

F 2806_HOJA 2_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.

DATOS DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENO DE DOMINIO EXCLUSIVO DE CADA UNIDAD DEL SECTOR N° ____/:

N° CÖL	PASOS DESCRIPCIÓN	UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H)	UNIDADES CON DESTINO NO HABITACIONAL (NH)
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 el 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> Clase <input checked="" type="checkbox"/> Calidad <small>Galpones Otras construcciones</small>	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 108, del 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 <u>sii.cl</u> , 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 de la edificación por el factor comunal). El resultado transcribirlo al campo "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" del Formulario N°2806.	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) (columna 8A) y/o "Antigüedad (Columna 8C) (según tablas de depreciación dispuestas en la Resolución SII correspondiente) del Formulario N°2806. Cuando corresponda llenar en el Formulario N°2806 el campo "Coeficientes" "Comercial" (Columna 8B) (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)
9	Calcular el "Valor fiscal resultante por m2." y registrarlo en el Formulario N°2806.	Multiplicar el "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" (columna 7) por los coeficientes que correspondan (columna 8).	
10	Calcular superficie edificada.	Se destaca que en los casos de piscinas de dominio exclusivo la cuantía se expresa en m3 y no se aplican coeficientes. Los metros cuadrados y metros cúbicos se expresan 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 2806): 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 2806), 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 2806): 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 2806), 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. x C.G. x C.C.T.) x 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 <u>sii.cl</u> . Los valores entregados por el SII en el Formulario N° 2802 deben corresponder al mismo semestre en que se declara.	
14	Cálculo del "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 "Prorrateo del bien común del sector", es decir, porcentaje de derechos de la unidad sobre el bien común del sector.	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 del sector (sumatoria columna 14 del sector) independientemente de su destino.	
16	"Avalúo derivado del prorrateo del bien común del sector"	Se debe calcular multiplicando el porcentaje registrado en la columna 15 por el "Total avalúo bien común del sector" calculado en base a lo dispuesto en la Resolución Ex. SII N° 108/2013 (1), si la unidad es Destino Habitacional o del avalúo calculado según la Resolución Ex. SII N° 132/2012 (1) si la unidad es Destino No Habitacional, y dividir el resultado por 100.	
17	"Avalúo fiscal total de la unidad (incluye avalúo prorrateo bien común del sector)"	Este dato se calcula sumando la columna 14 y la columna 16.	
18	"Prorrateo del bien común de beneficio de todo el condominio"	Se calcula multiplicando el "Avalúo fiscal total de la unidad (incluyendo mayor avalúo derivado del porcentaje de derechos de la unidad sobre el bien común del sector)" (columna 17) por 100 y luego, dividiendo este primer resultado por la sumatoria de avalúos de las unidades registrados en las columnas 17 de todo el condominio (de todos los sectores).	

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

EXPEDIENTE DE EDIFICACION:

Conjuntamente con la presentación en duplicado del Formulario N° 2806 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.