

CIRCULAR N° 28, DEL 28 DE ABRIL DE 1998

MATERIA: PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS A PROPIETARIOS DE BIENES RAICES ACOGIDOS AL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ESTABLECIDO EN LA LEY N° 19.537.

La Ley N° 19.537, publicada en el Diario Oficial el 16 de Diciembre de 1997 dispone un régimen especial de propiedad inmobiliaria, mediante el cual es posible establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

En su artículo 3°, esta Ley establece que el porcentaje de derechos que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, se debe determinar en el reglamento de copropiedad, atendiendo al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

El artículo 29° del mismo cuerpo legal señala que el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Este instrumento debe ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Esto último como condición previa para que, de acuerdo al artículo 10, el Director de Obras Municipales extienda el Certificado que declara el condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Para facilitar y agilizar la determinación por parte del Servicio de Impuestos Internos, del avalúo fiscal de cada unidad que forma parte de un condominio y sobre la cual se constituye dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, se establece un procedimiento en base a una declaración de "CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN DE CADA UNIDAD". Esta declaración deberá realizarla el propietario del inmueble acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, presentando el Formulario N° 2803 ante la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos correspondiente a la ubicación del inmueble.

En consideración a que esta declaración será efectuada por el primer propietario del condominio, el S.I.I. podrá utilizarla como fuente de información para efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto, así como del monto mismo del tributo. Dicho procedimiento se realizará con posterioridad al acto de recepción de la declaración, de forma tal, de facilitar el proceso de confección del citado Reglamento de Copropiedad.

Mediante la presente Circular se imparten las instrucciones relativas a este procedimiento y a los formularios que lo componen, además se anexa un detalle de las "Áreas con coeficientes comerciales"(Anexo 1), por comuna y por Dirección Regional del Servicio de Impuestos Internos y una definición de los límites que el S.I.I. considera al interior de la Comuna de Santiago (Anexo 2).

CAPITULO PRIMERO

1.- FORMULARIO N° 2801 : "SOLICITUD DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL".

1.1 Objetivo del Formulario :

Este instrumento ha sido diseñado para permitir que, en los casos que sea necesario, el propietario de un condominio solicite al Servicio de Impuestos Internos la información necesaria para realizar la declaración del Cálculo del Avalúo Fiscal de cada unidad.

1.2 Casos en que el propietario debe solicitar Antecedentes Previos al S.I.I. :

a) Condominios tipo "A" (art. 2° de la Ley) :

Cuando se trate de condominios con destino habitacional el avalúo fiscal se determina directamente siguiendo el procedimiento registrado en el punto 4 de la presente Circular y al reverso del formulario 2801, 2802 y 2803, por lo tanto, para estos casos no es necesario que el propietario solicite Antecedentes Previos al Servicio de Impuestos Internos.

Cuando se trate de unidades con destino comercial, oficinas, bancos, financieras, hoteles, cines y/o teatros, ubicadas dentro de un área afecta a coeficiente comercial, (cuyo detalle se adjunta en Anexo 1, así como se expone en planos comunales en el Departamento Regional de

Avaluaciones del S.I.I. correspondiente), el propietario o el representante legal deberá llenar el formulario y así el Servicio de Impuestos Internos le informará el valor del coeficiente comercial que debe ser aplicado en la tasación fiscal de esas unidades.

b) Condominios tipo "B" (art.2° de la Ley) :

El propietario o el representante legal deberá llenar el formulario 2801, para que así el Servicio de Impuestos Internos le pueda informar los valores base de terreno, coeficientes guías y sus factores de corrección para cada unidad del condominio. Se deberá anexar una copia del plano de conjunto, donde se registrará el frente y la superficie de terreno de cada unidad.

Cuando se trate de unidades con destino comercial, oficinas, bancos, financieras, hoteles, cines y/o teatros, ubicadas dentro de un área afecta a coeficiente comercial, (cuyo detalle se adjunta en Anexo 1, así como se expone en planos comunales en el Departamento Regional de Avaluaciones del S.I.I. correspondiente), el Servicio de Impuestos Internos le informará además el valor del coeficiente comercial que debe ser aplicado en la tasación fiscal de esas unidades.

1.3 **Presentación del Formulario :**

En caso que proceda, debe ser presentado y firmado por el propietario o por el representante legal en la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos que corresponda a la comuna de ubicación del condominio.

Al momento de presentar la Solicitud, el S.I.I. le dará número y registrará la fecha de la misma en los campos diseñados para estos datos, procediendo a entregar al contribuyente la colilla que acredita la presentación, correspondiente a la parte inferior del formulario 2801, firmada y timbrada por el funcionario receptor.

2.- **FORMULARIO N° 2802 : "CERTIFICADO DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL".**

2.1 **Objetivo del Formulario :**

Este instrumento ha sido diseñado para que el Servicio de Impuestos Internos responda al propietario de un condominio, que ha solicitado antecedentes previos mediante el ingreso de un formulario 2801, entregándole la información requerida, indispensable en el Cálculo del Avalúo Fiscal de cada unidad.

2.2 **Llenado por parte del Servicio de Impuestos Internos :**

La Dirección Regional que corresponda a la ubicación del condominio certificará los siguientes datos, según sea el tipo de condominio :

- * Coeficiente comercial a aplicar en el avalúo fiscal de la edificación de cada unidad, según el piso.
- * Valor base de terreno, coeficiente guía y corrector de cada lote o unidad del condominio.
- * Índice de actualización del valor base de terreno.

En los campos "Solicitud N°" y "Fecha", ubicados en el extremo superior derecho del formulario 2802, el Servicio de Impuestos Internos debe registrar los datos asignados en el formulario 2801, "Solicitud de Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal".

Los formularios 2802 deberán ser enumerados correlativamente por Departamento Regional o por Unidad de Avaluaciones, utilizando para ello el recuadro ubicado a continuación del título del Certificado.

2.3 Plazo para el otorgamiento del formulario 2802 :

Para extender el “Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal” el Servicio de Impuestos Internos dispondrá de un plazo de hasta cinco días hábiles, contados desde la recepción del formulario 2801.

CAPITULO SEGUNDO

1.- DECLARACIÓN DEL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE CADA UNIDAD :

El propietario deberá presentar ante el Servicio de Impuestos Internos el cálculo del avalúo fiscal de cada unidad del condominio, respecto de la cual se constituya dominio exclusivo, utilizando para ello el o los formularios que a continuación se detallan :

1.1 Formulario N° 2803 : "Declaración : Cálculo del avalúo fiscal de la edificación de cada unidad" :

Este formulario se utilizará en todos los casos de condominios (tipo "A" y tipo "B").

En el recuadro “Antecedentes Previos N°”, ubicado en el extremo superior derecho del formulario 2803, el propietario debe registrar el Número que el Servicio de Impuestos Internos le asignó al “Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal” (formulario 2802).

El cálculo del avalúo fiscal de la edificación de la unidad se debe realizar de acuerdo a lo dispuesto en las instrucciones señaladas en el punto 4 de la presente Circular y al reverso de los formularios 2801, 2802 y 2803, las que constituyen un resumen práctico de la normativa vigente para la tasación fiscal de las edificaciones.

1.2 Formulario N° 2803 B : "Declaración Anexa : Cálculo del avalúo fiscal considerando avalúo del terreno de cada unidad" :

Este formulario se utilizará sólo en los casos de condominios tipo "B". Su utilidad es la de permitir incorporar el avalúo fiscal del terreno de dominio exclusivo de cada unidad. En estos casos, el avalúo fiscal del terreno de la unidad se debe determinar siguiendo el procedimiento registrado en el punto 4 de la presente Circular y al reverso del formulario 2803.

1.3 Presentación ante el Servicio de Impuestos Internos :

El formulario 2803 y si corresponde, también el formulario 2803 B, se presentará en duplicado ante la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, que corresponda a la ubicación del condominio, acompañada de un Expediente de Edificación, compuesto de los siguientes antecedentes técnicos : copia de Hoja de Catastro, copia del o los Permiso(s) de Edificación, copia de la Encuesta de Edificación del I.N.E., copia de la Recepción Final (si la hubiere), Plano de Emplazamiento, Planta(s) tipo de Arquitectura, Elevaciones y Especificaciones Técnicas.

Ante la presentación de los formularios 2803 y 2803 B, el Servicio de Impuestos Internos, en el mismo acto, timbrará la declaración, acreditando así su recepción. Quedará en poder del S.I.I. una copia de la declaración y el Expediente descrito en el punto anterior, los cuales constituirán la base para la tasación fiscal definitiva de la copropiedad.

2.- INSTRUCCIONES PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO :

Las presentes instrucciones tienen por objeto posibilitar el cálculo del avalúo fiscal de una propiedad acogida a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria y constituyen un resumen práctico de la normativa vigente para la tasación fiscal de las edificaciones. Cualquier caso excepcional, no considerado en ellas, como por ejemplo, edificaciones cuya estructura es de piedra (código "D") o de adobe (código "F"), deberá ser consultado en el Servicio de Impuestos Internos.

2.1 Avalúo fiscal :

Comprende la evaluación del terreno y de las edificaciones que existen en la propiedad. Para los terrenos existe una tabla de precios unitarios para todas las comunas del país y para las edificaciones se utiliza una tabla comunal de valores unitarios de edificación, considerando la estructura soportante del edificio y su calidad o categoría.

2.2 Cálculo del avalúo fiscal de la unidad :

* **Condominios tipo "A" :** El avalúo se determinará para cada unidad o departamento del edificio o condominio, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de uso común. En este caso el avalúo se determina directamente al aplicar las tablas de precios y de corrección para edificaciones que se presentan a continuación, por lo que no es necesario solicitar Antecedentes Previos al S.I.I.

* **Condominios tipo "B" :** Corresponde determinar el avalúo fiscal de las edificaciones existentes o en su defecto, de las propuestas en el Permiso de Edificación y el avalúo de cada terreno o lote, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de uso común. Para estos casos el S.I.I. proporcionará adicionalmente, a través del "Certificado de Antecedentes Previos para el Cálculo del Avalúo Fiscal" (Form. N° 2802), los Valores Base de terreno, los Coeficientes Guías y sus Coeficientes Correctores para cada lote del condominio.

2.3 Pasos para determinar el avalúo fiscal de una edificación:

1° Es necesario identificar la **Clasificación (CL.)** de la Edificación, en base a la Estructura y la Categoría :

Código	ESTRUCTURA	Código	CATEGORÍA
A	Acero	1	Lujo
B	Hormigón Armado	2	Entre Lujo y Corriente
C	Albañilería	3	Corriente
E	Madera	4	Entre Corriente y Básica
		5	Básica

2° Se debe seleccionar el valor unitario de la edificación, según su Clasificación (C.L.) : (\$ del primer semestre de 1998)

ESTRUCTURA	CATEGORÍA				
	1	2	3	4	5
A o B	403.407	265.659	167.285	108.242	48.212
C	364.051	236.140	147.603	98.402	44.276
E	244.996	157.445	108.242	54.122	24.597

NOTA : Los valores unitarios se reajustan semestralmente, de acuerdo a la variación del I.P.C.

3° Si corresponde se debe aplicar al valor unitario seleccionado un factor por Condición Especial :

Condición Especial	Factor
Mansarda o Piso Zócalo	0.60
Subterráneo	0.50

4° El valor calculado debe ser corregido aplicando el factor de la comuna en que se ubica la propiedad, según el siguiente detalle :

FACTOR COMUNAL "1.00" :

Comunas de : Las Condes(*), Lo Barnechea, Providencia(*), Stgo. Centro(*) y Vitacura.

FACTOR COMUNAL "0.90" :

Comunas de : Chiguayante, Con-con, Concepción(*), La Reina, Ñuñoa, S.P. de la Paz, Valparaíso(*) y Viña del Mar(*).

FACTOR COMUNAL "0.80" :

Comunas de : Algarrobo, Antofagasta(*), Arica, Cerrillos, Chillán, Chillán Viejo, Copiapó, Curicó(*), El Bosque, Estación Central, Independencia, Iquique, La Cisterna, La Florida, La Serena, Macul, Maipú, Osorno(*), P. las Casas, Peñalolén, Puerto Montt(*), Punta Arenas, Quilpué, Rancagua(*), Recoleta(*), San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Rafael, Santiago Oeste(*), Santiago Sur(*), Sto. Domingo, Talca(*), Talcahuano, Temuco(*), Valdivia(*), Villa Alemana y Zapallar.

FACTOR COMUNAL "0.70" :

Comunas de : Ancud, Angol, Buin, Calama, Calera de Tango, Cartagena, Castro, Cauquenes, Cerro Navia, Chañaral, Coihayque, Conchalí, Constitución, Coquimbo, Coronel, El Monte, El Quisco, El Tabo, Huechuraba, La Calera, La Granja, La Pintana, La Unión, Lautaro, Limache, Linares, Lo Espejo, Lo Prado, Los Andes, Los Angeles, Lote, Melipilla, Ovalle, P.A. Cerda, Padre Hurtado, Papudo, Parral, Penco, Peñaflor, Pirque, Puente Alto, Puerto Natales, Pucón, Pudahuel, Puerto Varas, Quinta Normal, Quilicura, Quillota, Quintero, Renca, Rengo, San Antonio, San Carlos, San Felipe, San Fernando, San Javier, San Ramón, San José de Maipo, Santa Cruz, Talagante, Tocopilla, Tomé, Vallenar, Vichuquén, Victoria y Villarrica.

FACTOR COMUNAL "0.60" :

Para el resto de las comunas del país (existentes al 31.12.97).

- 5° Finalmente, se debe aplicar un **Coefficiente de Comercialización** en los casos de que alguna de las unidades del condominio tenga un uso comercial, oficina, banco, financiera, hotel, cine o teatro y se ubique en la zona céntrica de las comunas señaladas con asterisco en el paso anterior. Si el condominio se encuentra en esta situación, en el "Certificado de Antecedentes Previos para el Cálculo del Avalúo Fiscal", el Servicio de Impuestos Internos entregará el coeficiente a aplicar al precio unitario de edificación ya determinado en los pasos anteriores.

2.4 Fórmula para determinar el avalúo fiscal del terreno de una unidad :

$$A.T.U. = (V.B. \times I.A.S. \times C.G. \times C.C.) \times \text{Superficie T.U.}$$

Donde :

A.T.U. : Avalúo del terreno de la unidad.

V.B. : Valor Base del m².

I.A.S. : Índice de actualización semestral.

C.G. : Coeficiente guía de terreno.

C.C. : Coeficiente corrector de terreno.

Superficie T.U. : Superficie de terreno de la unidad.

JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR

A N E X O 2

**XIII DIRECCION REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO CENTRO
LIMITES AL INTERIOR DE LA COMUNA DE SANTIAGO****1.- SANTIAGO CENTRO**

- 1.1 AL NORTE :
Eje de Avenida Santa María desde Rivera hasta Puente Pío Nono.
- 1.2 AL ORIENTE :
Eje de Avenida Vicuña Mackenna desde el eje de Avenida Santa María hasta el eje de Avenida Diez de Julio.
- 1.3 AL SUR :
Eje de Avenida Diez de Julio y su prolongación desde el eje de Avenida Vicuña Mackenna hasta el eje de Manuel Rodríguez Poniente; eje de Manuel Rodríguez Poniente desde la prolongación de Diez de Julio hasta el eje de Blanco Encalada; eje de Blanco Encalada desde el eje de Manuel Rodríguez Poniente hasta el eje de Club Hípico.
- 1.4 AL PONIENTE :
Eje de Club Hípico desde el eje de Avenida Blanco Encalada hasta Grajales; eje de Almirante Latorre desde Grajales hasta Avenida Libertador B. O'Higgins; eje de Avenida Brasil y su prolongación desde Avenida Libertador B. O'Higgins hasta el eje de Avenida Santa María.

2.- SANTIAGO OESTE :

- 2.1 AL NORTE :
Eje de Pdte. Balmaceda desde el eje de Avenida Matucana hasta el eje del Puente Bulnes; eje del Puente Bulnes desde el eje de Pdte. Balmaceda hasta el eje de Avenida Santa María; eje de Avenida Santa María desde el eje de Puente Bulnes hasta el eje de la prolongación de Avenida Brasil.
- 2.2 AL ORIENTE :
Eje de Avenida Club Hípico desde el eje del Zanjón de la Aguada hasta Grajales; Eje de Almirante Latorre desde Grajales hasta Avenida Libertador B. O'Higgins; Eje de Avenida Brasil y su prolongación desde Avenida Libertador B. O'Higgins hasta el eje de Avenida Santa María.
- 2.3 AL SUR :
Eje del Zanjón de la Aguada desde el eje de Avenida Club Hípico hasta el eje de Bascuñán Guerrero; eje de Bascuñán Guerrero desde el eje del Zanjón de la Aguada hasta el eje de Avenida Carlos Valdovinos; eje de Avenida Carlos Valdovinos desde el eje de Bascuñán Guerrero hasta el eje de la prolongación de Avenida Maipú.
- 2.4 AL PONIENTE :
Prolongación de Avenida Maipú desde el eje de Avenida Carlos Valdovinos hasta el eje del Zanjón de la Aguada; eje del Zanjón de la Aguada desde el eje de la prolongación de Avenida Maipú hasta el eje de Bascuñán Guerrero; eje de Bascuñán Guerrero desde el eje del Zanjón de la Aguada hasta la Línea del Ferrocarril Longitudinal Sur; Línea del Ferrocarril Longitudinal Sur desde el eje de Bascuñán Guerrero en aproximadamente 200 mts. hacia el Poniente y de ese punto al lindero Oriente del predio Maestranza San Eugenio y la prolongación de San Alfonso (Plano del Gran Santiago, hoja N° 31, 1ra. Ed. 1985 escala 1:5000 del INE); eje de San Alfonso y su prolongación desde el lindero Oriente del predio Maestranza San Eugenio hasta el eje de Avenida Ramón Subercaseaux; eje de Avenida Ramón Subercaseaux desde el eje de San Alfonso hasta el eje del camino a Melipilla; eje del camino a Melipilla desde el eje de Avenida Ramón Subercaseaux hasta el eje de Avenida Exposición; eje de Avenida Exposición desde el eje del camino a Melipilla hasta el eje de Avenida Libertador B. O'Higgins; eje de Avenida Libertador B. O'Higgins desde el eje de Avenida Exposición hasta el eje de Avenida Matucana; eje de Avenida Matucana desde el eje de Avenida Libertador B. O'Higgins hasta el eje de Avenida Portales; eje de Avenida Portales desde el eje de Avenida Matucana hasta el eje de Avenida General Velásquez; eje de Avenida General Velásquez desde el eje de Avenida Portales hasta el eje de Santo Domingo; eje de

Santo Domingo desde el eje de Avenida General Velásquez hasta el eje de Avenida Matucana; eje de Avenida Matucana desde el eje de Santo Domingo hasta el eje de Pdte. Balmaceda.

3.- SANTIAGO SUR :

3.1 AL NORTE :

Eje de Avenida Blanco Encalada desde el eje de Avenida Club Hípico hasta el eje de Manuel Rodríguez Poniente; Eje de Manuel Rodríguez Poniente desde el eje de Avenida Blanco Encalada hasta el eje de la prolongación de Diez de Julio; eje de Diez de Julio y su prolongación desde el eje de Manuel Rodríguez Poniente hasta el eje de Avenida Vicuña Mackenna.

3.2 AL ORIENTE :

Eje de Avenida Vicuña Mackenna desde el eje de Avenida Diez de Julio hasta la línea del Ferrocarril Longitudinal Sur.

3.3 AL SUR :

Línea del Ferrocarril Longitudinal Sur desde el eje de Avenida Vicuña Mackenna hasta el eje de Avenida Club Hípico.

3.4 AL PONIENTE :

Eje de Avenida Club Hípico desde la línea del Ferrocarril Longitudinal Sur hasta el eje de Avenida Blanco Encalada.

Dejada sin efecto