

**F 2805_HOJA 1_INSTRUCTIVO PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO CON BIENES COMUNES POR SECTORES
TODAS LAS UNIDADES PRESENTAN EL MISMO DESTINO (HABITACIONAL O NO HABITACIONAL), excluyendo estacionamientos y bodegas.**

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.

Corresponde determinar el avalúo de las edificaciones de cada unidad y en las unidades tipo "B", además el avalúo fiscal de los terrenos de dominio exclusivo. En este tipo de condominio se debe también calcular el avalúo de las edificaciones y los terrenos que constituyen el bien común del sector, de beneficio de algunos copropietarios. No se considera el valor del terreno y de las edificaciones que son bien común de beneficio de todos los copropietarios, solo se calcula el bien común de los sectores. Siempre es necesario solicitar Antecedentes Previos al SII. Posteriormente se realiza la declaración siguiendo las instrucciones que se detallan a continuación.

Primer paso: atendiendo al destino principal del Condominio se calcula el avalúo de estacionamientos y bodegas:

PASOS DESCRIPCIÓN	COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H)	COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO NO HABITACIONAL (NH)
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.
Resolución Ex. SII correspondiente.	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)

(1) Ver detalle completo en [sii.cl](#).

DATOS DEL BIEN COMÚN DEL SECTOR N° _____/:

Para casos en donde todas las unidades del sector (excepto estacionamientos y bodegas) tienen el mismo destino (Habitacional o No Habitacional). Pasos para determinar el avalúo del bien común del sector:

N° COL	PASOS DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES	
1	Identificar el nombre y/o destino que caracteriza a la edificación que se declara en la línea, por ejemplo: espacios comunes de la torre o del edificio, club house, piscina, etc. <u>Se debe registrar en una línea toda la edificación con la misma clasificación de Clase y Calidad</u> , por ello el formulario dispone de 4 líneas (en caso de requerirse más líneas, el propietario puede detallar el cálculo del avalúo del bien común de ese sector en hoja adjunta).		
2	Registra la cantidad total de pisos de la edificación que se declara en la línea.		
3	Identificar la Clasificación de la edificación, según Resolución Ex. SII N° 108/ 2013 o N° 132/2012 (1), según corresponda: <input checked="" type="checkbox"/> Tipo <input checked="" type="checkbox"/> Clase <input checked="" type="checkbox"/> Calidad <small>Galpones Otras construcciones</small>	Si todas las unidades (excepto estacionamientos y bodegas) son destino Habitacional: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 108, del 2013. (1)	Si todas las unidades son destino No Habitacional Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
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 Resolución Ex. SII. No obstante, se sugiere realizar la consulta en sii.cl , donde los valores están actualizados al semestre de la consulta. 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 sii.cl . Aplicar el factor comunal que corresponde a la comuna donde se ubica la copropiedad (multiplicar valor unitario del m2 de la edificación por el factor comunal). El resultado transcribirlo al campo "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" del Formulario N°2805.		
5	En los casos que corresponda llenar el campo "Coeficientes" (columna 5): "Cond Esp" (condición especial) y/o "Antigüedad" (según tablas de depreciación dispuestas en la Resolución SII correspondiente).		
6	Calcular el "Valor fiscal resultante por m2." y registrarlo en el Formulario N°2805.	Multiplicar el "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" (columna 4) por los coeficientes que correspondan (columna 5).	
7	Calcular superficie edificada.	Se destaca que en los casos de piscinas del bien común del sector la cuantía se expresa en m3 y no se aplican coeficientes. Los metros cuadrados y metros cúbicos se deben expresar con 2 decimales.	
8	Calcular el "Avalúo fiscal de la edificación del bien común del sector" del Formulario N°2805.	Multiplicar el "Valor Fiscal resultante" (columna 6) por la superficie edificada (columna 7).	
9	Superficie de terreno del bien común del sector		
10	"Avalúo fiscal del terreno" del bien común del sector	Transcripción del dato entregado por el SII en el F 2802, en el campo "Avalúo fiscal del terreno del sector". No obstante, se destaca que los valores entregados por el SII deben corresponder al mismo semestre que se declara. Consultar sii.cl .	
TOTALS	Cálculo del "TOTAL AVALÚO BIEN COMÚN SECTOR"	Corresponde a la suma del "Total de avalúo fiscal de la edificación" y del "Total de avalúo fiscal del terreno".	

(1) O la Resolución que se encuentre vigente para esta clase de bienes raíces. Ver detalle completo en [sii.cl](#).