

## **CIRCULAR N° 42 DEL 05 DE AGOSTO DE 1999**

### **MATERIA: REFUNDE PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS A PROPIETARIOS DE BIENES RAÍCES ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, ESTABLECIDO EN LA LEY 19.537.**

El día 28 de Abril de 1998 se publicó la Circular N° 28, que impartió instrucciones a los propietarios de bienes raíces acogidos al régimen de Copropiedad Inmobiliaria, establecido en la Ley N° 19.537, relativas al procedimiento operativo para determinar el porcentaje de derechos que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común.

Por medio de la presente Circular se refunden los contenidos de dicha Circular con instrucciones complementarias, se incorpora un formato de Carta Tipo con Instrucciones Básicas (Anexo 1) y se modifican los formularios N° 2803 y N° 2803B, así como el Instructivo impreso al reverso de los formularios N° 2801, N° 2802 y N° 2803 (detallados en Anexo 2, 3, 4, 5 y 6). Se adjunta además un detalle de las "Áreas con coeficientes comerciales" (Anexo 7), 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 8).

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **1.- ASPECTOS GENERALES:**

La Ley N° 19.537, publicada en el Diario Oficial el 16 de Diciembre de 1997 dispone un régimen especial de propiedad, 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 3º, 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 29º 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 respectivo 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, mediante la presente Circular se establece un procedimiento en base a una declaración jurada de "CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD" (Formulario N° 2803) y una declaración jurada anexa "CALCULO DE AVALUO FISCAL CONSIDERANDO AVALUO DEL TERRENO DE CADA UNIDAD" (Formulario N° 2803B). Esta declaración jurada la debe realizar el propietario del inmueble acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, presentando el Formulario N° 2803 (y el Formulario N° 2803B cuando corresponda) ante el Servicio de Impuestos Internos.

En consideración a que esta declaración jurada 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 jurada, de forma tal, de facilitar el proceso de confección del citado Reglamento de Copropiedad.

## 2.- INSTRUCCIÓN PREVIA:

Las Oficinas del S.I.I. deberán entregar al propietario (Persona Natural o Empresa Inmobiliaria) un ejemplar de la Carta Tipo con Instrucciones Básicas (Anexo 1), acompañada de formularios N° 2801, N° 2803 y N° 2803B (este último sólo cuando corresponda), al momento que éstos soliciten la Asignación de Números de Roles de avalúo de una obra de edificación que va a ser acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

### CAPÍTULO SEGUNDO

#### 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 jurada 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 2 del Capítulo Tercero de la presente Circular y al reverso del formulario N° 2801, N° 2802 y N° 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 7, 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 N° 2801 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 N° 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 7, 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 2801:

En caso que proceda, debe ser presentado y firmado por el propietario o por el representante legal de preferencia 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 N° 2801, firmada y timbrada por el funcionario receptor.

Para facilitar la atención a los contribuyentes, las Unidades del Servicio que no cuenten con Avaluaciones también podrán recepcionar los formularios N° 2801.

Se agrega la excepción de los casos en que un contribuyente que reside en Santiago requiera Antecedentes Previos de un condominio ubicado en una comuna que pertenezca a una región distinta a la Región Metropolitana. En este caso podrá presentar la Solicitud de Antecedentes Previos en el Departamento Regional de Avaluaciones de la XIII Dirección Regional Metropolitana Santiago Centro.

Lo mismo rige en el caso de un contribuyente que requiera Antecedentes Previos de un condominio ubicado en una región distinta de donde él se encuentra. En esta situación el contribuyente podrá entregar su Solicitud en la Oficina del Servicio de Impuestos Internos que le resulte más cercana.

## **2.- FORMULARIO N° 2802: "CERTIFICADO DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CÁLCULO 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 N° 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 cuyo destino sea no habitacional, según el piso.
- \* Valor Base del metro cuadrado de terreno, según la Resolución Ex. N° 5.562 de 1994, coeficiente guía y corrector de cada lote o unidad del condominio.
- \* Índice de Actualización, el cual debe ser aplicado sobre el Valor Base del metro cuadrado de terreno, vigente según la Resolución Ex. N° 5.562 de 1994, a fin de reajustar dicho valor a la fecha de la certificación.

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

Los formularios N° 2802 deberán ser foliados 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 N° 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 N° 2801.

No obstante, cuando la Solicitud de Antecedentes Previos haya sido presentada en una Unidad del Servicio que no cuenta con Avaluaciones, o cuando haya sido presentada en la XIII Dirección Regional Metropolitana Santiago Centro y esté referida a un condominio ubicado fuera de la Región Metropolitana, o en una Oficina del S.I.I. donde existe Avaluaciones pero que no es la que corresponde según la ubicación del condominio, el plazo de entrega del Certificado será de 10 días hábiles.

En estos casos la Oficina del S.I.I. que reciba la Solicitud deberá cautelar que todos los antecedentes que acompañan la Solicitud estén completos y se registre un número telefónico para una eventual consulta.

Las Solicitudes de Antecedentes Previos de condominios ubicados fuera de la jurisdicción de la Oficina del S.I.I. que las recepciona y los documentos que las acompañan deberán ser

remitidos a la brevedad a la Dirección Regional en cuya jurisdicción se ubica el condominio, quien la procesará y emitirá el correspondiente Certificado, remitiéndolo por valija a la Dirección Regional de origen.

En los tres casos de excepción mencionados, la Oficina del S.I.I. que recepciona la Solicitud entregará al contribuyente el Certificado de Antecedentes previos para el cálculo del avalúo fiscal.

## **2.2.- Índice de Actualización:**

Se debe registrar con seis decimales.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **1.- DECLARACIÓN JURADA DEL CÁLCULO DEL AVALÚO 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 Jurada: Cálculo del avalúo fiscal de la edificación terminada 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 N° 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 N° 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 2 del Capítulo Tercero de la presente Circular y al reverso de los formularios N° 2801, N° 2802 y N° 2803, las que constituyen un resumen de la normativa vigente para la tasación fiscal de las edificaciones.

#### **1.2 Formulario N° 2803 B: "Declaración Jurada 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 2 del Capítulo Tercero de la presente Circular y al reverso de los formularios N° 2801, N° 2802 y N° 2803.

#### **1.3 Presentación ante el Servicio de Impuestos Internos:**

El formulario N° 2803 y si corresponde, también el formulario N° 2803 B, se presentará en duplicado, de preferencia ante la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, que corresponda a la ubicación del condominio, acompañada de todos los antecedentes necesarios para la posterior tasación de las propiedades, como por ejemplo: copia de la Hoja de Catastro, copia del o los Permiso(s) de Edificación, copia de la Recepción Final (sí la hubiere), Plano de Copropiedad, Plano de Emplazamiento, Planta(s) tipo de Arquitectura, Elevaciones y Especificaciones Técnicas. No obstante, el Jefe del Departamento Regional de Avaluaciones podrá no exigir algunos de los antecedentes requeridos, según sea la particularidad de su jurisdicción.

En los casos de Condominios tipo "B" sin edificación se debe acompañar en el Expediente sólo copia de Hoja de Catastro y copia del Certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales respectiva, donde consta que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas o garantizadas.

Conjuntamente con el Plano de Copropiedad a presentar ante el S.I.I. se deberán entregar los siguientes datos:

- Rol(es) Matriz(ces) que originan el condominio.
- Número y fecha del o los Permiso(s) de Edificación
- Número y fecha de la Recepción Final
- Superficie de terreno.
- Cuadro de Superficie Edificada por Unidad vendible, con el siguiente menú de columnas: Piso, Identificación de la Unidad y Superficie Util por Unidad. (m 2.).
- Cuadro de Superficie Edificada por piso, con el siguiente menú de columnas: Piso, Identificación de todas la Unidades vendibles del piso, Superficie Util en Departamentos (m2.), Superficie común por piso, Superficie en estacionamientos (m 2.), Superficies en bodegas (m 2), Superficies en locales (m2), Superficies por otros destinos (m 2) y Superficie edificada por piso (sin terrazas). Se deberá incorporar una última línea de Totales y anexar la Superficie sobresuelo y bajosuelo.
- Detalle de Unidades Vendibles acogidas al D.F.L.2
- Cuadro de Superficies de terreno de dominio exclusivo para cada Unidad Vendible. Rige sólo para los Condominios tipo "B".

Ante la presentación de los formularios N° 2803 y N° 2803B, el tasador de turno del 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, los cuales constituirán la base para la tasación fiscal definitiva de la copropiedad.

No obstante, para facilitar la atención a los contribuyentes, las Unidades del Servicio que no cuenten con Avaluaciones podrán receptionar los formularios N° 2803 y N° 2803B.

Se agrega la excepción de los casos en que un contribuyente que reside en Santiago necesite presentar la Declaración Jurada de un condominio ubicado en una comuna que pertenezca a una región distinta a la Región Metropolitana. En este caso podrá presentar la Declaración Jurada en el Departamento Regional de Avaluaciones de la XIII Dirección Regional Metropolitana Santiago Centro.

Lo mismo rige en el caso de un contribuyente que requiera presentar la Declaración Jurada de un condominio ubicado en una región distinta de donde él se encuentra. En esta situación el contribuyente podrá realizar este trámite en la Oficina del Servicio de Impuestos Internos que le resulte más cercana.

### 1.3 Unidades vendibles especiales:

Cuando la Unidad Vendible que se identifica en el formulario N° 2803 tenga más de una Clasificación, o Destino, o Condición Especial, o Coeficiente Comercial, ésta deberá desglosarse utilizando las líneas que sean necesarias. En este caso se deberá calcular la sumatoria de avalúo fiscal de la unidad y sólo sobre ella se calculará el porcentaje de prorroto.

### 1.4 Condominios Tipo "B" con edificación:

En estos casos no se deben calcular ni registrar porcentajes de prorroto en el formulario N° 2803. Estos deben ser detallados en el formulario N° 2803B, considerando la suma del avalúo fiscal de la Unidad por concepto de edificaciones y de terreno de dominio exclusivo.

## 2.- INSTRUCCIONES PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO 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 de la normativa vigente para la tasación fiscal de las edificaciones. Cualquier caso excepcional no considerado en ellas deberá ser consultado en el Servicio de Impuestos Internos, como por ejemplo: edificaciones cuya estructura es de piedra (código "D") o de adobe (código "F"), edificaciones antiguas que están en proceso de ser acogidas a esta Ley o

Declaraciones Juradas derivadas de lo dispuesto en el artículo 14 de esta misma ley, para especificar nuevos porcentajes en los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

## 2.1 Avalúo fiscal:

Comprende la valuación 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 dominio 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 y el avalúo de cada terreno o lote que son de dominio exclusivo, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de dominio común. Para estos casos el S.I.I. proporcionará adicionalmente, a través del "Certificado de Antecedentes Previos para el Cálculo del Avalúo Fiscal" (Formulario N° 2802), los Valores Base del metro cuadrado de terreno contenidos en la Resolución Ex. N° 5.562 de 1994, los Coeficientes Guías y sus Coeficientes Correctores para cada lote del condominio y el "Índice de Actualización", mediante el cual se reajusta el Valor Base del metro cuadrado de terreno a la fecha en que el S.I.I. extiende el Certificado.

## 2.3 Pasos para determinar el avalúo fiscal de una edificación:

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

| EDIFICACION TRADICIONAL Y PREFABRICADA |                 |        |                          |
|--|-----------------|--------|--------------------------|
| CODIGO                                 | ESTRUCTURA      | CODIGO | CATEGORIA                |
| 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                   |

| GALPONES |                         |                         |        |  |
|----------|-------------------------|-------------------------|--------|--|
| CODIGO   | ESTRUCTURA VERTICAL     | ESTRUCTURA TECHUMBRE    | CODIGO | CATEGORIA  |
| AA       | Acero                   | Acero                   | 1      | Superior: con diseño y/o terminaciones y/o instalaciones especiales. |
| BA       | Hormigón                | Acero                   |        |  |
| BB       | Hormigón                | Hormigón                |        |  |
| BE       | Hormigón                | Madera                  | 2      | Corriente: Con cierros perimetrales al menos por 3 lados.            |
| CA       | Albañilería             | Acero                   |        |  |
| CE       | Albañilería             | Madera                  |        |  |
| EE       | Madera                  | Madera                  | 3      | Inferior: No cuentan con cierros perimetrales.                       |
| FE       | Adobe                   | Madera                  |        |  |
| MM       | Láminas autosoportantes | Cubierta autosoportante |        |  |

2º Se debe seleccionar el valor unitario de la edificación, según su Clasificación (C.L.): (\$ del primer semestre de 1999)

| EDIFICACION TRADICIONAL Y PREFABRICADA |           |         |         |         |        |
|--|-----------|---------|---------|---------|--------|
| CODIGO DE ESTRUCTURA                   | CATEGORIA |         |         |         |        |
|  | 1         | 2       | 3       | 4       | 5      |
| A o B                                  | 422.171   | 278.016 | 175.066 | 113.277 | 50.454 |
| C                                      | 380.984   | 247.124 | 154.468 | 102.979 | 46.335 |
| E                                      | 256.391   | 164.768 | 113.277 | 56.639  | 5.741  |

| GALPONES             |           |        |        |
|----------------------|-----------|--------|--------|
| CODIGO DE ESTRUCTURA | CATEGORIA |        |        |
|                      | 1         | 2      | 3      |
| AA                   | 77.227    | 28.960 | 19.306 |
| BA y CA              | 97.304    | 36.490 | 24.326 |
| BB                   | 105.026   | 39.385 | 26.256 |
| BE y CE              | 74.138    | 27.802 | 18.534 |
| EE y MM              | 50.455    | 18.921 | 12.614 |
| FE                   | 62.808    | 23.553 | 15.702 |

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

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

|                        |      |             |      |                         |      |                 |      |
|------------------------|------|-------------|------|-------------------------|------|-----------------|------|
| Mansarda o Piso Zócalo | 0.60 | Subterráneo | 0.50 | Constr.Abierta o Altílo | 0.50 | Constr.Interior | 0.70 |
|------------------------|------|-------------|------|-------------------------|------|-----------------|------|

Se entiende por:

Construcción abierta: Recinto cubierto y abierto por uno o más lados, tales como corredores, porches, loggias, terrazas cubiertas y similares. Para la clasificación de la construcción abierta se debe considerar el material estructural predominante en ésta y se debe asignar la Categoría de la edificación mayor. La superficie de estos espacios se calcula sin considerar la proyección de los aleros.

Altillito: (sólo en Galpones): Construcción levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de ésta con el objeto de lograr un 2º nivel. Consiste en una plataforma o estructura de piso, generalmente apoyada en la estructura principal. Para su tasación los altillos se asimilan a la Clase y Categoría de la edificación mayor.

Construcción Interior (sólo en Galpones): Construcción secundaria edificada en el interior de otra construcción mayor. La construcción interior es independiente de los elementos estructurales de la construcción mayor o simplemente se apoya en ésta. Ejemplo: construcciones ubicadas en el interior de un galpón, galería comercial, etc.

4º 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, Coyhaique, 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, Quinteros, 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).

5º 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:**

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

Donde:

- A.T.U.** : Avalúo del terreno de la unidad.  
**V.B.** : Valor Base del m2. según Resolución Ex. N° 5.562 de 1994.  
**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.

Anótese, comuníquese y publíquese

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY**  
**DIRECTOR**

DISTRIBUCIÓN:

- Al Diario Oficial, en extracto
- Al Boletín
- Al Internet
- Al Personal

Dejada sin efecto

## ANEXOS

Si Ud. no tiene un visualizador de formato PDF, puede bajar uno [aquí](#).

- ANEXO 1: SEÑOR PROPIETARIO DE CONDOMINIO ACOGIDO A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA [pdf \(16,1Kb\)](#)
- ANEXO 2: DECLARACION JURADA ANEXA CALCULO DEL AVALUO FISCAL CONSIDERANDO AVALUO DEL TERRENO DE CADA UNIDAD, [pdf \(9,8Kb\)](#)
- ANEXO 3: CERTIFICADO DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL. [pdf \(21,1Kb\)](#)
- ANEXO 4: SOLICITUD DE ANTECEDENTES PREVIOS (LEY N° 19.537) [pdf \(20,6Kb\)](#)
- ANEXO 5: DECLARACION JURADA CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LA EDIFICACION TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA [pdf \(21,5Kb\)](#)
- ANEXO 6: [INSTRUCTIVO PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO](#)
- ANEXO 7: [AREAS CON COEFICIENTES COMERCIALES](#)
- ANEXO 8: [XIII DIRECCION REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO CENTRO LIMITES AL INTERIOR DE LA COMUNA DE SANTIAGO](#)
- ANEXO 9: [SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TASACIONES EXTRACTO](#)