

CIRCULAR N° 46, DEL 17 DE AGOSTO DE 2006

MATERIA: REEMPLAZA CIRCULARES N° 42, DE 1999, Y N° 40, DE 2005 Y ACTUALIZA PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL AVALÚO FISCAL DE BIENES RAÍCES ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA ESTABLECIDO EN LA LEY N° 19.537.

La presente Circular reemplaza las Circulares N° 42, de 1999, N° 40 de 2005 y actualiza las instrucciones relativas al procedimiento relacionado con la declaración de cálculo del avalúo fiscal de la edificación de cada unidad de los bienes raíces acogidos al régimen de Copropiedad Inmobiliaria establecido en la Ley N° 19.537.

CAPÍTULO PRIMERO:

1.- ASPECTOS GENERALES:

La Ley N° 19.537, publicada en el Diario Oficial de 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 3°, dicha norma 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, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Por otra parte, 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 respectivo extienda el Certificado que declara el condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Para facilitar y agilizar la determinación 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, por la presente Circular, un procedimiento en base a una declaración jurada de "CALCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA" (Formulario N° 2803) y a una declaración jurada anexa "CALCULO DE AVALÚO FISCAL CONSIDERANDO AVALÚO DEL TERRENO DE CADA UNIDAD" (Formulario N° 2803B). Ambas declaraciones juradas las debe realizar el propietario del inmueble acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria personalmente o a través de un representante mandatado al efecto.

En consideración a que estas declaraciones juradas son efectuadas por el primer propietario del condominio o por su representante, el S.I.I. las utilizará como fuente de información para efectos de determinar la base imponible del Impuesto Territorial.

2.- INSTRUCCIÓN PREVIA:

Las Oficinas del S.I.I. deberán entregar al propietario o su representante (Persona Natural o Empresa Inmobiliaria) un ejemplar de la Carta Tipo con Instrucciones Básicas (Anexo 1), acompañada de los formularios N° 2803 (Anexo 3) y N° 2803B (Anexo 4), cuando corresponda, al momento que éstos soliciten la Asignación de Números de Roles de Avalúo para una edificación que vaya a ser acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En el reverso de los formularios N°2802 y F 2803 se detalla el Instructivo para el cálculo del avalúo fiscal de las unidades de un condominio (Anexo 5).

CAPITULO SEGUNDO

1.- SOLICITUD DE ANTECEDENTES PREVIOS:

La solicitud de la información necesaria (Antecedentes Previos) para realizar la declaración jurada del Cálculo del Avalúo Fiscal de cada unidad se deberá efectuar a través del formulario F2118 "Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces".

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

a) Condominios tipo "A" (art. 2° de la Ley N° 19.537):

Cuando se trate de unidades con destino comercio, oficina, hotel y/o motel, ubicadas en el centro de las comunas de Las Condes, Providencia, Santiago, Valparaíso y Viña del Mar, los cuales se encuentran afectos a coeficiente comercial, según lo dispuesto en el Anexo N° 2 de la Resolución Ex N° 8, de fecha 18.01.06, el propietario o el representante deberá solicitar a través del

formulario N° 2118, el valor del coeficiente comercial que debe ser aplicado en la tasación fiscal de esas unidades.

Por su parte, 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, no siendo necesario para estos casos que el propietario solicite Antecedentes Previos al Servicio de Impuestos Internos.

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

Cuando se trate de unidades con destino comercio, oficina, hotel y/o motel, ubicadas en el centro de las comunas de Las Condes, Providencia, Santiago, Valparaíso y Viña del Mar, los cuales se encuentran afectos a coeficiente comercial, según lo dispuesto en el Anexo N° 2 de la Resolución Ex N° 8, de fecha 18.01.06, el Servicio de Impuestos Internos le informará el valor del coeficiente comercial que debe ser aplicado en la tasación fiscal de esas unidades.

Por su parte, el propietario de un condominio con destino habitacional o su representante, deberá solicitar al S.I.I., a través del formulario N° 2118, los valores base de terreno, coeficientes guías y sus factores de corrección para cada unidad del condominio. Conjuntamente, deberá anexar una copia del plano del conjunto, donde debe estar registrado el frente y la superficie de terreno de cada unidad.

1.2 Presentación del Formulario 2118:

El F2118 debe ser presentado firmado por el propietario o por su representante en la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos que tenga competencia en la comuna donde se ubica el condominio.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de un contribuyente que requiera Antecedentes Previos de un condominio ubicado en una región distinta de aquella donde él se encuentra, éste podrá entregar la solicitud en la Oficina del Servicio de Impuestos Internos que le resulte más cercana.

Por su parte, en el caso que un contribuyente que reside en la Región Metropolitana requiera Antecedentes Previos de un condominio ubicado en una comuna que pertenezca a una región distinta a la Región Metropolitana, éste podrá presentar la solicitud respectiva en el Departamento Regional de Avaluaciones de la XIII Dirección Regional Metropolitana Santiago Centro.

2.- FORMULARIO N° 2802: "CERTIFICADO DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CALCULO DEL AVALÚO 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, 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 tenga competencia en la comuna donde se ubica el 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° 8 de 2006, 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° 8 de 2006, 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 (Anexo 2), se deberá registrar los datos consignados en el formulario N° 2118.

Los formularios N° 2802 deberán ser foliados correlativamente por el Departamento Regional o por la 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° 2118.

No obstante, cuando la Solicitud de Antecedentes Previos haya sido presentada en una Unidad del Servicio que no cuente con personal que se desempeñe en el área de Avaluaciones, o cuando haya sido presentada en una Oficina del S.I.I. que no es la competente 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 del contribuyente o su representante, 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 recibe, en conjunto con los documentos que las acompañen, 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 a través del sistema de valija empleado por este Servicio 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.

CAPITULO TERCERO

1.- DECLARACIÓN JURADA DEL CÁLCULO 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 Jurada: Cálculo del avalúo fiscal de la edificación terminada de cada unidad acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria":

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 numeral 2 de este Capítulo, 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 numeral 2 de este Capítulo.

1.3 Presentación ante el Servicio de Impuestos Internos:

El formulario N° 2803, y si corresponde, el formulario N° 2803 B, se presentará en duplicado en la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, que tenga competencia en la comuna donde se ubica el condominio, salvo las excepciones contempladas en el numeral 1.2 del Capítulo Segundo de la presente Circular, acompañada de 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 (si 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, cuando a su juicio la información disponible sea suficiente para la tasación fiscal.

En los casos de Condominios tipo "B" sin edificación, se debe acompañar en el Expediente sólo copia de la 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 origina(n) el condominio.
- Fotocopia del o los Permisos de Edificación.
- Fotocopia del Certificado de la Recepción Final.
- Cuadro de Superficie Edificada por Unidad vendible, con el siguiente menú de columnas: Piso, Identificación de la Unidad y Superficie Útil por Unidad. (m²).
- Cuadro de Superficie Edificada por piso, con el siguiente menú de columnas: Piso, Identificación de todas la Unidades vendibles del piso, Superficie Útil en Departamentos (m²), Superficie común por piso, Superficie en estacionamientos (m²), Superficies en bodegas (m²), Superficies en locales (m²), Superficies por otros destinos (m²) 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 personal que se desempeñe en el área de Avaluaciones podrán receptionar los formularios N° 2803 y N° 2803B.

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.

Conjuntamente, en los casos en que un contribuyente que reside en Santiago necesite presentar la Declaración Jurada de un condominio ubicado en una comuna que no pertenezca a la Región Metropolitana, podrá presentarla en el Departamento Regional de Avaluaciones de la XIII Dirección Regional Metropolitana Santiago Centro.

1.4 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 prorratio.

1.5 Condominios Tipo "B" con edificación:

En estos casos no se deben calcular ni registrar porcentajes de prorratio 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 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 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 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 evaluación del terreno y de las edificaciones que existen en la propiedad.

Para la tasación de un terreno se considera la superficie, el sector de ubicación (emplazamiento) del mismo, las obras de urbanización y equipamiento de que dispone (Art. 4°, N° 2, Ley 17.235). Para esto existen tablas de valores unitarios de terrenos para cada comuna del país, las cuales forman parte de la Resolución Ex N° 8 de 2006 y son registradas en los Planos comunales de precios de terreno, expuestos en las oficinas de Avaluaciones del S.I.I.

Para la tasación de las construcciones se considera la superficie, la clase (material estructural), la calidad, la antigüedad y la ubicación del sector comercial (Art. 4°, N° 2, Ley 17.235).

Para esto, se han confeccionado tablas de valores unitarios de construcción para cada clase y calidad constructiva. Sus respectivas definiciones técnicas se encuentran registradas en el Anexo N° 2 de la Resolución Ex. N° 8 de 2006.

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° 8 de 2006, 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:

1° Es necesario identificar la Clasificación de la Edificación, según tipo, clase y calidad:

GALPONES			
CODIGO	ESTRUCTURA VERTICAL	CODIGO	CALIDAD
GA	Acero	1	Superior
GB	Hormigón Armado	2	Media
GC	Albañilería	3	Inferior
GE	Madera		
GF	Adobe		
GL	Madera laminada		

OTRAS CONSTRUCCIONES			
CODIGO	ESTRUCTURA VERTICAL	CODIGO	CALIDAD
A	Acero	1	Superior
B	Hormigón Armado	2	Media Superior
C	Albañilería	3	Media
E	Madera	4	Media Inferior
F	Adobe	5	Inferior
G	Perfiles metálicos		
K	Paneles Prefabricados		

2° Se debe seleccionar el valor unitario de la edificación, según su Clasificación: (\$ al Segundo Semestre del 2005).

GALPONES			
CODIGO DE ESTRUCTURA	CALIDAD		
	1	2	3
GB - GL	223.000	105.000	50.000
GA - GC	178.500	78.750	40.000
GE - GF	105.000	52.500	20.000

OTRAS CONSTRUCCIONES					
CODIGO ESTRUCTURA	CALIDAD				
	1	2	3	4	5
A	485.000	336.000	215.250	130.000	65.000
B	529.000	378.000	294.000	185.000	95.000
C	485.000	336.000	215.250	130.000	65.000
E	353.000	241.500	168.000	85.000	30.000
F	187.500	115.500	84.000	45.000	20.000
G	353.000	241.500	168.000	85.000	30.000
K					

Nota: Los valores unitarios se reajustan semestralmente, de acuerdo a la variación del I.P.C. en el semestre inmediatamente anterior.

3° Si debe corregir el valor calculado aplicando el factor de la comuna en que se ubica la propiedad según la siguiente tabla:

TABLA DE FACTORES COMUNALES DE EDIFICACIONES				
1,00	0,90	0,8	0,7	0,6
Las Condes *	Antofagasta	Chillán	Algarrobo	Pucón
Lo Barnechea	Concepción	Colina	Arica	Pudahuel
Providencia *	La Reina	Concón	Calama	Puente Alto
Santiago *	La Serena	Coquimbo	Cerrillos	Puerto Varas
Vitacura	Ñuñoa	Huechuraba	Chiguayante	Quilicura
	Puerto Montt	Iquique	Copiapó	Quilpue
	Temuco	Osorno	Curicó	Quinta Normal
	Viña del Mar *	Peñalolén	Estación Central	Recoleta
		Punta Arenas	Hualpén	Renca
		Rancagua	Independencia	San Antonio
		San Miguel	La Cisterna	San Bernardo
		Talca	La Florida	San Fernando
		Talcahuano	Lampa	San Joaquín
		Valdivia	Linares	San Pedro de la Paz
		Valparaíso *	Los Angeles	Santo Domingo
			Macul	Villarrica
			Maipú	Zapallar

Resto de las comunas del país

NOTA 1: (*) significa que su zona céntrica está sujeta a Coeficiente Comercial.

4° Si corresponde se debe aplicar un coeficiente de Condición Especial al valor unitario seleccionado, conforme a la Resolución N° 8 de 2006.

Mansarda o piso zócalo	0,80	Subterráneo	0,70	Construcción abierta	1,00	Altillio	0,60	Construcción interior	0,80
------------------------	------	-------------	------	----------------------	------	----------	------	-----------------------	------

5° Finalmente, se debe aplicar un Coeficiente de Comercialización en los casos que alguna de las unidades del condominio tenga un uso comercial, oficina, hotel-motel y se ubique en la zona céntrica de las comunas señaladas con un asterisco en la tabla del punto 3. 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:

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

Donde :

- A.T.U.** : Avalúo del terreno de la unidad.
V.B. : Valor Base del m2. según plano comunal de precios de terreno, que forma parte de la Resolución Ex. N° 8 de 2006.
I.A.S. : Índice de actualización semestral.
C.G. : Coeficiente guía de terreno.
C.C.T. : Coeficiente corrector de terreno.
Superficie T.U. : Superficie de terreno de la unidad.

Anótese, comuníquese y publíquese

RICARDO ESCOBAR CALDERÓN
DIRECTOR

ANEXOS:

- Anexo 1: [Carta tipo con Instrucciones Básicas.](#)
- Anexo 2: [Formulario 2802](#)

- Anexo 3: [Formulario 2803](#)
- Anexo 4: [Formulario 2803 B](#)

DISTRIBUCIÓN:

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

Dejada sin efecto