

ANTECEDENTES PREVIOS N°

HOJA DE

DATOS GENERALES:

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

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

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

(*) 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 DE 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.

(1) SE DESTACA QUE EN LOS CASOS DE PISCINAS LA CUANTÍA SE EXPRESA EN M3.

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](#).

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		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 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	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 108, del 2013. (1)	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
		<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;"> <input type="checkbox"/> Galpones <input type="checkbox"/> Otras construcciones </div>		
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 sii.cl , donde los valores están actualizados al semestre de la consulta.	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)
		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.		
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.	NUNCA	Sólo en unidades con destino NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
		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).		
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.	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. <i>(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).</i> 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 sii.cl . Los valores entregados por el SII en el Formulario N° 2802 deben corresponder al mismo semestre en que se declara.	
		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.		
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.