

**DECLARACIÓN JURADA: CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA MÁS EL MAYOR AVALÚO POR DERECHOS SOBRE EL BIEN COMÚN DEL SECTOR\_ Unidades con igual destino**

SE EXCLUYE EL AVALÚO FISCAL DEL BIEN COMÚN DE BENEFICIO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS

 ANTECEDENTES PREVIOS N° 

 HOJA  DE 
**DATOS GENERALES:**

<b>NOMBRE DEL CONDOMINIO</b>				<b>AÑO</b>		<b>ROL(ES) MATRIZ(CES)</b>			
<b>DIRECCIÓN</b>						<b>COMUNA</b>			
<b>PROPIETARIO</b>				<b>RUT</b>			<b>FONO(S)</b>		
<b>DIRECCIÓN PROPIETARIO</b>						<b>COMUNA</b>			
<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>				<b>RUT</b>			<b>FONO(S)</b>		
<b>ACOGIDO A LA(S) LEY(ES)</b>	<b>D.F.L. 2 DE 1959</b>	<b>SI</b>	<input type="checkbox"/>	<b>NO</b>	<input type="checkbox"/>	<b>OTRAS LEYES</b>			

**DATOS GENERALES DEL BIEN COMÚN DE BENEFICIO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS:**

TERRENO (*)		EDIFICACIONES (**)									
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	M2	<b>1° AL ÚLTIMO PISO</b>	<b>CL.</b>		<b>SUP.</b>	M2	<b>SUBTERRÁNEOS</b>	<b>CL.</b>		<b>SUP.</b>	M2
<b>DESTINO PRINCIPAL DEL CONDOMINIO</b>				<b>OBSERVACIONES</b>					<b>TOTAL SECTORES</b>		

(\*) Si se trata de uno o más edificios que corresponden a una etapa de un condominio mayor, en el campo "OBSERVACIONES" se debe registrar la superficie de terreno en bien común correspondiente a esa etapa.

(\*\*) Si existe área del bien común de beneficio de todos los copropietarios cuya edificación es notoriamente diferente de la clasificación indicada en el campo "CL", esta se debe especificar separadamente en el campo "OBSERVACIONES", registrando "CL" y "SUPERFICIE" de la misma.

**RESUMEN DE UNIDADES POR SECTORES:**

SECTOR N°	NOMBRE DEL SECTOR	TIPO DEL CONDOMINIO "A" O "B" O "A Y B"	CANTIDAD DE UNIDADES POR DESTINOS			
			DESTINO HABITACIONAL	DESTINO NO HABITACIONAL	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS

FECHA

FIRMA DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA Y TIMBRE DE RECEPCIÓN S.I.I.





**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	Galpones Otras construcciones	Si todas las unidades (excepto estacionamientos y bodegas) son destino Habitacional:  Ver anexos Resolución Ex. SII N° 108, del 2013. (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 <a href="#">sii.cl</a> , 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 <a href="#">sii.cl</a> .  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.		Si todas las unidades son destino No Habitacional  Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
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 <a href="#">sii.cl</a> .
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](#).

**F 2805 HOJA 2 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.

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

N° COL	PASOS	UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H)	UNIDADES CON DESTINO NO HABITACIONAL (NH)
	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 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 principal de la unidad, conforme los destinos y códigos indicados en Anexo 9.		
6	Identificar la Clasificación de la edificación, según: ----- ✓ Tipo <span style="float: right;">Galpones</span> ----- ✓ Clase <span style="float: right;">Otras construcciones</span> ----- ✓ Calidad	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 <a href="#">sii.cl</a> , 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°2805.	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°2805. Cuando corresponda llenar en el Formulario N°2805 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°2805.	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 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 2805): 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 2805), 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 2805): 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 2805), 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: <b>A.T.U. = (V.U. x C.G. x C.C.T.) x Superficie T.U.</b> Donde : <b>A.T.U.</b> : Avalúo del terreno de la unidad. <b>V.U.</b> : Valor Unitario del m2. (a), <b>C.G.</b> : Coeficiente guía de terreno (a). <b>C.C.T.</b> : Coeficiente corrector de terreno (a). <b>Superficie T.U.</b> : 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). <b>PLANOS COMUNALES DE PRECIOS DE TERRENOS:</b> 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 <a href="#">sii.cl</a> . 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).	
16	"Avalúo derivado del prorrateo del bien común del sector"	Se debe calcular multiplicando el "Total avalúo bien común del sector" por el porcentaje de prorrateo registrado en la columna 15, 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° 2805 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.