

F 2804_INSTRUCTIVO PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO TIPO "A y B"

El presente instructivo permite calcular el porcentaje de derechos de las unidades de una edificación acogida a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria y Ley N° 20.741, de 2014.

Condominios Tipo "A y B": Corresponde determinar el avalúo de las edificaciones de cada unidad del condominio y en los casos de unidades tipo "B", además el avalúo fiscal de los terrenos de dominio exclusivo: No se considera el valor del terreno y de las edificaciones de dominio común. Siempre es necesario solicitar Antecedentes Previos al SII. Posteriormente se realiza la declaración siguiendo las instrucciones que se detallan a continuación.

PASOS PARA DEFINIR EL DESTINO PRINCIPAL DEL CONDOMINIO		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 tienen destino H.	Todas las unidades tienen destino NH.	Elaborar listado de unidades con destino H. 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).	El condominio es H. Estacionamientos y bodegas se rigen por lo dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 108/2013 (1)	El condominio es NH. Estacionamientos y bodegas se rigen por lo dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 132/2012 (1)	Copropiedades con destino principal H: donde la sumatoria de superficies H es mayor que la sumatoria de superficies NH: los estacionamientos y bodegas se rigen por lo dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 108/2013 (1). Copropiedades con destino principal NH: donde la sumatoria de superficies H es menor o igual que la sumatoria de superficie NH: los estacionamientos y bodegas se rigen por lo dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 132/2012 (1).

DATOS DE LAS EDIFICACIONES Y, EN CONDOMINIOS TIPO B ADICIONALMENTE DATOS DE TERRENO DE DOMINIO EXCLUSIVO DE CADA UNIDAD: Pasos para determinar avalúos y porcentajes de derechos de las unidades:

PASOS		UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H)	UNIDADES CON DESTINO NO HABITACIONAL (NH)
N° de columna	DESCRIPCIÓN		
1	Indicar el Tipo de condominio: "A" o "B", al cual pertenece la unidad que se declara en la línea.		
2	Registrar la cantidad total de pisos de la edificación que se declara en la línea.		
3	En caso de disponer de él: Indicar le Número de rol de avalúo asignado por el SII a través del Certificado de "Asignación de números de roles de avalúo en trámite".		
4	Identificar la unidad atendiendo a los datos de nombre de calle, número municipal, número de casa, departamento, oficina, local, bodega o box.		
5	Registrar el destino principal de la unidad, conforme los destinos y códigos indicados en Anexo 9.		
6	Identificar la Clasificación de la edificación, según: <input checked="" type="checkbox"/> Tipo: Galpones <input type="checkbox"/> Otras construcciones <input checked="" type="checkbox"/> Clase <input checked="" type="checkbox"/> Calidad	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 108, de 2013. (1)	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
7	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. 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°2804.	Estacionamientos y bodegas en Copropiedades con destino principal H: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 108, del 2013 (1)	Estacionamientos y bodegas en Copropiedades con destino principal NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
8	En los casos que corresponda llenar el campo "Coeficientes": "Cond Esp" (condición especial) y/o "Antigüedad (según tablas de depreciación dispuestas en la Resolución SII correspondiente) del Formulario N°2804. Cuando corresponda llenar en el Formulario N°2804 el campo "Coeficientes" "Comercial" (Coeficiente Comercial que el SII informó en el Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal - Formulario N°2802).	NUNCA	Solo en unidades con destino NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012 (1)
9	Calcular el "Valor fiscal resultante por m2." y registrarlo en el Formulario N°2804.	Multiplicar el "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" (columna 7) por los coeficientes que correspondan (columnas 8).	
10	Calcular superficie edificada.	Se destaca que en los casos de piscinas de dominio exclusivo de la unidad la cuantía se expresa en m3 y no se aplican coeficientes. Los metros cuadrados y metros cúbicos se deben expresar con 2 decimales.	
11	Calcular el "Avalúo fiscal de la edificación" de la unidad que se declara en la línea.	Multiplicar el "Valor fiscal resultante" (columna 9) por la superficie edificada (columna 10).	
12	Si en esta línea se está declarando una unidad en condominio tipo "B" (conforme a lo indicado en la columna 1 de esta sección del F 2804): se debe registrar la superficie de terreno que sea de dominio exclusivo de la unidad. En caso contrario, si se está declarando una unidad en condominio tipo "A" (conforme a lo indicado en la columna 1 de esta sección del F.2804), se debe indicar "0" en este campo.		
13	Si en esta línea se está declarando una unidad en condominio tipo "B" (conforme a lo indicado en la columna 1 de esta sección del F 2804): se debe registrar el "Cálculo del Avalúo fiscal del terreno" de dominio exclusivo de la unidad. En caso contrario, si se está declarando una unidad en condominio tipo "A" (conforme a lo indicado en la columna 1 de esta sección del F. 2804) se debe indicar "0" en este campo.	Para el cálculo del avalúo fiscal del terreno se debe multiplicar la superficie de terreno de dominio exclusivo de la unidad por el valor del m2 de terreno informado por el SII en el Certificado Formulario 2802 para esa unidad y sus coeficientes. Detalle para el cálculo: $A.T.U. = (V.U. \times C.G. \times C.C.T.) \times Superficie\ T.U.$ Donde : A.T.U. : Avalúo del terreno de la unidad. V.U. : Valor unitario 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. (a) Según lo dispone la Resolución Ex.SII N° 108, de 2013 y/o la Resolución Ex.SII N°132, de 2012 (1), según corresponda e informado por el SII en el Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del avalúo fiscal" (formulario N° 2802). Planos comunales de precios de terrenos: Los planos comunales de precios de terreno y fichas descriptivas de las Áreas Homogéneas (AH), que constituyen la unidad territorial de análisis y de valor, para todas las comunas del país se encuentran disponibles en www.sii.cl . Los valores entregados por el SII en el Formulario N° 2802 deben corresponder al mismo semestre en que se declara.	
14	Cálculo de "Avalúo Fiscal de la Unidad"	Corresponde a la sumatoria de "Avalúo Fiscal de la edificación" (columna 11) más "Avalúo Fiscal del terreno" (columna 13).	
15	Cálculo del "Prorrato" del bien común, es decir, porcentaje de derechos de la unidad sobre el bien común.	Se calcula el porcentaje que representa el "Avalúo fiscal de la unidad" (columna 14) sobre la sumatoria de los avalúos fiscales de todas las unidades (sumatoria de todas las unidades columna 14).	

(1) O la Resolución que se encuentre vigente para esta clase de bienes raíces. Ver detalle completo en www.sii.cl. En esta página los valores unitarios de la construcción están actualizados al momento de la consulta.

EXPEDIENTE DE EDIFICACION

Conjuntamente con la presentación en duplicado del Formulario N° 2804 se debe adjuntar Expediente de Edificación, que debe contener: Plano de Copropiedad, Hoja de Catastro, Permiso(s) de Edificación, Recepción Final (si la hubiere), Plano de Emplazamiento, Planta(s) tipo de Arquitectura, Elevaciones, Especificaciones Técnicas y otros antecedentes que se consideren necesarios. El Plano de Subdivisión se debe adjuntar en todos los casos que se declare una etapa de un proyecto.