

DEPARTAMENTO EMISOR:		CIRCULAR N° 33
SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TASACIONES 1875		
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS		FECHA: 20 de junio de 2013
MATERIA: ACTUALIZA LOS PROCEDIMIENTOS PARA DETERMINAR EL AVALÚO FISCAL DE BIENES RAÍCES ACOGIDOS AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA ESTABLECIDO EN LA LEY N° 19.537.		REFERENCIA: N° Y NOMBRE DEL VOLUMEN 8(A) 8141
USO DE CIRCULARES:	Para instrucciones transitorias, reiteración instrucciones e instrucciones permanentes de carácter urgente. Estas últimas deben incorporarse al Manual del Servicio de Impuestos Internos.	

La presente Circular reemplaza a la Circular N°46, de 2006 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, distinguiendo tres situaciones: si todas las unidades tienen destino habitacional (H), si la totalidad de ellas tienen destino no habitacional (NH) o si coexisten en un mismo condominio unidades con destino habitacional (H) y unidades con destino no habitacional (NH); todo lo anterior, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 20.650, que postergó el reavalúo y prorrogó los avalúos vigentes en los bienes raíces no agrícolas con destino habitacional, y redujo la periodicidad del reavalúo de los bienes raíces de las distintas series.

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 3º, 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 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 del citado cuerpo legal, el Director de Obras Municipales respectivo extienda el Certificado que declara el condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En vista de lo anterior, 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 "CÁLCULO 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 "CÁLCULO DE AVALÚO FISCAL CONSIDERANDO AVALÚO DEL TERRENO DE CADA UNIDAD" (Formulario N° 2803B). Las 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 SII las utilizará como fuente de información para efectos de determinar la base imponible del Impuesto Territorial.

2.- INSTRUCCIÓN PREVIA:

Las Oficinas del SII 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 proceda, 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 una guía para

facilitar el cálculo del avalúo fiscal de las unidades de un condominio y del consiguiente porcentaje de derechos sobre el bien común (Anexo 5).

Para facilitar esta gestión, tanto las instrucciones como los formularios necesarios se encuentran disponibles en la página web de este Servicio en internet www.sii.cl.

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 SII:

- a) Condominios tipo "A" (art. 2º de la Ley N° 19.537):
Sólo cuando se trate de condominios donde alguna(s) o todas las unidades tenga(n) destino: **comercio, oficina, y/o hotel – motel**, ubicados en las áreas afectas a coeficientes comerciales de las comunas de **Valparaíso, Viña del Mar, Santiago o Providencia**, según lo dispuesto en el Anexo N° 3 de la Resolución Ex SII N° 132, de fecha 31.12.2012, 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 las edificaciones de esas unidades.

Para ello el propietario deberá anexar el plano de la copropiedad, indicando el piso en que se ubican las unidades y su destino. Se deberá registrar además, el o los números de los roles matrices que generan el condominio.

- b) Condominios tipo "B" (art. 2º de la Ley):
En todos los casos el primer propietario deberá solicitar antecedentes previos al SII, **independiente del destino de las unidades del condominio**. Los antecedentes requeridos son:
- Valores bases de terreno.
 - Coeficientes guías de terreno.
 - Factores de corrección del valor de terreno.
 - Además, cuando se trate de un condominio ubicado en las áreas afectas a coeficientes comerciales de las comunas de **Valparaíso, Viña del Mar, Santiago o Providencia**, que disponga de una o más unidades con destino **comercio, oficina, y/o hotel – motel**, se deberá requerir al SII que indique el o los coeficientes comerciales a aplicar en las edificaciones de esa(s) unidad(es).

Para ello el propietario deberá anexar el plano de la copropiedad registrando el frente y la superficie del terreno de dominio exclusivo, así como el destino de cada unidad. Se deberá indicar además, el o los números de los roles matrices que generan el condominio.

Independientemente del Certificado (Formulario N° 2802) con el cual el Servicio de Impuestos Internos responde al requerimiento de Antecedentes Previos presentado por el propietario, detallando los coeficientes comerciales dispuestos en la Resolución Ex.SII N° 132, del 2012, los propietarios pueden consultar y verificar esta información en los respectivos planos que se encuentran publicados en la página web de este Servicio en internet www.sii.cl.

1.2 Presentación del Formulario 2118:

El F2118 debe ser presentado firmado por el propietario o por su representante en la Oficina de Avalúos 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.

En estos casos la Oficina del SII 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 SII 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 y, pudiendo adicionalmente escanearlo y remitirlo por correo electrónico al Jefe del Departamento Regional de Avalúos.

En los casos de excepción mencionados, la Oficina del SII que recibe la solicitud entregará al contribuyente el Certificado de Antecedentes previos para el cálculo del avalúo fiscal.

2.- FORMULARIO N° 2802: "CERTIFICADO DE ANTECEDENTES PREVIOS PARA EL CÁLCULO 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 comercio, oficina u hotel motel, según el piso, atendiendo a lo dispuesto en la Resolución Ex.SII N° 132, de 2012.
- Valor Base del metro cuadrado de terreno (en pesos del semestre de la emisión del Certificado), coeficiente guía y corrector de cada lote o unidad del condominio. En las Copropiedades con unidades con destino H estos valores se definen atendiendo a la Resolución Ex.SII N° 8, de 2006, o la que la reemplace para el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, así como de aquellos correspondientes a bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537. En las Copropiedades con unidades con destino NH estos valores se definen atendiendo a la Resolución Ex.SII N° 132, de 2012. En las Copropiedades donde coexisten unidades con destino H y NH estos valores se definen atendiendo a la Resolución Ex.SII N° 8, de 2006, o la que la reemplace y N° 132, de 2012, respectivamente.

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.

Además, cabe destacar que cuando no exista Coeficiente Guía y/o Coeficiente Corrector en el formulario N° 2802 se debe registrar la cifra 1,00, en el campo correspondiente.

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 y los antecedentes que correspondan, según lo especificado en el punto 1.1, del Capítulo Segundo de la presente Circular.

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 SII que no es la competente según la ubicación del condominio, el plazo de entrega del Certificado será de 10 días hábiles.

CAPÍTULO TERCERO

1.- DECLARACIÓN JURADA DEL CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE CADA UNIDAD:

Para los condominios donde no se requiere disponer de Antecedentes Previos, esta Declaración la puede realizar el primer propietario sin más trámite, con anterioridad a la escrituración del Primer Reglamento de Copropiedad. En los condominios donde sí se requieren antecedentes, el primer propietario la podrá realizar sólo cuando el SII se los haya entregado, mediante el Formulario N°2802.

El propietario o su representante 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").

El cálculo del avalúo fiscal de la edificación de las unidades vendibles se debe realizar de acuerdo a lo dispuesto en las instrucciones contenidas en la Resolución Ex. del SII que corresponda según el destino de las unidades vendibles, para lo cual se registra en el numeral 2 de este Capítulo una pauta de los pasos a seguir en cada caso.

Sólo en los condominios que requieren información previa para realizar los cálculos de avalúo: 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).

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 la fórmula indicada 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, acompañados del plano de copropiedad y de los demás antecedentes necesarios para la posterior tasación de las propiedades: tales como, copia de la Hoja de Catastro, copia del o los Permiso(s) de Edificación, copia de la Recepción Final (si la hubiere), Plano de Emplazamiento, Planta(s) tipo de Arquitectura, Elevaciones, Especificaciones Técnicas u otros documentos que este Servicio estime necesarios. No obstante, el Jefe del Departamento Regional de Avaluaciones podrá no exigir algunos de los antecedentes señalados, cuando a su juicio la información disponible sea suficiente para la tasación fiscal.

En los casos de Condominios tipo "B" sin edificación, además del Plano de Copropiedad, se debe acompañar en el Expediente 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. En este caso el destino de todas las unidades es Sin Edificación (W) y en consecuencia, se rige por la Resolución Ex.SII N° 132, de 2012.

Asimismo, el Plano de subdivisión constituye un antecedente a adjuntar en todos los casos que se declare una etapa de un proyecto, en conformidad a lo establecido en el numeral 1.7 del presente Capítulo.

Por su parte, el Plano de Copropiedad a presentar ante el SII debe indicar los siguientes datos:

- Rol(es) Matriz(ces) que origina(n) el condominio.
- Cuadro de Superficie Edificada por unidad vendible, con el siguiente menú de columnas: piso, identificación de la unidad, destino 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 (m 2), 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. Destino de 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 SII una copia de la declaración y el expediente descrito, los cuales constituirán la base para la tasación fiscal 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 recibir los formularios N° 2803, N° 2803B y el correspondiente expediente. En estos casos la Oficina del SII que los reciba deberá en el mismo acto timbrar la declaración, acreditando así su recepción, cautelar el registro de un número telefónico del contribuyente o su representante, para una eventual consulta y remitir la copia del formulario y el expediente a la Oficina del SII con personal del área de Avaluaciones que atiende la jurisdicción en donde se ubica el condominio.

Lo mismo rige en el caso de un contribuyente que requiera presentar la Declaración Jurada de un condominio ubicado en una Dirección Regional 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.

1.4 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 del formulario que sean necesarias (una línea para declarar el metraje con igual Clasificación, igual Destino, igual Condición Especial e igual Coeficiente Comercial, cuando corresponda). En este caso se deberá calcular la sumatoria de avalúo fiscal de la unidad y sólo sobre ella se calculará el porcentaje de prorratio del bien común. Dentro de esta situación caben las piscinas y pavimentos que son de dominio exclusivo en condominios tipo B.

Cabe destacar que el destino principal de la unidad es el que define la Resolución que rige para el cálculo de su avalúo. Por ejemplo: si existe una unidad que es comercio, pero la misma unidad tiene un segundo piso con destino habitacional (destino secundario), el cálculo del avalúo para toda la unidad se debe realizar según la Resolución Ex.SII N° 132, del año 2012.

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.

1.6 Destino principal de una copropiedad donde coexisten unidades con destino habitacional (H) y destino no habitacional (NH):

La Ley N° 20.650 (D.O. de 31.12.2012) prorrogó hasta el 31.12.2013, con sujeción a las normas de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, la vigencia de los avalúos que regían al 31.12.2012, de los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, así como de aquellos correspondientes a bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo que esta prórroga se aplicará a las bodegas y estacionamientos de un conjunto habitacional sólo si la superficie construida de las unidades habitacionales es superior a la de las unidades no habitacionales, excluyendo de la comparación los metros cuadrados de las bodegas y estacionamientos.

Por consiguiente, en el caso de conjuntos acogidos a copropiedad donde coexistan unidades con destino habitacional y no habitacional, será necesario comparar sus superficies construidas, excluyendo las correspondientes a bodegas y estacionamientos de modo de determinar sus avalúos.

Si la sumatoria de las superficies construidas de las unidades habitacionales de un conjunto es mayor a la correspondiente a las unidades no habitacionales del mismo, la clasificación y avalúos de las bodegas y estacionamientos de dicho conjunto se determinará según la Resolución Ex. SII N° 8, de 2006, o la que la reemplace..

Por su parte, si la sumatoria de las superficies construidas de las unidades habitacionales es menor o igual a la correspondiente a las unidades no habitacionales, la clasificación y avalúos de las bodegas y estacionamientos se determinará según la Resolución Ex. SII N° 132, de 2012.

1.7 Copropiedades construidas por etapas y plano de Subdivisión que define la superficie de terreno de la etapa que se declara:

Tratándose de proyectos inmobiliarios construidos por etapas, el primer propietario deberá efectuar la declaración jurada de cálculo del avalúo fiscal de cada unidad, adjuntando los documentos que respaldan el porcentaje de derechos que corresponden al propietario de cada unidad sobre el bien común.

En consecuencia, si al declarar una etapa el primer propietario omite el plano de subdivisión correspondiente a dicha etapa, aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales, no constando a este Servicio la superficie efectiva del terreno que abarca esa etapa, corresponderá calcular el avalúo fiscal de cada unidad y su prorratio en los bienes comunes considerando la totalidad del terreno en que se emplaza el proyecto.

De esta forma, una vez finalizada la construcción de todas las etapas, el primer propietario del condominio o el Comité de Administración según corresponda, podrá presentar una “Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces” (formulario N° 2118), adjuntando el plano de fusión aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales, a fin que este Servicio realice la

fusión de los bienes comunes compartidos por todas las etapas involucradas y actualice los derechos que corresponden al propietario de cada unidad sobre dichos bienes de dominio común.

2.- **INSTRUCCIONES PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO Y EL CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE DERECHOS DE ÉSTAS SOBRE EL BIEN COMUN:**

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, así como el cálculo del porcentaje de derechos de las unidades sobre el bien común. Constituyen un resumen de la normativa vigente para la tasación fiscal. 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 valuación 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 que dispone (Art. 4°, N° 2, Ley 17.235). Para esto el SII define tablas de valores unitarios de terrenos para cada comuna del país.

Para la tasación de las edificaciones 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, el SII confecciona tablas de valores unitarios de construcción para cada clase y calidad constructiva.

Las respectivas tablas de valores se encuentran normadas por el SII según se trate de:

- Copropiedades con unidades destino H : donde todas las unidades tienen destino habitacional (H). Se rige por lo dispuesto en la Resolución Exenta SII N° 8, del 2006, o la que la reemplace.
- Copropiedades con unidades destino NH : donde todas las unidades tienen destino no habitacional (NH). Se rige por lo dispuesto en la Resolución Exenta SII N° 132, año 2012.
- Copropiedades con unidades destino H y NH : donde coexisten unidades con destinos habitacionales y unidades con destinos no habitacionales (H y NH). Se rigen por lo dispuesto en la Resolución Exenta SII N° 8, año 2006, o la que la reemplace y/o Resolución Exenta SII N° 132, año 2012, respectivamente.

2.2 **Cálculo del avalúo fiscal de la unidad:**

- **Condominios tipo "A": El avalúo de la construcción 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 general, en estos casos no es necesario solicitar Antecedentes Previos al SII y en consecuencia, el avalúo se determina directamente siguiendo los pasos que se detallan en el numeral 2.3 siguiente. Sólo es necesario solicitar Antecedentes Previos al SII cuando una o más unidades tienen destino comercio, oficina y/o hotel-motel y el condominio se encuentra ubicado en alguna(s) área(s) afecta(s) a coeficiente comercial, en las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Santiago o Providencia.
- **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 SII. proporcionará a través del "Certificado de Antecedentes Previos para el Cálculo del Avalúo Fiscal" (Formulario N° 2802): los Valores Base del metro cuadrado de terreno, los Coeficientes Guías y sus Coeficientes Correctores para cada lote del condominio, en pesos del semestre en que se extiende el Certificado. Estos valores y coeficientes el SII los certificará atendiendo a lo dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 8, de 2006, o la que la reemplace y/o en la Resolución Ex. SII N° 132, de 2012, según corresponda.

2.3 **Pasos para determinar:**

a) **El avalúo fiscal de la edificación de las unidades vendibles (pasos 1 al 9):**

PASOS		COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H)	COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO NO HABITACIONAL (NH)	COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H) Y NO HABITACIONAL (NH)
N	DESCRIPCIÓN			
1	Identificar dentro de la Copropiedad las unidades vendibles con destino H y NH.	Todas las unidades	Todas las unidades	Elaborar listado de unidades con destino H

		tienen destino H.	tienen destino NH.	Elaborar listado de unidades con destino NH.								
2	Definir el destino principal de la copropiedad, atendiendo a la sumatoria de superficies edificadas de las unidades con destino habitacional (sumatoria superficies H) versus la sumatoria de superficies edificadas de las unidades con destino no habitacional (sumatoria de superficies NH).	-----	-----	Copropiedades con destino principal H: donde la sumatoria de superficies H es mayor que la sumatoria de superficies NH ----- Copropiedades con destino principal NH: donde la sumatoria de superficies H es menor o igual que la sumatoria de superficie NH								
3	Identificar la Clasificación de la edificación según: <table><tr><td>✓ Tipo</td><td>Galpones</td></tr><tr><td></td><td>Otras construcciones</td></tr><tr><td>✓ Clase</td><td></td></tr><tr><td>✓ Calidad</td><td></td></tr></table>	✓ Tipo	Galpones		Otras construcciones	✓ Clase		✓ Calidad				
✓ Tipo	Galpones											
	Otras construcciones											
✓ Clase												
✓ Calidad												
4	De las tablas seleccionar valor unitario de la edificación según la Clasificación (CL) (códigos de Clase y Calidad) y aplicar índice de actualización de pesos entre la fecha de la declaración y el semestre de la respectiva Resolución Ex.SII. No obstante, se sugiere realizar la consulta en la página web de este Servicio en internet www.sii.cl , donde los valores están actualizados al semestre de la consulta. En Copropiedades tipo B: los valores entregados por el SII en el Formulario N° 2802 deben corresponder al mismo semestre en que se declara y se consultan los valores unitarios de la edificación en www.sii.cl .	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 8, del 2006, o la que la reemplace. (1)	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)	Unidades con destino H: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 8, del 2006, o la que la reemplace. (1). ----- Unidades con destino NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1) ----- Estacionamientos y bodegas en Copropiedades con destino principal H: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 8, del 2006, o la que la reemplace. (1) ----- Estacionamientos y bodegas en Copropiedades con destino principal NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012 (1)								
5	Aplicar el factor comunal que corresponde a la comuna donde se ubica la copropiedad (multiplicar valor unitario del m2 por el factor comunal). El resultado transcribirlo al campo “Valor fiscal del m2 según grupo comunal” del Formulario N°2803.											
6	En los casos que corresponda llenar el campo “Coeficientes”: “Cond Esp” (condición especial) del Formulario N°2803.											
7	Cuando corresponda llenar en el Formulario N°2803 el campo “Coeficientes” “Com” (Coeficiente Comercial que el SII informó en el Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal - Formulario N°2802).	NUNCA		Sólo en unidades con destino NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)								
8	Calcular el “Valor fiscal resultante por m2.” y registrarlo en el Formulario N°2803.	Multiplicar el “Valor fiscal del m2 según grupo comunal” por los coeficientes que correspondan (pasos 6 y 7). Se destaca que excepcionalmente, en los casos de piscinas de dominio exclusivo la cuantía se expresa en m3 y no existen pasos 6 y 7.										
9	Calcular el “Avalúo fiscal de la edificación” de la unidad, columna “I” del Formulario N°2803.	Multiplicar el “Valor fiscal resultante por m2” por la “Superficie Edificada (m2)” Se destaca que excepcionalmente, en los casos de piscinas de dominio exclusivo la cuantía se expresa en m3.										

(1) Ver detalle completo en www.sii.cl. En esta página los valores unitarios de la construcción están actualizados al momento de la consulta.

b) El avalúo fiscal del terreno de dominio exclusivo de las unidades vendibles de un condominio tipo B (paso 10):

		A.T.U. = (V.B. x C.G. x C.C.T.) x Superficie T.U. Donde : A.T.U. : Avalúo del terreno de la unidad. V.B. : Valor Base del m2. (a), C.G. : Coeficiente guía de terreno (a). C.C.T. : Coeficiente corrector de terreno (a). Superficie T.U.: Superficie de terreno de la unidad.
10	Determinar el “Avalúo fiscal del terreno” en condominios tipo B (columna “II” del formulario 2803B) En Copropiedades tipo B: los valores entregados por el SII en el Formulario N° 2802 deben corresponder al mismo semestre en que se declara y se consultan los valores unitarios de la edificación en www.sii.cl.	(a) <i>Según lo dispone la Resolución Ex.SII N° 8, de 2006, o la que la reemplace y/o la Resolución Ex.SII N°132, de 2012, según corresponda e informado por el SII en el Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del avalúo fiscal” (formulario N° 2802).</i> <u>Planos comunales de precios de terrenos:</u> 1. Copropiedades regidas por la Resolución Ex.SII N°8, del 2006, o la que la reemplace: los planos comunales de precios de terreno pueden ser consultados en las Oficinas del SII que corresponde a la ubicación de la Copropiedad. 2. Copropiedades regidas por la Resolución Ex.SII N° 132, del 2012: adicionalmente los planos comunales de precios de terreno y fichas descriptivas de las Áreas Homogéneas de todas las comunas del país se encuentran disponibles en www.sii.cl.
c) El avalúo fiscal total de la unidad en condominios tipo B (paso 11):		
11	Cálculo de “Avalúo fiscal” total de la unidad (sumatoria de columnas “I” + “II”). Este paso es sólo en Condominios tipo B (Formulario 2803B)	Sumatoria de las columnas “I” (Formulario N°2803) + columna “II” (Formulario N° 2803B). Resultado: Avalúo fiscal total de la unidad (columna “III” del Formulario N° 2803B)
d) Cálculo de prorratio (paso 12):		
12	Cálculo del prorratio	<u>En Condominios tipo A:</u> calcular los % atendiendo al “Avalúo fiscal de la edificación” registrados en la columna “I”, del Formulario N° 2803. <u>En Condominios tipo B:</u> calcular los % atendiendo al avalúo fiscal de “I” + “II” (columna “III” del Formulario N° 2803B).

Anótese, comuníquese y publíquese

JULIO PEREIRA GANDARILLAS
DIRECTOR

ANEXOS:

- [Anexo 1](#): Carta tipo con Instrucciones Básicas.
- [Anexo 2](#): Formulario 2802 (anverso)
- [Anexo 3](#): Formularios 2803 (anverso)
- [Anexo 4](#): Formulario 2803 B (anverso)
- [Anexo 5](#): Instructivo para el cálculo del avalúo fiscal de las unidades de un condominio (reverso F.2802 y F2803).
- [Anexo 6](#): Códigos de Destinos

DISTRIBUCIÓN:

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