

F 2806_HOJA 1_INSTRUCTIVO PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO CON BIENES COMUNES POR SECTORES. COEXISTEN UNIDADES CON DISTINTOS DESTINOS (HABITACIONAL Y NO HABITACIONAL)

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.

PRIMER PASO: Definir el destino principal del Condominio. Atendiendo al destino principal del Condominio se calcula el avalúo de estacionamientos y bodegas:

| PASOS | COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H) Y NO HABITACIONAL (NH) |
|---|---|
| DESCRIPCIÓN | |
| Identificar dentro de la Copropiedad las unidades vendibles con destino H y NH. | Elaborar listado de unidades con destino H Elaborar listado de unidades con destino NH |
| 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: 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. 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° ____/: El propietario o representante debe declarar calculando el avalúo del bien común del sector según la Resolución Ex. SII N° 108/2013 y según la Resolución EX. SII N°132/2012 (1), razón por la cual en el formulario F 2806 debe registrar los datos por separado, según cada Resolución. No obstante, en ambos casos los pasos son los mismos:

| N° COL | PASOS DESCRIPCIÓN | OBSERVACIONES |
|-----------|--|---|
| 1 | Identificar el nombre y/o destino que caracterizan a la edificación que se declara en la línea, por ejemplo: espacios comunes de la torre o del edificio, club house, piscina, etc. Se debe registrar en una línea toda la edificación con la misma clasificación de Clase y Calidad, 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 y N°132/2012 (1): <input checked="" type="checkbox"/> Tipo <input type="checkbox"/> Galpones <input checked="" type="checkbox"/> Clase <input type="checkbox"/> Otras construcciones <input checked="" type="checkbox"/> 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 Resolución Ex. SII. No obstante, se sugiere realizar la consulta en la página web de este Servicio en internet 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 dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 108/2013 y N° 132/2012 (1). El resultado transcribirlo al campo "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" del Formulario N°2806. | |
| 5 | En los casos que corresponda llenar el campo "Coeficientes": "Cond Esp" (Columna 5) (condición especial) y/o "Antigüedad" (Columna 5) (según tablas de depreciación dispuestas en la Resolución Ex. SII N° 108/2013 y N°132/2012) (1). | |
| 6 | Calcular el "Valor fiscal resultante por m2." y registrarlo en el Formulario N°2806. | Multiplicar el "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" (columna 4) por los coeficientes que correspondan (columnas 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°2806. | Multiplicar el "Valor Fiscal resultante" (columna 6) por la superficie edificada (columna 7). |
| 9 | Superficie de terreno del bien común del sector. | |
| 10 | Cálculo del "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 . |
| TOTAL-LES | 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](#).