |
| 10 | 25.629,09 | 25.633,50 | 25.759,73 | 25.837,95 | 25.940,36 | 26.017,39 | 26.071,05 | 26.173,65 | 26.224,30 | 26.225,99 | 26.278,50 | 26.330,15 |
| 11 | 25.629,09 | 25.637,91 | 25.762,22 | 25.841,39 | 25.942,86 | 26.019,13 | 26.074,40 | 26.175,33 | 26.224,30 | 26.227,68 | 26.280,25 | 26.331,00 |
| 12 | 25.629,09 | 25.642,32 | 25.764,71 | 25.844,83 | 25.945,37 | 26.020,86 | 26.077,76 | 26.177,02 | 26.224,30 | 26.229,37 | 26.282,00 | 26.331,85 |
| 13 | 25.629,09 | 25.646,73 | 25.767,20 | 25.848,26 | 25.947,88 | 26.022,59 | 26.081,12 | 26.178,71 | 26.224,30 | 26.231,06 | 26.283,75 | 26.332,70 |
| 14 | 25.629,09 | 25.651,14 | 25.769,69 | 25.851,70 | 25.950,38 | 26.024,32 | 26.084,48 | 26.180,40 | 26.224,30 | 26.232,75 | 26.285,50 | 26.333,54 |
| 15 | 25.629,09 | 25.655,55 | 25.772,18 | 25.855,14 | 25.952,89 | 26.026,06 | 26.087,84 | 26.182,08 | 26.224,30 | 26.234,44 | 26.287,25 | 26.334,39 |
| 16 | 25.629,09 | 25.659,96 | 25.774,67 | 25.858,59 | 25.955,40 | 26.027,79 | 26.091,20 | 26.183,77 | 26.224,30 | 26.236,13 | 26.289,00 | 26.335,24 |
| 17 | 25.629,09 | 25.664,38 | 25.777,16 | 25.862,03 | 25.957,91 | 26.029,52 | 26.094,56 | 26.185,46 | 26.224,30 | 26.237,83 | 26.290,75 | 26.336,09 |
| 18 | 25.629,09 | 25.668,79 | 25.779,65 | 25.865,47 | 25.960,42 | 26.031,26 | 26.097,92 | 26.187,15 | 26.224,30 | 26.239,52 | 26.292,51 | 26.336,94 |
| 19 | 25.629,09 | 25.673,21 | 25.782,14 | 25.868,91 | 25.962,93 | 26.032,99 | 26.101,28 | 26.188,83 | 26.224,30 | 26.241,21 | 26.294,26 | 26.337,79 |
| 20 | 25.629,09 | 25.677,62 | 25.784,63 | 25.872,35 | 25.965,43 | 26.034,73 | 26.104,64 | 26.190,52 | 26.224,30 | 26.242,90 | 26.296,01 | 26.338,64 |
| 21 | 25.629,09 | 25.682,04 | 25.787,12 | 25.875,80 | 25.967,94 | 26.036,46 | 26.108,00 | 26.192,21 | 26.224,30 | 26.244,59 | 26.297,76 | 26.339,49 |
| 22 | 25.629,09 | 25.686,46 | 25.789,62 | 25.879,24 | 25.970,45 | 26.038,19 | 26.111,37 | 26.193,90 | 26.224,30 | 26.246,28 | 26.299,51 | 26.340,34 |
| 23 | 25.629,09 | 25.690,87 | 25.792,11 | 25.882,68 | 25.972,96 | 26.039,93 | 26.114,73 | 26.195,59 | 26.224,30 | 26.247,97 | 26.301,26 | 26.341,19 |
| 24 | 25.629,09 | 25.695,29 | 25.794,60 | 25.886,13 | 25.975,47 | 26.041,66 | 26.118,09 | 26.197,27 | 26.224,30 | 26.249,67 | 26.303,01 | 26.342,04 |
| 25 | 25.629,09 | 25.699,71 | 25.797,09 | 25.889,57 | 25.977,98 | 26.043,40 | 26.121,46 | 26.198,96 | 26.224,30 | 26.251,36 | 26.304,77 | 26.342,89 |
| 26 | 25.629,09 | 25.704,13 | 25.799,59 | 25.893,02 | 25.980,49 | 26.045,13 | 26.124,82 | 26.200,65 | 26.224,30 | 26.253,05 | 26.306,52 | 26.343,74 |
| 27 | 25.629,09 | 25.708,55 | 25.802,08 | 25.896,46 | 25.983,00 | 26.046,87 | 26.128,18 | 26.202,34 | 26.224,30 | 26.254,74 | 26.308,27 | 26.344,58 |
| 28 | 25.629,09 | 25.712,98 | 25.804,57 | 25.899,91 | 25.985,51 | 26.048,60 | 26.131,55 | 26.204,03 | 26.224,30 | 26.256,43 | 26.310,02 | 26.345,43 |
| 29 | 25.629,09 | 25.717,40 | 25.807,07 | 25.903,36 | 25.988,03 | 26.050,34 | 26.134,91 | 26.205,72 | 26.224,30 | 26.258,13 | 26.311,77 | 26.346,28 |
| 30 | 25.629,09 | | 25.809,56 | 25.906,80 | 25.990,54 | 26.052,07 | 26.138,28 | 26.207,41 | 26.224,30 | 26.259,82 | 26.313,53 | 26.347,13 |
| 31 | 25.629,09 | | 25.812,05 | | 25.993,05 | | 26.141,65 | 26.209,10 | | 26.261,51 | | 26.347,98 |

UF 2017

| Día | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 26.348,83 | 26.316,51 | 26.396,79 | 26.473,65 | 26.564,95 | 26.632,70 | 26.665,98 | 26.593,89 | 26.605,81 | 26.658,56 | 26.633,18 | 26.736,45 |
| 2 | 26.349,68 | 26.314,81 | 26.401,49 | 26.475,35 | 26.568,49 | 26.634,42 | 26.666,87 | 26.590,45 | 26.607,53 | 26.660,34 | 26.631,46 | 26.741,78 |
| 3 | 26.350,53 | 26.313,11 | 26.406,20 | 26.477,06 | 26.572,03 | 26.636,13 | 26.667,76 | 26.587,01 | 26.609,24 | 26.662,11 | 26.629,74 | 26.747,12 |
| 4 | 26.351,38 | 26.311,41 | 26.410,90 | 26.478,76 | 26.575,56 | 26.637,85 | 26.668,64 | 26.583,58 | 26.610,96 | 26.663,89 | 26.628,02 | 26.752,45 |
| 5 | 26.352,23 | 26.309,71 | 26.415,61 | 26.480,47 | 26.579,10 | 26.639,57 | 26.669,53 | 26.580,14 | 26.612,67 | 26.665,66 | 26.626,30 | 26.757,79 |
| 6 | 26.353,08 | 26.308,02 | 26.420,31 | 26.482,18 | 26.582,64 | 26.641,28 | 26.670,42 | 26.576,70 | 26.614,39 | 26.667,44 | 26.624,58 | 26.763,12 |
| 7 | 26.353,93 | 26.306,32 | 26.425,02 | 26.483,88 | 26.586,17 | 26.643,00 | 26.671,31 | 26.573,27 | 26.616,10 | 26.669,22 | 26.622,86 | 26.768,46 |
| 8 | 26.354,78 | 26.304,62 | 26.429,73 | 26.485,59 | 26.589,71 | 26.644,72 | 26.672,20 | 26.569,83 | 26.617,82 | 26.670,99 | 26.621,14 | 26.773,80 |
| 9 | 26.355,63 | 26.302,92 | 26.434,43 | 26.487,30 | 26.593,25 | 26.646,44 | 26.673,09 | 26.566,40 | 26.619,53 | 26.672,77 | 26.619,42 | 26.779,14 |
| 10 | 26.353,93 | 26.307,61 | 26.436,13 | 26.490,82 | 26.594,96 | 26.647,33 | 26.669,64 | 26.568,11 | 26.621,30 | 26.671,05 | 26.624,73 | 26.780,00 |
| 11 | 26.352,23 | 26.312,29 | 26.437,84 | 26.494,35 | 26.596,68 | 26.648,22 | 26.666,19 | 26.569,82 | 26.623,08 | 26.669,33 | 26.630,04 | 26.780,87 |
| 12 | 26.350,52 | 26.316,98 | 26.439,54 | 26.497,88 | 26.598,39 | 26.649,10 | 26.662,75 | 26.571,54 | 26.624,85 | 26.667,60 | 26.635,35 | 26.781,73 |
| 13 | 26.348,82 | 26.321,67 | 26.441,25 | 26.501,40 | 26.600,11 | 26.649,99 | 26.659,30 | 26.573,25 | 26.626,62 | 26.665,88 | 26.640,66 | 26.782,59 |
| 14 | 26.347,12 | 26.326,36 | 26.442,95 | 26.504,93 | 26.601,82 | 26.650,88 | 26.655,85 | 26.574,96 | 26.628,40 | 26.664,16 | 26.645,97 | 26.783,46 |
| 15 | 26.345,42 | 26.331,05 | 26.444,65 | 26.508,46 | 26.603,54 | 26.651,77 | 26.652,41 | 26.576,68 | 26.630,17 | 26.662,44 | 26.651,29 | 26.784,32 |
| 16 | 26.343,72 | 26.335,74 | 26.446,36 | 26.511,98 | 26.605,25 | 26.652,66 | 26.648,96 | 26.578,39 | 26.631,94 | 26.660,71 | 26.656,60 | 26.785,18 |
| 17 | 26.342,02 | 26.340,43 | 26.448,06 | 26.515,51 | 26.606,97 | 26.653,54 | 26.645,52 | 26.580,10 | 26.633,72 | 26.658,99 | 26.661,92 | 26.786,05 |
| 18 | 26.340,32 | 26.345,12 | 26.449,77 | 26.519,04 | 26.608,68 | 26.654,43 | 26.642,07 | 26.581,81 | 26.635,49 | 26.657,27 | 26.667,23 | 26.786,91 |
| 19 | 26.338,61 | 26.349,81 | 26.451,47 | 26.522,57 | 26.610,40 | 26.655,32 | 26.638,63 | 26.583,53 | 26.637,26 | 26.655,55 | 26.672,55 | 26.787,78 |
| 20 | 26.336,91 | 26.354,51 | 26.453,18 | 26.526,10 | 26.612,11 | 26.656,21 | 26.635,18 | 26.585,24 | 26.639,04 | 26.653,83 | 26.677,87 | 26.788,64 |
| 21 | 26.335,21 | 26.359,20 | 26.454,88 | 26.529,63 | 26.613,83 | 26.657,10 | 26.631,74 | 26.586,95 | 26.640,81 | 26.652,11 | 26.683,19 | 26.789,50 |
| 22 | 26.333,51 | 26.363,90 | 26.456,59 | 26.533,16 | 26.615,54 | 26.657,98 | 26.628,30 | 26.588,67 | 26.642,59 | 26.650,39 | 26.688,51 | 26.790,37 |
| 23 | 26.331,81 | 26.368,60 | 26.458,29 | 26.536,69 | 26.617,26 | 26.658,87 | 26.624,85 | 26.590,38 | 26.644,36 | 26.648,67 | 26.693,84 | 26.791,23 |
| 24 | 26.330,11 | 26.373,29 | 26.460,00 | 26.540,22 | 26.618,97 | 26.659,76 | 26.621,41 | 26.592,10 | 26.646,14 | 26.646,94 | 26.699,16 | 26.792,09 |
| 25 | 26.328,41 | 26.377,99 | 26.461,70 | 26.543,75 | 26.620,69 | 26.660,65 | 26.617,97 | 26.593,81 | 26.647,91 | 26.645,22 | 26.704,48 | 26.792,96 |
| 26 | 26.326,71 | 26.382,69 | 26.463,41 | 26.547,29 | 26.622,40 | 26.661,54 | 26.614,53 | 26.595,52 | 26.649,69 | 26.643,50 | 26.709,81 | 26.793,82 |
| 27 | 26.325,01 | 26.387,39 | 26.465,12 | 26.550,82 | 26.624,12 | 26.662,42 | 26.611,09 | 26.597,24 | 26.651,46 | 26.641,78 | 26.715,14 | 26.794,69 |
| 28 | 26.323,31 | 26.392,09 | 26.466,82 | 26.554,35 | 26.625,84 | 26.663,31 | 26.607,65 | 26.598,95 | 26.653,24 | 26.640,06 | 26.720,46 | 26.795,55 |
| 29 | 26.321,61 | | 26.468,53 | 26.557,89 | 26.627,55 | 26.664,20 | 26.604,21 | 26.600,67 | 26.655,01 | 26.638,34 | 26.725,79 | 26.796,41 |
| 30 | 26.319,91 | | 26.470,23 | 26.561,42 | 26.629,27 | 26.665,09 | 26.600,77 | 26.602,38 | 26.656,79 | 26.636,62 | 26.731,12 | 26.797,28 |
| 31 | 26.318,21 | | 26.471,94 | | 26.630,98 | | 26.597,33 | 26.604,10 | | 26.634,90 | | 26.798,14 |

UTM, UTA, IPC 2017

| 2017 | UTM (1) | UTA (2) | Indice de Precios al Consumidor (IPC) | Variación Porcentual | | |
|------------|---------|---------|---------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | | | Valor en puntos (6) | Mensual (3) | Acumulado 2017 (4) | Últimos 12 meses (5) |
| Enero | 46.229 | 554.748 | 114,49 | 0,5 | 0,5 | 2,8 |
| Febrero | 46.137 | 553.644 | 114,76 | 0,2 | 0,8 | 2,7 |
| Marzo | 46.368 | 556.416 | 115,2 | 0,4 | 1,2 | 2,7 |
| Abril | 46.461 | 557.532 | 115,48 | 0,2 | 1,4 | 2,7 |
| Mayo | 46.647 | 559.764 | 115,63 | 0,1 | 1,5 | 2,6 |
| Junio | 46.740 | 560.880 | 115,18 | -0,4 | 1,1 | 1,7 |
| Julio | 46.787 | 561.444 | 115,45 | 0,2 | 1,4 | 1,7 |
| Agosto | 46.600 | 559.200 | 115,69 | 0,2 | 1,6 | 1,9 |
| Septiembre | 46.693 | 560.316 | 115,51 | -0,2 | 1,4 | 1,5 |
| Octubre | 46.786 | 561.432 | 116,19 | 0,6 | 2 | 1,9 |
| Noviembre | 46.692 | 560.304 | 116,29 | 0,1 | 2,1 | 1,9 |
| Diciembre | 46.972 | 563.664 | 116,46 | 0,1 | 2,3 | 2,3 |