

**CIRCULAR N° 40, DEL 21 DE JULIO DE 2005**

**MATERIA: ACTUALIZA FORMULARIOS PARA USO DE PROPIETARIOS DE BIENES RAÍCES ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA ESTABLECIDO EN LA LEY N° 19.537. MODIFICA CIRCULAR N° 42, DE 1999.**

El día 05 de Agosto de 1999 se publicó la Circular N° 42, que refundió los contenidos de la Circular N° 28 del 28 de Abril de 1998 con instrucciones complementarias, se incorporó un formato de Carta Tipo con instrucciones básicas y se modificaron los formularios N° 2803 y N° 2803 B, así como el instructivo impreso al reverso de los formularios N°2801, N°2802 y N°2803. Además, se adjuntó un detalle de las “Áreas con coeficientes comerciales”, 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.

Por medio de la presente Circular se elimina el formulario N° 2801 y se actualizan: el formulario N° 2803, el formulario N° 2803B, las instrucciones para el cálculo del avalúo fiscal de las unidades de un condominio, el Instructivo impreso al reverso de los formularios N° 2802 y N° 2803 y el formato de la Carta Tipo con instrucciones básicas.

**1.- FORMULARIO N° 2801: “SOLICITUD DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL”.**

Este formulario se elimina, dado que mediante el formulario N° 2118, “Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces”, el propietario puede solicitar al S.I.I. la información necesaria para realizar la declaración jurada del Cálculo del Avalúo Fiscal de cada unidad, en los casos que así procede.

**2.- FORMULARIO N° 2803: “DECLARACIÓN JURADA: CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE UNA UNIDAD”**

Se actualiza su formato (Ver Anexo N°1).

**3.- FORMULARIO N° 2803 B: “DECLARACIÓN JURADA ANEXA: CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL CONSIDERANDO AVALÚO DEL TERRENO DE CADA UNIDAD”**

Se actualiza su formato (Ver Anexo N°2).

**4.- INSTRUCCIONES PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO** (Este punto reemplaza al punto N° 2 del Capítulo Tercero de la Circular N° 42 del 05.08.1999):

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.

**4.1 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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:

EDIFICACION TRADICIONAL Y PREFABRICADA		CÓDIGO	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				
CÓDIGO	ESTRUCTURA VERTICAL	ESTRUCTURA TECHUMBRE	CÓDIGO	CATEGORIA
AA	Acero	Acero	1	Superior: con diseño y/o terminaciones y/o instalaciones especiales.
BA	Hormigón	Acero		
BB	Hormigón	Hormigón	2	Corriente: Con cierros perimetrales al menos por tres lados.
BE	Hormigón	Madera		
CA	Albañilería	Acero		
CE	Albañilería	Madera	3	Inferior: No cuentan con cierros perimetrales.
EE	Madera	Madera		
FE	Adobe	Madera		
MM	Laminas Autosoportantes	Cubierta Autosoportante		

2° Se debe seleccionar el valor unitario de la edificación, según su Clasificación (C.L.): (\$ del primer semestre del 2005)

CODIGO DE ESTRUCTURA	CATEGORIA				
	1	2	3	4	5
A o B	493.768	325.165	204.756	132.488	59.011
C	445.597	289.035	180.666	120.444	54.194
E	299.874	192.712	132.488	66.246	30.107

CODIGO DE ESTRUCTURA	CATEGORIA		
	1	2	3
AA	90.324	33.871	22.581
BA Y CA	113.806	42.678	28.452
BB	122.837	46.064	30.709
BE Y CE	86.711	32.517	21.678
EE Y MM	59.011	22.130	14.753
FE	73.460	27.548	18.365

**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:

Mansarda o Piso Zócalo	0.60	Subterráneo	0.50	Constr.Abierta o Altillo	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.

**Attillo:** (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 2° nivel. Consiste en una plataforma o estructura de piso, generalmente apoyada en la estructura principal. Para su tasación los atillos 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.

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

TABLA DE FACTORES COMUNALES DE EDIFICACIONES						
1,00	0,90	0,80		0,70		
Las Condes *	Chiguayante	Algarrobo	Puerto Montt *	Ancud	La Unión	Puerto Varas
Lo Barnechea	Con-con	Alto Hospicio	Punta Arenas	Angol	Lautaro	Qta. Normal
Providencia *	Concepción *	Antofagasta*	Quilpué	Buín	Limache	Quilicura
Stgo. Centro *	La Reina	Arica	Rancagua*	Calama	Linares	Quillota
Vitacura	Ñuñoa	Cerrillos	Recoleta *	Calera de Tango	Lo Espejo	Quinteros
	S.P. de la Paz	Chillán	San Bernardo	Cartagena	Lo Prado	Renca
	Valparaíso *	Chillán Viejo	San Joaquín	Castro	Los Andes	Rengo
	Viña del Mar *	Copiapó	San Miguel	Cauquenes	Los Angeles	San Antonio
		Curicó *	San Rafael	Cerro Navia	Lota	San Carlos
		El Bosque	Santiago Oeste *	Chañaral	Melipilla	San Felipe
		Est. Central	Santiago Sur *	Coyhaique	Ovalle	San Fernando
		Hualpén	Sto. Domingo	Conchalí	P.A. Cerda	San Javier
		Independencia	Talca *	Constitución	Padre Hurtado	San Ramón
		Iquique	Talcahuano	Coquimbo	Papudo	S. José de Maipo
		La Cisterna	Temuco *	Coronel	Parral	Santa Cruz
		La Florida	Valdivia *	El Monte	Penco	Talagante
		La Serena	Villa Alemana	El Quisco	Peñaflor	Tocopilla
		Macul	Zapallar	El Tabo	Pirque	Tomé
		Maipú		Huechuraba	Puente Alto	Vallenar
		Osorno *		La Calera	Puerto Natales	Vichuquén
		Padre las Casas		La Granja	Pucón	Victoria
		Peñalolén		La Pintana	Pudahuel	Villarrica

NOTA 1: Para el resto de las comunas del país (existentes al 01.01.2005), aplique factor 0,60.

NOTA 2: (\*) significa que su zona céntrica está sujeta a Coeficiente Comercial

5° Finalmente, se debe aplicar un **Coeficiente 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 la tabla 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.

#### 4.4 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. 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.

**5.- INSTRUCTIVO IMPRESO AL REVERSO DE LOS FORMULARIOS N° 2802 Y N° 2803:**

Se actualiza su formato (Ver Anexo N°3).

**6.- CARTA TIPO CON INSTRUCCIONES BÁSICAS:**

Se actualiza su formato (Ver Anexo N°4).

Anótese, comuníquese y publíquese

**ALFREDO ECHEVERRIA HERRERA  
DIRECTOR(S)**

DISTRIBUCIÓN:

- Internet

Dejada sin efecto