



**GOBIERNO DE CHILE**

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
DIVISION TECNICA DE ESTUDIO Y FOMENTO HABITACIONAL**

**“MANUAL DE TASACIONES PARA EL SUBSIDIO  
HABITACIONAL”**

**CUERPO N° 3: ANEXOS**

**ANEXO N° 1: TABLAS**

1 SUPERFICIES DE TERRENO Y ÁREAS COMUNES EDIFICADAS EN EDIFICIOS HASTA 6 PISOS<sup>1</sup>

Calidad		m2 terreno / m2 neto edificado
INFERIOR	Franja Mínima	1,07
	<b>Promedio</b>	<b>1,11</b>
	Franja Máxima	1,15
REGULAR	Franja Mínima	0,79
	<b>Promedio</b>	<b>0,88</b>
	Franja Máxima	0,97
CORRIENTE	Franja Mínima	0,51
	<b>Promedio</b>	<b>0,65</b>
	Franja Máxima	0,79

2 SUPERFICIES DE TERRENO Y ÁREAS COMUNES EDIFICADAS EN EDIFICIOS DE MAS DE 6 PISOS<sup>1</sup>

Calidad		m2 terreno / m2 neto edificado
REGULAR	Franja Mínima	0,17
	<b>Promedio</b>	<b>0,18</b>
	Franja Máxima	0,19
CORRIENTE	Franja Mínima	0,11
	<b>Promedio</b>	<b>0,13</b>
	Franja Máxima	0,15

---

<sup>1</sup> Aplicable sólo cuando se desconoce la cuota proporcional según el régimen de copropiedad.

### 3 COSTOS DE REEMPLAZO UF/m<sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA PARA VIVIENDAS URBANAS TÍPICAS EN EXTENSIÓN<sup>2-3</sup>

Altura	Clasificación de la Edificación		Calidad de la Edificación		
	Clase	Estructura	Corriente	Regular	Inferior <sup>4</sup>
Hasta dos pisos (1 ó 2 pisos)	A - G	Acero y acero prefabricado con panelería afin	16,41	11,28	7,88
			<b>15,06</b>	<b>10,98</b>	<b>6,72</b>
			13,71	10,68	5,56
	B - I	Hormigón armado y prefabricados de placas o paneles de hormigón y similares	19,76	13,23	7,88
			<b>16,75</b>	<b>11,24</b>	<b>6,66</b>
			13,74	9,25	5,44
	C - D	Albañilerías confinadas o armadas	15,55	10,41	6,20
			<b>14,53</b>	<b>9,75</b>	<b>5,78</b>
			13,51	9,09	5,36
	E - H	Maderas impregnadas o maderas de Durabilidad 1 (incluso prefabricados en madera)	18,21	12,57	8,70
<b>15,61</b>			<b>11,38</b>	<b>6,97</b>	
		13,01	10,19	5,24	

### 4 COSTOS DE REEMPLAZO UF/m<sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA NO FRECUENTE PARA VIVIENDAS URBANAS TÍPICAS EN EXTENSIÓN<sup>2-3</sup>

Altura	Clasificación de la Edificación		Calidad de la Edificación		
	Clase	Estructura	Corriente	Regular	Inferior <sup>4</sup>
1 piso	Ca	Albañilería no armada ni confinada	13,66	9,14	5,45
			<b>12,76</b>	<b>8,56</b>	<b>5,08</b>
			11,87	7,98	4,71
	Ea	Maderas no tratadas	16,39	11,31	7,83
			<b>14,05</b>	<b>10,24</b>	<b>6,27</b>
			11,71	9,17	4,71
	F	Adobe	12,47	8,35	4,97
			<b>11,66</b>	<b>7,82</b>	<b>4,64</b>
		10,84	7,29	4,30	

<sup>2</sup> En las Regiones XI, XII y Provincias de Palena y de Chiloé de la X Región, el tasador deberá aplicar el factor 1,38 para obtener los valores UF/M<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Incluye un factor de comercialización de 7%.

<sup>4</sup> Para viviendas de calidad inferior, de menos de 30 m<sup>2</sup> de superficie, el tasador podrá aumentar hasta en un 10 % cuando se trate de Clase C-D, y hasta un 20%, cuando se trate de clase E-H.

## 5 COSTOS DE REEMPLAZO UF/m<sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA PARA VIVIENDAS URBANAS TÍPICAS EN ALTURA 5 - 6

Altura	Clasificación de la Edificación		Calidad de la Edificación		
	Clase	Estructura	Corriente	Regular	Inferior <sup>7</sup>
Más de 2 pisos sin ascensor	A - B	Acero - Hormigón armado - Albañilería confinadas o armadas	21,96	15,05	6,95
	C - D		<b>20,68</b>	<b>14,04</b>	<b>6,69</b>
Más de 2 pisos con ascensor	A - B	Acero - Hormigón armado	19,40	13,03	6,43
			32,83	25,71	---
			<b>31,84</b>	<b>24,31</b>	---
			30,85	22,92	---

## 6 COSTOS DE REEMPLAZO UF/m<sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA, SIN INSTALACIONES, PARA VIVIENDAS RURALES SUBSIDIADAS 5 - 6

Altura	Clasificación de la Edificación		Calidad de Edificación
	Clase	Estructura	Inferior <sup>7</sup>
Hasta dos pisos	C-D	Albañilerías confinadas o armadas	5,51
			<b>4,84</b>
			4,17
	E - H	Maderas impregnadas o maderas de Durabilidad 1 (incluso prefabricados en madera)	4,71
			<b>4,27</b>
		3,83	

## 7 RECARGO POR INSTALACIONES PARA VIVIENDAS RURALES SUBSIDIADAS

Incidencia	O. Gruesa + Terminaciones	Artefactos sanitarios	Agua potable	Alcantarillado	Instalación Eléctrica	Subtotal Instalaciones
Mínima		3,92%	2,84%	3,34%	3,53%	16,49%
<b>Promedio</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,14%</b>	<b>4,16%</b>	<b>7,65%</b>	<b>5,06%</b>	<b>22,02%</b>
Máxima		6,37%	5,49%	11,95%	6,59%	24,54%

<sup>5</sup> En las Regiones XI, XII y Provincias de Palena y de Chiloé de la X Región, el tasador deberá aplicar el factor 1,38 para obtener los valores UF/M<sup>2</sup>

<sup>6</sup> Incluye un factor de comercialización de 7%.

<sup>7</sup> Para viviendas de calidad inferior, de menos de 30 m<sup>2</sup> de superficie, el tasador podrá aumentar hasta en un 10 % cuando se trate de Clase A-B-C-D, y hasta un 20%, cuando se trate de clase E-H.

## 8 LISTADO DE PRECIOS DE PARTIDAS DE INSTALACIONES PARA VIVIENDA RURAL

Noria o Pozo de Captación de Agua	UF	3,95
Bomba Agua 220 V, 1 HP	UF	13,16
Estanque Elevado con Estructura y cañerías	UF	14,37
Letrina Sanitaria y Pozo Negro	UF	6,99
Lavadero o Lavaplatos con Provisión y Desagüe	UF	9,69
Alcantarillado, Fosa Séptica y Pozo Absorbente	UF	15,01
Instalación Eléctrica, Alumbrado, 10 centros y tableros	UF	6,72
Instalación de Agua Potable a través de red	UF	23,52
Artefactos Sanitarios (Lo, WC, challa ducha y lavadero)	UF	16,53
Alcantarillado, Fosa Séptica y Drenaje	UF	17,24
Alcantarillado con Unión Domiciliaria y C.I.	UF	17,39
Cámara de Inspección in situ	UF	4,45

## 9 CONDICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN

Código	Condición Especial	Factor
<b>CA</b>	Construcción abierta y cubierta	0,50
<b>MS</b>	Mansarda o Buhardilla	0,60
<b>PZ</b>	Piso Zócalo	0,60
<b>SB</b>	Subterráneo	0,50
<b>SC</b>	Sin Condición	1,00

## 10 COEFICIENTES DE INCIDENCIA DE PARTIDAS SEGÚN CALIDADES DE EDIFICACIÓN

Rubro	Calidades De Edificación		
	Corriente	Regular	Inferior
<b>Obra gruesa</b>	51,48%	55,14%	64,32%
<b>Terminaciones</b>	35,39%	30,25%	20,80%
<b>Instalaciones</b>	13,13%	14,61%	14,88%

## 11 FACTORES DE REMOZAMIENTO Y DETERIORO

Categoría	%	Factor de Remozamiento (-)		Factor de Deterioro (+)			
Ningún (normal)	0%	1 - 0% =	100%	1,00	1 + 0% = 100%	1,00	
Poco	25%	1 - 25 =	75%	0,75	1 + 25% =	125%	1,25
Mediano	50%	1 - 50 =	50%	0,50	1 + 50% =	150%	1,50
Mucho	75%	1 - 75 =	25%	0,25	1 + 75% =	175%	1,75
Total	100%	1 - 100% =	0%	0,00	1 + 100% =	200%	2,00

## 12 FACTORES DE EDAD EFECTIVA CALIDAD INFERIOR

### CALIDAD INFERIOR

**TABLA DE INCIDENCIAS DE PARTIDAS**

Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones
64,32%	20,80%	14,88%

**TABLA DE FACTORES DE EDAD EFECTIVA  
TERMINACIONES**

		REMOZAMIENTO				DEPREC. NORMAL	DETERIORO				
		TOTAL	MUCHO	MEDIANO	POCO	NINGUN	POCO	MEDIANO	MUCHO		
INSTALACIONES	REMOZAMIENTO	<b>GRADO</b>									
		TOTAL	0,64	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,96	1,01	1,06
		MUCHO	0,68	0,73	0,78	0,84	0,89	0,94	0,99	1,04	1,10
		MEDIANO	0,72	0,77	0,82	0,87	0,93	0,98	1,03	1,08	1,13
	POCO	0,75	0,81	0,86	0,91	0,96	1,01	1,07	1,12	1,17	
	DETERIORO	NINGUN	0,79	0,84	0,90	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10	1,16	1,21
		POCO	0,83	0,88	0,93	0,99	1,04	1,09	1,14	1,19	1,25
		MEDIANO	0,87	0,92	0,97	1,02	1,07	1,13	1,18	1,23	1,28
		MUCHO	0,90	0,96	1,01	1,06	1,11	1,16	1,22	1,27	1,32
		TOTAL	0,94	0,99	1,04	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,36
		DEPREC. NORMAL									

# 13 FACTORES DE EDAD EFECTIVA CALIDAD REGULAR

## CALIDAD REGULAR

TABLA DE INCIDENCIAS DE PARTIDAS

Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones
55,14%	30,25%	14,61%

TABLA DE FACTORES DE EDAD EFECTIVA  
TERMINACIONES

INSTALACIONES	REMOZAMIENTO	REMOZAMIENTO				DEPREC. NORMAL	DETERIORO				
		GRADO	TOTAL	MUCHO	MEDIANO	POCO	NINGUN	POCO	MEDIANO	MUCHO	TOTAL
		TOTAL	0,55	0,63	0,70	0,78	0,85	0,93	1,01	1,08	1,16
	MUCHO	0,59	0,66	0,74	0,81	0,89	0,97	1,04	1,12	1,19	
	MEDIANO	0,62	0,70	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,15	1,23	
	POCO	0,66	0,74	0,81	0,89	0,96	1,04	1,11	1,19	1,27	
	DEPREC. NORMAL	NINGUN	0,70	0,77	0,85	0,92	<b>1,00</b>	1,08	1,15	1,23	1,30
	DETERIORO	POCO	0,73	0,81	0,89	0,96	1,04	1,11	1,19	1,26	1,34
		MEDIANO	0,77	0,85	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,38
		MUCHO	0,81	0,88	0,96	1,03	1,11	1,19	1,26	1,34	1,41
		TOTAL	0,84	0,92	0,99	1,07	1,15	1,22	1,30	1,37	1,45

## 14 FACTORES DE EDAD EFECTIVA CALIDAD CORRIENTE

### CALIDAD CORRIENTE

TABLA DE INCIDENCIAS DE PARTIDAS

Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones
51,48%	35,39%	13,12%

TABLA DE FACTORES DE EDAD EFECTIVA  
TERMINACIONES

INSTALACIONES		REMOZAMIENTO				DEPREC. NORMAL	DETERIORO			TOTAL	
		GRADO	TOTAL	MUCHO	MEDIANO	POCO	NINGUN	POCO	MEDIANO		MUCHO
		REMOZAMIENTO	TOTAL	0,51	0,60	0,69	0,78	0,87	0,96		1,05
DEPREC. NORMAL	MUCHO	0,55	0,64	0,72	0,81	0,90	0,99	1,08	1,17	1,26	
	MEDIANO	0,58	0,67	0,76	0,85	0,93	1,02	1,11	1,20	1,29	
	POCO	0,61	0,70	0,79	0,88	0,97	1,06	1,14	1,23	1,32	
	NINGUN	0,65	0,73	0,82	0,91	<b>1,00</b>	1,09	1,18	1,27	1,35	
	DETERIORO	POCO	0,68	0,77	0,86	0,94	1,03	1,12	1,21	1,30	1,39
		MEDIANO	0,71	0,80	0,89	0,98	1,07	1,15	1,24	1,33	1,42
		MUCHO	0,74	0,83	0,92	1,01	1,10	1,19	1,28	1,36	1,45
TOTAL		0,78	0,87	0,95	1,04	1,13	1,22	1,31	1,40	1,49	

## 15 COEFICIENTES ANUALES DE DEPRECIACIÓN

Clase de Edificación	A-G	B	C-D-I	E-H	Ca-Ea-F
% Anual de Depreciación	1.0	0.8	1.1	1.5	2.0
% Máximo de Depreciación	70			80	

## 16 OBRAS COMPLEMENTARIAS: INCIDENCIAS SEGÚN CALIDAD DE EDIFICACIÓN

Calidad Edificación	Corriente	Regular	Inferior
Incidencia mínima	3,60%	2,83%	1,44%
<b>Incidencia Promedio</b>	<b>4,56%</b>	<b>3,53%</b>	<b>2,00%</b>
Incidencia máxima	5,53%	4,24%	2,56%



## 17 LISTADO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS FRECUENTES VALORADAS

Se debe tener presente que, en cada enunciado de una partida de Obra Complementaria, hay un sinnúmero de variables relativas a la especificación técnica de cada una de ellas y, además, en muchas oportunidades estas partidas se encuentran mezcladas en un mismo inmueble y no con la pureza del listado.

Se tendrá presente además, que el listado de las partidas de obras complementarias frecuentes no necesariamente coincidirá con las características exactas de lo que el tasador tenga que valorar. Lo más probable es que el Tasador deba efectuar algunas combinaciones con dichas partidas, para lograr la similitud con las características de las obras complementarias tasadas.

Los precios unitarios de las partidas de obras complementarias más frecuentes han sido expresados en UF. Estos valores se expresan en unidades métricas tales como Unidad, M<sup>2</sup> y ML, derivados de una cubicación técnica de cada partida de obra complementaria.

Descripción (Referidas todas a 1,0 Unidad)	Unidad	Precio Unitario UF
<b>CIERROS EXTERIORES DE ANTEJARDIN</b>		
Albañilería de bloque de cemento a la vista e=19 cm	m2	0,63
Albañilería ladrillo (Titán) a la vista e=14 cm	m2	0,46
Cerco madera delimitatorio predial Pino Insigne 0.40m alto	ml	0,18
Reja de barras de acero de Ø 10 mm x 1.00 m. alto	ml	1,77
Reja tablas Pino Insigne 3/4x4" x 1.00 m alto	ml	0,34
<b>CIERROS INTERIORES O MEDIANEROS</b>		
De tabla Lampazo (tapa) 1.8 m alto	ml	0,55
De tablas de madera 1.8 m alto (dos usos)	ml	0,36
De malla alambre entre pie derechos de madera 2x2" de 1,80 m alto	ml	0,39
De placas hormigón vibradas 1,80 m alto	ml	0,54
De pandereta de ladrillo 1.80 m alto	ml	0,37
<b>PUERTAS Y PORTONES DE PATIO Y/O DE ANTEJARDIN</b>		
Portón con lámina de acero 1mm (2 hojas) 2.60 x 1.80 m	Global	5,90
Portón de madera 3/4x4" (2 hojas) 2.60 x 1.80 m.	ml	0,57
Portón de reja de barras de acero (2 hojas) 2.6x1.8	Global	6,29
Puerta con lámina de acero 1 mm de 0.90 x 1.00 m de alto	Global	2,66
Puerta madera Pino Insigne 3/4x4" de 0.90 x 1.00 m de alto	ml	0,51
Puerta de reja de barras de acero 10 m de 0.90 x 1.00 m de alto	Global	3,35
<b>PAVIMENTOS EXTERIORES</b>		
Adocreto 10 x 20 x 6 sobre arena	m2	0,42
Adocreto césped	m2	0,30
Adoquín piedra gris	m2	1,15
Asfáltico peatonal	M2	0,55
Baldosa roja 20 x 20 al liquido	m2	0,63
Baldosa microvibrada	m2	0,64
Baldosín ceram.arcilla 12.5 x 2.5	m2	0,49
Cerámica (Cordillera) 20 x 20 Alpaca	m2	0,53
Enablado machihembrado. 1 x 4.5" Pino Insigne	m2	0,26

Descripción (Referidas todas a 1,0 Unidad)	Unidad	Precio Unitario UF
Pastelón cemento vibrado 50x50 cm	m2	0,42
Pastelón piedra huevillo a la vista	m2	0,62
Radier de 0.07 m 212 kg/c/m3	m2	0,17
Radier de 0.10 m 212 kg/c/m3	m2	0,22
Afinado de piso (1:3) e=2cms.	m2	0,18
<b>COBERTIZOS CON CUBIERTA</b>		
Cobertizo estructura madera Pino 2x3" cubierta galvanizada	m2	0,15
Cobertizo 2.50 x 5.00 m estructura metálica cubierta galvanizada	m2	0,83
<b>PERGOLAS Y/O PARRONES</b>		
De madera	m2	1,84
De tubos de cemento y madera	m2	2,99
Metálicos	m2	1,56
<b>MURETES ORNAMENTALES DE TERRACEOS</b>		
Pirca de piedra bolón d=10 cm	m	0,39

## 18 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE EDIFICACION PARA INMUEBLES ATÍPICOS NO HABITUALES<sup>8</sup>

Tabla referencial a aplicar excepcionalmente a inmuebles atípicos no habituales del mercado inmobiliario, de clases C-D y calidad corriente.

DESTINO	UF/m2
Escuelas	17,62
Liceos	16,95
Internados y Hogares	16,80
Jardines Infantiles	20,82
Centros Abiertos y Bibliotecas	21,93
Consultorios	21,42
Centros Médicos	16,82
Postas	20,32
Cuarteles Policiales	19,01
Tribunales – Justicia	22,71

## ANEXO Nº 2: FORMULARIOS

<sup>8</sup> Fuente : Valores de Propuestas Adjudicadas de edificios (obras nuevas) entre 1998 y 2003 por la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas.

# 1 INTRODUCCION

En el presente capítulo se exponen y explican los formularios diseñados para:

- a) la tasación de inmuebles urbanos (Tasacion Urbana.xlt).<sup>9</sup> Este formulario puede ser usado para tasaciones de:
- inmuebles típicos (vivienda subsidiada),
  - terrenos,
  - inmuebles atípicos habituales del mercado inmobiliario, e
  - inmuebles atípicos no habituales del mercado inmobiliario.

La estructura y contenido de un informe de tasación es igual para todos los inmuebles urbanos, por lo que se propone un formulario único para facilitar su correcto conocimiento y adecuado uso por parte de los tasadores. En todos los casos se debe utilizar el método comparativo de valoración para la tasación de terrenos, siendo diferente el método de determinación del valor de las edificaciones.

- b) la tasación de vivienda rural (Tasacion Rural.xlt),
- c) la captura de datos de mercado que conformarán las Bases de Datos de Valores Inmobiliarios (Captura Datos.xlt). Este formulario es apto tanto para terrenos como para inmuebles edificados; y
- d) El formulario de No Aceptabilidad (No Aceptabilidad.xls).

Los formularios contienen la información mínima que debe aportarse para identificar, describir, comentar y valorar un inmueble. La información que no pueda verterse en ellos y que, a juicio del tasador, sea necesario transmitir al SERVIU, deberá ser incluida en hojas anexas.

## 1.1 INSTALACIÓN DE LOS FORMULARIOS EN EL PC DEL TASADOR

Estos formularios están desarrollados como archivos de Excel'97: su diseño permite capturar automáticamente los datos que contienen para actualizar las correspondientes bases de datos asociadas.

Cada archivo Excel contiene un formulario en el formato de una "plantilla". Al abrir este tipo de archivo, el programa crea automáticamente una copia, evitando que se altere el original.

El procedimiento para instalar cada archivo es el siguiente:

- a) Use el programa *Explorador de Archivos* de Windows.
- b) Copie el archivo en el siguiente directorio o carpeta c:\Archivos de programa\Microsoft Office\Plantillas
- c) Seleccione el archivo, presione el botón derecho del mouse y elija "Enviar a" => "Escritorio (crear acceso directo)". Se creará un ícono en la pantalla Escritorio de Windows 95 que permitirá acceder rápidamente al formulario.

---

<sup>9</sup> Este formulario se asocia automáticamente a la Base de Datos de Tasaciones

## 1.2 USO DEL FORMULARIO

La estructura de los formularios prácticamente se explica por sí sola en cuanto a los datos que incluye. Algunas particularidades están orientadas a estandarizar los informes y precisar sus fundamentos. Para facilitar su uso, se han incorporado las siguientes funcionalidades:

- a) Para crear un nuevo Informe de Tasación, simplemente haga un doble click en el ícono creado en el punto c) anterior. Se creará automáticamente una copia del formulario con un nuevo nombre, evitando que se altere la plantilla original.
- b) Ante las advertencias sobre la existencia de macros, presione el botón "Habilitar Macros"
- c) El tasador numerará cada Informe de acuerdo al número correlativo de tasación que le asigne el Supervisor de la Unidad de Tasaciones o quien corresponda.
- d) El formulario está "protegido", es decir, se puede escribir sólo en las celdas habilitadas para ello y no se puede modificar su estructura. Use la tecla "Tab" para desplazarse rápidamente a las celdas donde se debe ingresar información y las teclas "Shift + Tab" (⇧ + Tab) para retroceder.
- e) La mayoría de estas celdas usan listas desplegables de opciones. El tasador debe elegir una de las opciones señaladas. Sin embargo, en la mayoría de los casos está permitido escribir una respuesta distinta a las desplegadas.
- f) Para imprimir el Informe de Tasación completo, en el menú "Archivo" escoja "Imprimir ..." y en el recuadro "Imprimir" marque "Todo el libro".<sup>10</sup>
- g) Para terminar, se hace click en el botón  (esquina superior derecha de la pantalla). Si pregunta si desea actualizar la base de datos u omitir el registro, indique "Omitir". Guarde el archivo utilizando como nombre el Número asignado a la tasación en la carpeta o directorio que acostumbra.

---

<sup>10</sup> Tamaño del papel: configurado como "Oficio Legal"; sus medidas (8½ x 14") no son iguales al papel oficio chileno (8½ x 13"), y margen inferior de 4 cm. Calidad de Impresión 600 ppp. Se debe verificar y ajustar esta configuración a la impresora que usa el tasador, en menú "Archivo" => "Configurar página ..."

## 2 FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN URBANA

El Informe de Tasación es la exposición fundada que indica los análisis realizados y las conclusiones de valor adoptadas por el tasador. Es lo que el SERVIU recibe como resultado del trabajo del tasador y, por tanto, lo único sobre lo que puede juzgarse la calidad del trabajo realizado.

El Informe de Tasación debe ser, en general, conciso pero las descripciones y fundamentaciones serán las necesarias y suficientes para que una persona no interiorizada en el tema pueda entender y seguir con fluidez el razonamiento del tasador para llegar a su conclusión de valor. Contendrá, entonces, un análisis descriptivo detallado del bien, reflejando sus bondades y defectos, de manera que permita formarse una idea clara y precisa del bien tasado y su inserción en el mercado. La inclusión, volumen y detalle de la información obtenida y analizada en el Informe de Tasación debe ser concordante con la complejidad y valor del bien que se tase.

### 2.1 ESTRUCTURA DEL INFORME

El Informe de Tasación está formado por las siguientes antecedentes:

1. Formulario para Informe de Tasación Urbana : síntesis de la propiedad, del sector y terreno, de sus superficies y valoración
2. Hoja Detalle de Edificaciones: descripción las construcciones y bienes comunes.
3. Hoja de Análisis de Propiedades Comparables: antecedentes de las propiedades comparables al inmueble objeto de la tasación.
4. Hoja de Análisis del Mercado: análisis de los antecedentes de mercado para la propiedad.
5. Hoja Anexo: hoja no protegida para uso libre del tasador y fotografías.

## 2.2 FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN URBANA

### Informe de Tasación

Nº \_\_\_\_\_

Objetivo : \_\_\_\_\_ Tasador : \_\_\_\_\_ Fecha Tasación : \_\_\_\_\_

ANTECEDENTES BASICOS																														
	Solicitante : _____		RUT : _____		Tipo Bien : _____		Uso : _____		Dirección : _____		Nº : _____																			
	Comuna : _____		Piso : _____		Región : _____		Año : _____		Coord. : _____		Medidas a Huincha : _____																			
	Plano : _____		Escritura Propiedad : _____		S.I.I. : _____		Otros : _____		Fuentes : Planos Propiedad / Loteo : _____		D.O.M. : _____																			
	Ocupante de la Propiedad : _____																													
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD																														
Diseño : _____			Calidad General : _____			Mantenición : _____			Edificación : _____																					
Adecuación a Características Sector - Uso : _____				Edificación : _____		Edific. Sin Regularizar : _____			D.F.L. 2 : _____																					
Adecuación al Plan Regulador - Uso : _____				Edificación : _____		Factibles de Regularizar : _____			Copropiedad : _____																					
LOCALIZACIÓN : CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y VECINDARIO																														
Tipo Zona : _____			Uso Predominante : _____			Cambio Uso : _____			Velocidad cambio : _____																					
Edificación Agrupación : _____			Altura : _____ pisos			Densidad : _____			Densificación : _____																					
Calidad Edificación : _____			Estado Conserv. : _____			Edad media : _____ años			Calidad Ambiental : _____																					
Tendencia Desarrollo : _____			Densidad Población : _____			Nivel Socio-económico : _____																								
Distancias a : Comercio/Servicios : _____ m.			Colegios : _____ m.			Area Verde : _____ m.			Movilización : _____ a _____ m.																					
Urbanización : _____			Calzada : _____			Ancho (m.) : _____			Aceras : _____																					
Alcantarillado : _____			Agua Potable : _____			Electricidad : _____																								
Calles principales : _____ a _____ m.			y _____ a _____ m.																											
Accesibilidad : _____			Tipo Vía Acceso : _____			Categoría : _____			Distancia Esquina : _____ m.																					
Observaciones : _____																														
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA																														
Topografía : _____			Relación Frente/fondo : 1/ _____			Relación Terreno/Edificación : _____			Antejardín : _____ m.																					
Normativa Uso Suelo : _____			% Constr. : _____			% Ocup. suelo : _____			Agrupación : _____																					
Altura : _____ pisos			Observaciones : _____																											
SUPERFICIES Y VALORACION																														
		Frente		Fondo		Forma		Superficie		Un. UF/m2		\$ / m2		Total en \$																
TERRENO																														
EDIFICACION Y OO.CC.													Clase		Calid.		C.Esp.		Pisos		Año		Estado		Termin.		Instal.		Depr.	
1								1,00		1,00				m2						\$										
2								1,00		1,00				m2						\$										
3								1,00		1,00				m2						\$										
4								1,00		1,00				m2						\$										
5 Obras Complementarias		OC						1,00		1,00				GL						\$										
Valor de la UF = _____													EDIFICACION Y OO.CC. = \$		VALOR DE TASACION = _____ UF		\$													
OBSERVACIONES DEL TASADOR													Aceptabilidad de las edificaciones :																	

Insertar foto exterior o más representativa del bien

FIRMA DEL TASADOR

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado.

Declara que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

Nombre y Firma Supervisor - Fecha Revisión

## Consideraciones para llenar el “Formulario para el Informe de Tasación Urbana”:

### 2.2.1 Antecedentes básicos

- Número:** número del informe de tasación. Es asignado por el Supervisor regional.
- Objetivo:** Tasación Subsidio; Tasación Comercial; Peritaje Expropiación; Peritaje Judicial; Otro (indicar cuál es).
- Fecha de Tasación:** corresponde a la fecha de inspección de la propiedad, preferentemente. Si la visita o la toma de datos se hace en una fecha significativamente anterior a la fecha de elaboración del Informe, deberá indicarse esta circunstancia en el recuadro Observaciones.
- Tipo de Bien:** Singularización del producto inmobiliario: Sitio Urbano; Proyecto en Construcción; Casa; Departamento; Parcela Agrado; Oficina; Local Comercial; Estacionamiento; Bodega; Industria; Bien Raíz Rural; Otro

ANTECEDENTES BASICOS			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Solicitante : _____ RUT : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tipo Bien : _____ Uso : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dirección : _____ Nº : _____ Piso : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comuna : _____ Región : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rol S.I.I. : _____ Plano : _____ Año : _____ Coord. : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fuentes : Planos Propiedad / Loteo : _____ Escritura Propiedad : _____ Medidas a Huincha : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D.O.M. : _____ S.I.I. : _____ Otros : _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ocupante de la Propiedad : _____

- Uso o Destino del Bien:** Sin Uso o eriazo; Habitación; Comercio; Oficina; Servicios; Industria; Estacionamiento; Transporte; Comunicaciones; Almacenaje y Bodega; Deportes y Recreación; Educación y Cultura; Salud; Agrícola; Pesca; Minería
- Dirección:** Singularización geográfica que permite identificar la propiedad inequívocamente. Consta de:
  - Nombre Calle y Número Domiciliario
  - Tipo de Unidad (sitio, departamento, oficina, ...) y su número y piso dentro del conjunto
  - Tipo de Agrupación (población, edificio, sector, localidad, ...) y su Nombre; Comuna y Región
  - Singularización tributaria: rol SII.
  - Ubicación en un plano de referencia: señale el Nombre del plano (CTC, ACOP, ...), Año de Edición y Coordenadas (use la misma nomenclatura que la que figura en el índice de calles del propio plano; por ejemplo, en el plano de Santiago de la CTC: 20 4-D).
- Fuente de los Datos** (Escritura Propiedad; Planos Propiedad; Medidas a Huincha u otro antecedente que haya tenido a la vista)
- Ocupante de la Propiedad:** Propietario, Familiar, Comprador, Arrendatario, Cuidador, Deshabitada
- Plano Esquemático:** se indica la ubicación aproximada de la propiedad respecto al norte (se posiciona el mouse en el lugar correspondiente y se ennegrece digitando cualquier carácter distinto a 0). Se puede utilizar cualquier posición en el recuadro. El Norte se puede mover y girar. Señale el nombre de calles circundantes.

## 2.2.2 Descripción de la propiedad

Síntesis y comentario del inmueble objeto de la tasación, indicando aquellos aspectos que lo singularizan, definen y diferencian como producto inmobiliario, así como las principales circunstancias que pueden influir en su valor. Restricciones particulares al libre uso, goce y disposición de la propiedad

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD			
Diseño : _____	Calidad General : _____	Mantenión : _____	Edificación : _____
Adecuación a Características Sector - Uso : _____	Edificación : _____	Edific. Sin Regularizar : _____	D.F.L. 2 : _____
Adecuación al Plan Regulador - Uso : _____	Edificación : _____	Factibles de Regularizar : _____	Copropiedad : _____

- Diseño de la edificación:** Exclusivo; Típico; Repetitivo; Prefabricado; Masivo; Sin Asesoría
- Calidad General:** Superior; Buena; Corriente; Regular; Inferior
- Mantenión de la Propiedad:** Malo; Deficiente; Regular; Satisfactorio; Bueno; Nuevo o Sin Uso
- Estado de las construcciones existentes:** Sin edificación; En Proyecto; En Construcción; Inconcluso Paralizado; Inconcluso Habitado; Terminada; Terminada y Ampliada; Terminada Remodelada; Terminada Renovada
- Adecuación a las características del sector y al Plan Regulador,** tanto en Uso como en Edificaciones. Relevancia fundamental tiene la opinión del tasador en cuanto al grado de adecuación de las características físicas y uso de la edificación al sector y a la normativa urbana vigente. En particular, se indicará si la edificación está fuera de normas, es decir, no es regularizable (Presencia de Edificaciones Sin Regularizar y Factibles de Regularizar), y si los usos a que está destinada están permitidos.

## 2.2.3 Localización: características del sector y vecindario

Examen de la zona, barrio y vecindario, con indicación de las características urbanas físicas, funcionales y socioeconómicas del sector.

LOCALIZACION : CARACTERISTICAS DEL SECTOR Y VECINDARIO			
Tipo Zona : _____	Uso Predominante : _____	Cambio Uso : _____	Velocidad cambio : _____
Edificación Agrupación : _____	Altura : _____ pisos	Densidad : _____	Densificación : _____
Calidad Edificación : _____	Estado Conserv. : _____	Edad media : _____ años	Calidad Ambiental : _____
Tendencia Desarrollo : _____	Densidad Población : _____	Nivel Socio-económico : _____	
Distancias a : Comercio/Servicios : _____ m.	Colegios : _____ m.	Area Verde : _____ m.	Movilización : _____ a _____ m.
Urbanización : _____	Calzada : _____	Ancho (m.) : _____	Aceras : _____
Alcantarillado : _____	Agua Potable : _____	Electricidad : _____	
Calles principales : _____ a _____ m.	y _____ a _____ m.		
Accesibilidad : _____	Tipo Vía Acceso : _____	Categoría : _____	Distancia Esquina : _____ m.
Observaciones: _____			

- Tipo de Zona en que se encuentra la propiedad según el Plan Regulador:** Urbana; Rural; Expansión Urbana
- Uso o actividad Predominante** (Agrícola; Agrohabitacional; Habitacional; Comercial; Comercial/Habit.; Equipamiento y Servicios; Industrial Inofensivo; Industrial Molesto, etc.) y Proceso de Cambio de Uso (Improbable; Probable; En Proceso).
- Edificaciones del Sector:**
  - Agrupación volumétrica: Individual Aislada; Individual Pareada; Conjunto; Condominio; Edificio Aislado; Edificio Continuo; Multiblock



- **Altura:** Alta; Media; Baja; Nula - Nº de Pisos
  - **Densidad:** Alta; Media; Baja; Nula y Proceso de Densificación (Improbable; Probable; En Proceso)
  - **Calidad General:** Superior; Buena; Corriente; Regular; Inferior
  - **Estado Conservación General:** Malo; Deficiente; Regular; Satisfactorio; Bueno
  - **Edad Media** aproximada en años
- d) **Calidad Ambiental:** Buena; Regular; Mala
- e) **Tendencia de Desarrollo Urbano:** En Formación; Creciente; Expansión; Renovación; Consolidado; Estacionario; Decreciente; Incierto
- f) **Densidad y Nivel Socioeconómico de la Población:** Bajo; Medio-Bajo; Medio; Medio-Alto; Alto
- g) **Distancia a Equipamiento:** en metros, desde la propiedad a Comercio/Servicios; Colegios; Áreas Verdes y Movilización (Tipo y Distancia)
- h) **Urbanización:** Completa; Incompleta; En Ejecución; Proyectada
- **Alcantarillado:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; En Proyecto
  - **Agua Potable:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; En Proyecto
  - **Electricidad:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; Proyectada / Aérea; Subterránea / Monofásica; Trifásica
  - **Calzada:** Materialidad (Hormigón; Asfalto; Adoquín; Ripio; Tierra / Con o sin Solera) y Ancho en metros
  - **Aceras:** Materialidad (Baldosa; pastelón; Hormigón; Tierra; No Tiene / Con o sin bandejón; y Jardín o Tierra) y Ancho en metros
- i) **Accesibilidad:** Identificación de las Calles Principales más cercanas y Distancia aproximada en metros, Tipo y Categoría de Vía Acceso (Calle; Avenida; Alameda; Pasaje; Camino; Carretera; Paseo) y Distancia a Esquina en metros.
- j) **Observaciones:** Presencia de externalidades positivas (arborización de la calle, paisaje, vista, etc.) o negativas (actividades o edificaciones perturbadoras, riesgos naturales o artificiales, etc.).

#### 2.2.4 Características del terreno y normativa

Características que pueden afectar su potencialidad futura. Evaluación del aprovechamiento (relación entre terreno y edificaciones).

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA					
Topografía :	Relación Frente/fondo : 1/	Relación Terreno/Edificación :	Antejardín :	m.	
Normativa Uso Suelo :	% Constr. :	% Ocup. suelo :	Agrupación :	Altura: _____ pisos	
Observaciones:					

- a) **Dimensiones y Forma** (Regular; Casi Regular; Irregular; Muy Irregular) se indican en recuadro Superficies y Valoración.
- b) **Topografía** (Plano; Suave; Abrupta; Combinada) y Relación Frente/Fondo
- c) Relación **Terreno/Edificaciones** (Adecuado; Inadecuado; Subutilizado; Sobreutilizado; No Hay) y Antejardín (m.)

- d) **Normativa:** Disposiciones normativas del Plan Regulador que potencian o limitan el uso de la propiedad, tales como Uso Suelo; % Constructibilidad; % Ocupación Suelo; Agrupamiento (Aislado; Pareado; Adosado; Continuo); Altura: en metros y/o número de pisos
- e) **Observaciones:** Afección a normas específicas (edificación restringida, remodelación urbana, expropiación, etc.), disponibilidad o dotación de servicios públicos, servidumbres, etc. Cuando exista alguna servidumbre, tanto favorable como desfavorable para la edificación o el terreno en que se localice, u otro derecho real que los afecte, se describirá indicando sus características y alcance.

## 2.2.5 Superficies y valoración

Esta es la sección clave del Informe de Tasación, donde el tasador sintetiza las características de los inmuebles y traduce a valores numéricos el análisis e interpretación de la información que dispuso al efecto, desglosándose en terreno y edificaciones para facilitar el análisis de la tasación.

SUPERFICIES Y VALORACION														
			Frente		Fondo		Forma			Superficie	Un.	UF/m2	\$ / m2	Total en \$
TERRENO											m2			\$
EDIFICACION Y OO.CC.														
			Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Año	Estado	Termin.	Instal.	Depr.			
1									1,00	1,00				\$
2									1,00	1,00				\$
3									1,00	1,00				\$
4									1,00	1,00				\$
5	Obras Complementarias	OC							1,00	1,00			GL	\$
												EDIFICACION Y OO.CC. =	\$	
Valor de la UF =												VALOR DE TASACION =	UF	\$

- Superficie del ítem a valorar (o cantidad) y unidad de medida (m2, m lineal, global, etc.). El tasador debe verificar las superficies que informa.
- Valores unitarios en UF. Automáticamente se calculará el valor total del ítem y, cuando se ingrese el valor de la UF, se hará la conversión correspondiente a pesos.

a) **Terreno:** En el caso de inmuebles típicos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o a la Ley de Venta por Pisos se detallará la parte proporcional de terreno que corresponda a la propiedad y aquella parte asignada en uso y goce exclusivo a la Unidad (por ejemplo, estacionamientos descubiertos), indicando tal situación (Sólo Uso y Goce Exclusivo; Prorrateo Terreno Común; Prorrateo + uso y goce excl.).<sup>11</sup> Se excluirá toda superficie de terreno afecta a expropiación, situación que debe quedar claramente indicada en las Observaciones, indicando si esta expropiación es ordinaria o extraordinaria.

### b) Edificaciones y obras complementarias:

- **Edificaciones:** Se indicará OBLIGATORIAMENTE la Clase de Edificación, Calidad, Condición Especial (mansarda, subterráneo, etc.), N° de pisos, Año de edificación (con 4 dígitos: si no se conociera con exactitud, se estimará de forma aproximada, de acuerdo al tipo de diseño y construcción); Estado de Conservación, los Factores de Alteración de Terminaciones e Instalaciones (con valor predefinido 1). Se desglosarán en líneas separadas todas las edificaciones existentes en la propiedad que presenten alguna diferencia en estos datos.

<sup>11</sup> En la tasación por enfoque comparativo o de mercado de inmuebles atípicos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o a la Ley de Venta por Pisos no se detallará ni valorará por separado el terreno proporcional pues su valor está implícito en la valoración de lo edificado.

- Además, se indicará la Superficie y Unidad de Medida. La Depreciación de las edificaciones no nuevas y los Valores Unitarios serán calculados automáticamente. El tasador podrá modificar los Valores Unitarios, dentro de los márgenes establecidos en las Tablas de Valores. Este margen se calculará automáticamente visualizándose en los recuadros de detalle de cada una de las edificaciones en la hoja "Edificaciones".

En el caso de inmuebles acogidos a Copropiedad Inmobiliaria, las unidades se valorarán por sus superficies útiles (SIN incluir los espacios comunes) pues los valores unitarios incluyen la incidencia proporcional de los bienes comunes. Se desglosarán y valorarán en líneas separadas los balcones<sup>12</sup>, así como bodegas y estacionamientos. Para estos últimos se indicará su número.

Todas las edificaciones existentes en la propiedad deben ser detalladas, incluyendo aquellas que el tasador estime sin valor, explicando tal situación en las Observaciones.

- **Obras complementarias:** Se valorarán automáticamente en forma global de acuerdo a lo indicado en el Manual. Sin embargo, pueden también valorarse detalladamente, indicando la cantidad (en columna Superficie), la Unidad de Medida y el Valor Unitario.
- No se valorarán aquellos elementos menores que no estén adheridos a la propiedad (teléfonos, sistemas de alarmas, etc.) ni elementos perecibles (jardines, árboles ornamentales, etc.).
- **Orden:** El formulario acepta hasta cinco ítems de edificaciones y obras complementarias, que se usarán preferentemente de la siguiente forma:
  - Las líneas 1 a 4 se usarán preferentemente para EDIFICACIONES. En caso de existir en la propiedad más de 5 ítems o edificaciones diferenciables, se usarán las 4 primeras líneas para describir las edificaciones más importantes a juicio del tasador y la línea 5 para el resto como un global. Estos ítems se detallarán en el Anexo con la misma estructura de presentación que la aquí indicada.
  - La línea 5 se usará preferentemente para OBRAS COMPLEMENTARIAS en general, si bien también se pueden utilizar para detallar edificaciones si fuese necesario. Se deberá indicar, a lo menos, Clase<sup>13</sup>, Calidad, Estado de Conservación, Cantidad, Unidad y Valor Unitario.

### c) Valoración

- **Subtotales:** son calculados automáticamente.
- **Valor de Tasación:** es la suma de los valores parciales que determina el tasador de acuerdo a todos sus análisis y antecedentes y la aplicación de las tablas de valores cuando corresponda.
- **Valor de la UF:** valor en pesos de la Unidad de Fomento, a la fecha de la tasación.

### 2.2.6 Observaciones del tasador

Opinión cualitativa del tasador respecto a la propiedad, de acuerdo a su análisis del bien tasado y a su conocimiento del mercado, y breve fundamento si excluyó ciertos ítems en el Valor de Tasación. Se indica, además, la Aceptabilidad de las Edificaciones (Total; En Parte; No)

---

<sup>12</sup> No se deben confundir los balcones (construcciones generalmente en voladizo y a veces con cubierta) con las "terrazas"; estas últimas están, normalmente, constituidas por un pavimento sobre el terreno (obras complementarias).

<sup>13</sup> En Clase se indicará "OC" si se trata de Obras Complementarias y "OT" cuando se tasa un conjunto de edificaciones y obras complementarias como un global.

## 2.3 HOJA DETALLE EDIFICACIONES

### Detalle Edificaciones

Tasador :	Fecha Tasación :
<b>CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO - CONDOMINIO</b>	
Programa : _____ Casas _____ Deptos. _____ Locales _____ Estacionam. _____ Oficinas _____ Bodegas _____ Sitios-Parcelas Instalaciones Especiales: Ascensores : _____ Red c/Incendios : _____ Equipo Electrónico : _____ Calefacción : _____ Central A.Caliente : _____ Compactador Basura : _____ Sala Uso Múltiple : _____ Piscina : _____ Otros : _____ Conservación Conjunto : _____ Estacionamientos : _____ Factor Prorratio Terreno : _____ Observaciones : _____	
<b>CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N° 1</b>	
	<b>Superficie : m2</b>
Descripción : _____ Uso : _____ N° de pisos : _____ Adosamiento : _____ Orientación : _____ Vistas : _____ a _____ <b>PLANIFICACION</b> Calidad : _____ Condición Especial : _____ Aceptabilidad : _____ Año : _____ Hall Acceso _____ Estar-Comedor _____ Estar _____ Comedor _____ Dormitorios _____ Baños _____ Cocina _____ Otros _____ <b>CONSTRUCCION</b> Clase : _____ Calidad : _____ Estado Conservación : _____ VUBE UF/m2 : _____ Estado : Terminaciones : _____ Edad : Real : _____ Depreciación : Anual : % Depreciado : _____ Instalaciones : _____ Efectiva : _____ Efectiva : % Margen ± : _____ <b>ESPECIFICACIONES TECNICAS</b> Estructura : _____ Techumbre : _____ Tabiquerías : _____ Entrepisos : _____ Escaleras : _____ Cubierta/Hojal. : _____ Termin. Exterior : _____ Termin. Interior : _____ Cielos : _____ Pavimentos : _____ Ptas. y Vent. : _____ Artef. Cocina : _____ Artef. Baños : _____ Alcantarillado : _____ Agua Potable : _____ Electricidad : _____ Gas : _____ Observaciones : _____	
<b>CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N° 2</b>	
	<b>Superficie : m2</b>
Descripción : _____ Uso : _____ N° de pisos : _____ Adosamiento : _____ Condición Especial : _____ Aceptabilidad : _____ Año Constr. : _____ <b>PLANIFICACION</b> Calidad : _____ Recintos : _____ <b>CONSTRUCCION</b> Clase : _____ Calidad : _____ Estado Conservación : _____ VUBE UF/m2 : _____ Estado : Terminaciones : _____ Edad : Real : _____ Depreciación : Anual : % Depreciado : _____ Instalaciones : _____ Efectiva : _____ Efectiva : % Margen ± : _____ <b>ESPECIFICACIONES TECNICAS</b> Estructura : _____ Techumbre : _____ Tabiquerías : _____ Cubierta/Hojal. : _____ Termin. Ext. : _____ Termin. Int. : _____ Pavimentos : _____ Cielos : _____ Puertas. y Vent. : _____ Artefactos : _____ Alcantarillado : _____ A.Pot. : _____ Electr. : _____ Observaciones : _____	
<b>CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N° 3</b>	
	<b>Superficie : m2</b>
Descripción : _____ Uso : _____ N° de pisos : _____ Adosamiento : _____ Condición Especial : _____ Aceptabilidad : _____ Año Constr. : _____ <b>PLANIFICACION</b> Calidad : _____ Recintos : _____ <b>CONSTRUCCION</b> Clase : _____ Calidad : _____ Estado Conservación : _____ VUBE UF/m2 : _____ Estado : Terminaciones : _____ Edad : Real : _____ Depreciación : Anual : % Depreciado : _____ Instalaciones : _____ Efectiva : _____ Efectiva : % Margen ± : _____ <b>ESPECIFICACIONES TECNICAS</b> Estructura : _____ Techumbre : _____ Tabiquerías : _____ Cubierta/Hojal. : _____ Termin. Ext. : _____ Termin. Int. : _____ Pavimentos : _____ Cielos : _____ Puertas. y Vent. : _____ Artefactos : _____ Alcantarillado : _____ A.Pot. : _____ Electr. : _____ Observaciones : _____	
<b>CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N° 4</b>	
	<b>Superficie : m2</b>
Descripción : _____ Uso : _____ N° de pisos : _____ Adosamiento : _____ Condición Especial : _____ Aceptabilidad : _____ Año Constr. : _____ <b>PLANIFICACION</b> Calidad : _____ Recintos : _____ <b>CONSTRUCCION</b> Clase : _____ Calidad : _____ Estado Conservación : _____ VUBE UF/m2 : _____ Estado : Terminaciones : _____ Edad : Real : _____ Depreciación : Anual : % Depreciado : _____ Instalaciones : _____ Efectiva : _____ Efectiva : % Margen ± : _____ <b>ESPECIFICACIONES TECNICAS</b> Estructura : _____ Techumbre : _____ Tabiquerías : _____ Cubierta/Hojal. : _____ Termin. Ext. : _____ Termin. Int. : _____ Pavimentos : _____ Cielos : _____ Puertas. y Vent. : _____ Artefactos : _____ Alcantarillado : _____ A.Pot. : _____ Electr. : _____ Observaciones : _____	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	
	<b>Incidencia OCCC : Promedio</b>
Cierro Exterior : _____ Medianeros : _____ Estac. descubierta : _____ Incidencia Promedio : _____ Pavimentos : _____ Piscina : _____ Jardines : _____ Estacion. Cubierta : _____ Margen ± : _____ Observaciones : _____	

## Consideraciones para el llenado de la “Hoja de Detalle de las Edificaciones”

### 2.3.1 Características del edificio - condominio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO - CONDOMINIO							
Programa :	___ Casas	___ Deptos.	___ Locales	___ Estacionam.	___ Oficinas	___ Bodegas	___ Sitios-Parcelas
Instalaciones Especiales:	Ascensores : ___	Red c/Incendios : ___	Equipo Electrógeno : ___	Calefacción : ___	Central A. Caliente : ___		
	Compactador Basura : ___	Sala Uso Múltiple : ___	Piscina : ___	Otros : ___			
Conservación Conjunto :	Estacionamientos : ___		Factor Prorrateo Terreno : ___				
Observaciones:							

Antecedentes generales del conjunto observados por el tasador (tipo y número de edificaciones que forman el conjunto, etc.). Si no procede este detalle, presione el botón “*Eliminar Datos del edificio/Condominio*” que está en la parte inferior de la hoja para su “eliminación”.

### 2.3.2 Características de la edificación

**Síntesis de cada edificación**, que permita formarse fácilmente una idea global de ella, captando aquellos componentes técnicos que la identifican, definen y diferencian de otras semejantes: uso, número de pisos, adosamiento, edad, calidad de la planificación y programa de recintos, flexibilidad, etc.

**Materialidad de la edificación**, calidad, estado de conservación y año de construcción y análisis del nivel o grado de deterioro o remozamiento, etc., en general, lo necesario para apreciar o depreciar las edificaciones existentes. Parte de estos antecedentes se capturan automáticamente de la hoja Tasación.

**Especificaciones técnicas generales:** síntesis de la materialidad observada por el tasador en terreno, que complementa la información indicada en clase y calidad de edificación (por ejemplo, que la albañilería es armada, de bloques, etc.) y justifican el valor asignado.

Permite describir tantas edificaciones adicionales, presionando el botón “*Agregar más Edificaciones*” situado en la parte inferior derecha de la hoja.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION N°		1	Superficie :		m2
Descripción: _____			Uso : _____		
N° de pisos : _____		Adosamiento : _____		Orientación : _____	
PLANIFICACION		Calidad : _____		Condición Especial : _____	
Hall Acceso _____		Estar-Comedor _____		Estar _____	
Comedor _____		Dormitorios _____		Baños _____	
Cocina _____		Otros _____		Aceptabilidad : _____	
CONSTRUCCION :		Clase : _____		Calidad : _____	
Estado : Terminaciones : _____		Edad : Real : _____		Depreciación : Anual : _____ %	
Instalaciones : _____		Efectiva : _____		Efectiva : _____ %	
ESPECIFICACIONES TECNICAS		Estructura : _____		Techumbre : _____	
Tabiquerías : _____		Entrepisos : _____		Escaleras : _____	
Cubierta/Hojal : _____		Termin. Exterior : _____		Term. Interior : _____	
Cielos : _____		Pavimentos : _____		Ptas. y Vent. : _____	
Artef. Cocina : _____		Artef. Baños : _____		Alcantarillado : _____	
Agua Potable : _____		Electricidad : _____		Gas : _____	
Observaciones : _____					

**Cálculo automático de valores:** De acuerdo a los antecedentes que indique el tasador, se calcularán automáticamente los siguientes datos:

- Edad real y efectiva de la edificación,
- Porcentajes de depreciación anual según tablas y efectiva, de acuerdo a los remozamientos y deterioros que presente la edificación, y
- Valor Unitario UF/m2 (VUBE) según su clase, calidad, etc., de acuerdo a las Tablas de valores (Anexo 1), el Valor Depreciado (UF/m2) y el margen de variación que puede tener este Valor Depreciado.

Nota: En tasaciones de inmuebles atípicos estos valores serán un antecedente más que el tasador podrá considerar o no en su análisis.

### 2.3.3 Obras complementarias

Registro de los bienes o elementos que no están incorporados a la edificación, pero que integran su entorno predial, y no están incluidos en los puntos anteriores. Se busca no dejar fuera bienes que, a pesar de que puedan no ser valorados, es importante que queden indicados en la tasación.

Automáticamente se calcula la incidencia promedio y su margen de variación, para efectos de la determinación de su valor.

OBRAS COMPLEMENTARIAS				Incidencia OOC : Promedio
Cierro Exterior : _____		Medianeros : _____	Estac. descubierta : _____	Incidencia Promedio :
Pavimentos : _____	Piscina : _____	Jardines : _____	Estacion. Cubierta : _____	Margen ± :
Observaciones : _____				

## 2.4 HOJA DE ANÁLISIS DE PROPIEDADES COMPARABLES

### Análisis de Propiedades Comparables

PROPIEDAD COMPARABLE N°		1		N° BD :		Dirección :				Comuna :													
Tipo Propiedad :				Uso :						Tipología :													
Tipo de dato :				Fuente :						Fono :													
Precio en UF :		UF/m2 T :		UF/m2 C :		Fecha :				Condiciones Venta :													
Relación o Semajanza global		Distancia a Propiedad (m)		Superficie (m2)		Terreno Forma		Topografía		Clase		Calidad		Estado		Año		Superficie (m2)		Dormit.		Baños	
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>																							
		PROPIEDAD					TERRENO				EDIFICACION					OTROS		TOTAL					
		Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación								
Eval, cualitativa																							
Aporte valor (UF)																							
Coefic. corrector																							
Ponderación																							
Coef. ponderado																							
Observaciones :												Precio Ajustado UF: Valor Ajustado UF/m2 :											
PROPIEDAD COMPARABLE N°		2		N° BD :		Dirección :				Comuna :													
Tipo Propiedad :				Uso :						Tipología :													
Tipo de dato :				Fuente :						Fono :													
Precio en UF :		UF/m2 T :		UF/m2 C :		Fecha :				Condiciones Venta :													
Relación o Semajanza global		Distancia a Propiedad (m)		Superficie (m2)		Terreno Forma		Topografía		Clase		Calidad		Estado		Año		Superficie (m2)		Dormit.		Baños	
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>																							
		PROPIEDAD					TERRENO				EDIFICACION					OTROS		TOTAL					
		Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación								
Eval, cualitativa																							
Aporte valor (UF)																							
Coefic. corrector																							
Ponderación																							
Coef. ponderado																							
Observaciones :												Precio Ajustado UF: Valor Ajustado UF/m2 :											
PROPIEDAD COMPARABLE N°		3		N° BD :		Dirección :				Comuna :													
Tipo Propiedad :				Uso :						Tipología :													
Tipo de dato :				Fuente :						Fono :													
Precio en UF :		UF/m2 T :		UF/m2 C :		Fecha :				Condiciones Venta :													
Relación o Semajanza global		Distancia a Propiedad (m)		Superficie (m2)		Terreno Forma		Topografía		Clase		Calidad		Estado		Año		Superficie (m2)		Dormit.		Baños	
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>																							
		PROPIEDAD					TERRENO				EDIFICACION					OTROS		TOTAL					
		Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación								
Eval, cualitativa																							
Aporte valor (UF)																							
Coefic. corrector																							
Ponderación																							
Coef. ponderado																							
Observaciones :												Precio Ajustado UF: Valor Ajustado UF/m2 :											

## 2.4.1 Consideraciones para el llenado de “Hoja de Análisis de Propiedades Comparables”

En esta hoja se sintetizan los antecedentes de las propiedades comparables en que se basa la tasación, extractados de la Base de Datos que se disponga o buscados específicamente para estos fines. Se debe indicar el número de registro asignado en la Base de Datos.

El tasador deberá incluir, en forma OBLIGATORIA, referencias concretas de precios de, a lo menos, 5 transacciones reales u ofertas confirmadas de propiedades similares a la que se tasa<sup>14</sup> y cuyas características son conocidas por el tasador, y las fuentes de los mismos que hayan servido de base específica para la determinación del valor de mercado del inmueble.

Todas las referencias indicadas deben poder ser verificables por el Supervisor. Se podrán indicar como referencias otras tasaciones (que no son evidencias del mercado propiamente tal), siempre y cuando hayan sido efectuadas para el SERVIU.

El análisis comparativo sobre Similitudes o Diferencias con la Propiedad Tasada y la homogeneización de características o atributos de las propiedad comparables en relación a la propiedad que se tasa comprende, al menos:

- Relación o Semejanza Global con la Propiedad a tasar (Inferior; Equivalente; Superior) y Distancia a la que se encuentran
- Evaluación Cualitativa de las Diferencias (Inferior; Similar; Superior), en los siguientes atributos mínimos:
  - **Propiedad:** Ubicación; Entorno Inmediato; Calidad Ambiental; Accesibilidad; Comercialización
  - **Terreno:** Tamaño; Forma, Proporciones y Topografía; Constructibilidad
  - **Edificación:** Tipología; Tamaño; Distribución; Clase / Calidad; Antigüedad y Conservación

PROPIEDAD COMPARABLE N°		1	N° BD :		Dirección :				Comuna :							
Tipo Propiedad :		Uso :			Tipología :											
Tipo de dato :		Fuente :			Fono :											
Precio en UF :		UF/m <sup>2</sup> T :	UF/m <sup>2</sup> C :	Fecha :		Condiciones Venta :										
Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno			Construcción											
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Forma	Topografía	Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m <sup>2</sup> )	Dormit.	Baños					
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>																
Eval. cualitativa Aporte valor (UF) Coefic. corrector Ponderación Coef. ponderado	PROPIEDAD					TERRENO				EDIFICACION				OTROS	TOTAL	
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad			Conservación
Observaciones :										Precio Ajustado UF:			Valor Ajustado UF/m <sup>2</sup> :			

<sup>14</sup> Tratándose de tasaciones de Inmuebles típicos, estas referencias serán sólo de terrenos.



- Ajustes cuantitativos ya sea por Aporte de Valor (monto en UF en que se valora la diferencia) o por Coeficiente Corrector (%). Se visualiza automáticamente un coeficiente corrector de 2.5%, si no se considera un aporte de valor, que debe ser modificado y fundamentado por el tasador y complementado con una ponderación de la importancia del atributo (en %). Es importante indicar correctamente los signos de los ajustes: Positivo si la evaluación del atributo de la Comparable es Inferior al de la propiedad (y, por lo tanto, el valor de la propiedad a tasar será mayor que el de la Comparable), y Negativo si es Superior.

Los Precios Total y UF/m<sup>2</sup> se corrigen automáticamente (precios y valores ajustados).

Permite describir tantas propiedades comparables como sea necesario, presionando el botón “*Agregar más Comparables*” situado en la parte inferior de la hoja.

## 2.5 HOJA DE ANÁLISIS DEL MERCADO

### Análisis del Mercado

CARACTERISTICAS DEL MERCADO													
Mercado Objetivo : _____			Interés por el sector : _____				Tendencia Valor Propiedades : _____						
Oferta : _____			Demanda : _____				Transparencia del mercado : _____						
Velocidad Venta : _____			Velocidad Arriendo : _____				Riesgo de obtener menor valor : _____						
Observaciones : _____													
ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD A TASAR RESPECTO A SU MERCADO OBJETIVO													
Mayor y Mejor Uso : _____			Terreno : _____				Compatibilidad con Uso Actual : _____						
Localización : _____			Tamaño : _____				Edificación : _____						
Entorno Inmediato : _____			Forma / proporción / Topografía : _____				Tipología : _____						
Calidad Ambiental : _____			Constructibilidad : _____				Tamaño : _____						
Accesibilidad : _____			Relación Terreno/Edificación (m2) : _____				Planificación y Funcionalidad : _____						
Comercialización : _____			Relación Terreno/Edificación (valor) : _____				Clase y calidad material : _____						
Observaciones : _____													
SINTESIS DE LAS PROPIEDADES COMPARABLES													
(VALORES EN UF) <span style="float: right; color: red;">FALTAN REFERENCIAS DE VALOR</span>													
DIRECCION	FECHA	Dato	Tipo	Relación c/Propiedad	Dist.	D°	B°	M2 Terr.	M2 Constr	Valor Total	V.Total / Sup.Terr.	V.Total / Sup.Const.	Precio Ajustado
1			OT										
2			OT										
3			OT										
4			OT										
5			OT										
6			OT										
<b>RESUMEN DE LA MUESTRA</b>						Promedios Matemáticos : _____							
Nivel Confianza : 95 %						Desviación estándar : _____							
UF = \$ -						Margen Franja Valor (95 % nivel de confianza) : _____							
<b>ANÁLISIS DE LOS VALORES DE PROPIEDADES COMPARABLES</b>													
												Relación Propiedad a Tasar / Conjunto Muestra : _____	
<b>VALOR TASACION = UF = \$</b>													
<b>Franja de Valor</b> Mínimo UF = _____ Máximo UF = _____													
COMENTARIOS													
CROQUIS Y FOTOGRAFÍAS DE LA PROPIEDAD													

## Consideraciones para el llenado de “Hoja de Análisis de Mercado”

Información que sintetiza el análisis de mercado y de las propiedades comparables, fundamentando los valores asignados. El tasador, además, podrá incluir todos los puntos adicionales sobre los que basa su valoración.

### 2.5.1 Características del mercado

Síntesis de las características del segmento del mercado inmobiliario:

- a) **Mercado Objetivo.** Caracterización socioeconómica de la población (asociado a la capacidad de la demanda): Bajo; Medio-Bajo; Medio; Medio-Alto; Alto; Industrial; Comercial; Equipamiento y Servicios; Mixto
- b) **Interés u oferta y demanda por localizarse en el sector:** Ninguno; Débil; Mediano; Fuerte
- c) **Tendencia del Valor de las propiedades en el sector:** En Disminución; En Aumento; Estable; Inestable
- d) **Oferta y Demanda Inmobiliaria:** Ninguna; Débil; Mediana; Fuerte; Sobreoferta
- e) **Transparencia del Mercado Inmobiliario:** Ninguna; Escasa; Mediana; Alta
- f) **Velocidad Venta y de Arriendo:** Menor a 3 Meses; de 3 a 6 Meses; de 6 a 12 Meses; de 12 a 24 Meses; Mayor a 24 Meses
- g) **Riesgo de Obtener Menor Valor:** Alto; Mediano; Bajo

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO		
Mercado Objetivo : _____	Interés por el sector : _____	Tendencia Valor Propiedades : _____
Oferta : _____	Demanda : _____	Transparencia del mercado : _____
Velocidad Venta : _____	Velocidad Arriendo : _____	Riesgo de obtener menor valor : _____
Observaciones : _____		

### 2.5.2 Análisis de la propiedad a tasar respecto a su mercado objetivo

Síntesis del Mayor y Mejor Uso estimado para la propiedad y su Compatibilidad con el Uso Actual, y evaluación del grado de atracción y demanda que la propiedad ejerce respecto a otras propiedades que pueden considerarse que compiten por igual demanda en su mercado (Inferior, Similar, Superior), en los siguientes factores:

- **Propiedad:** Ubicación; Entorno Inmediato; Calidad Ambiental; Accesibilidad; Comercialización
- **Terreno:** Tamaño; Forma, Proporciones y Topografía; Constructibilidad
- **Edificación:** Tipología; Tamaño; Planificación y funcionalidad; Clase / Calidad; Antigüedad y Conservación

ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD A TASAR RESPECTO A SU MERCADO OBJETIVO		
Mayor y Mejor Uso : _____		Compatibilidad con Uso Actual : _____
Localización : _____	<b>Terreno :</b> Tamaño : _____	<b>Edificación :</b> Tipología : _____
Entorno Inmediato : _____	Forma : _____	Tamaño : _____
Calidad Ambiental : _____	Proporciones : _____	Planificación y Funcionalidad : _____
Accesibilidad : _____	Topografía : _____	Clase y calidad material : _____
Comercialización : _____	Constructibilidad : _____	Antigüedad y Conservación : _____
Observaciones : _____		

### 2.5.3 Síntesis de las propiedades comparables

Resumen de las propiedades comparables, incluidos los ajustes de valor. Estos datos son leídos automáticamente de la hoja "Análisis de Propiedades Comparables" y se calculan los promedios matemáticos de la muestra de propiedades comparables, desviación estándar y margen de variación estadístico del promedio para un nivel de confianza estadístico del 95% (sólo cuándo hay al menos 5 referencias), lo cual facilita la fundamentación de la Franja de Valor que debe proponer el Tasador.<sup>15</sup>

El tasador debe incluir un breve análisis de los Valores de Propiedades Comparables e indicará, además, el rango de variación razonable del Valor de Tasación (la Franja de Valor Máximo y Mínimo define los límites en que el tasador estima se encuentra, y puede fluctuar razonablemente, el Valor de Tasación). Se detallarán los cálculos, razonamientos y explicaciones que sean necesarios para la mayor comprensión del procedimiento de valoración.

SINTESIS DE LAS PROPIEDADES COMPARABLES													
(VALORES EN UF)										FALTAN REFERENCIAS DE VALOR			
DIRECCION	FECHA	Dat	Pro	Relación c/Prop.	Dist.	Dº	Bº	M2 Terr.	M2 C	UF TOTAL	Terr. UF/m2	Constr. UF/m2	Precio Ajustado
1		OT											
2		OT											
3		OT											
4		OT											
5		OT											
6		OT											
<b>RESUMEN DE LA MUESTRA</b>						Promedios Matemáticos :							
Nivel Confianza : 95 %						Desviación estándar :							
UF = \$ -						Margen Franja Valor ( 95 % nivel de confianza):							
<b>ANALISIS DE LOS VALORES DE PROPIEDADES COMPARABLES</b>										Relación Valor Tasación / Promedio Muestra :			
<b>VALOR TASACION = UF</b>		= \$		<b>Franja de Valor</b>		Mínimo UF =		Máximo UF =					

### 2.5.4 Comentarios del tasador

El Tasador debe indicar cualquier situación anómala bajo la cual se extiende la tasación como, por ejemplo, recintos no inspeccionados, dificultades para verificar dimensiones, etc., así como también cualquier hecho relevante que afecte el valor de tasación, tales como expropiaciones, servidumbres, problemas de suelo o estructurales, edificaciones desmontables, sobredimensionadas, muy antiguas o en mal estado, presencia de obras no regularizadas, riesgos que enfrenta la propiedad o externalidades que la puedan afectar, etc.; en general, cualquiera circunstancia que restrinja el uso del bien o la permanencia de su valor.

### 2.5.5 Croquis y fotografías

Planos o croquis de planta generales, cuando ellos sean necesarios para entender o aclarar la tasación.

Se incluirán las fotografías necesarias para identificar el bien en su conjunto, destacando aquellos puntos más relevantes en la valoración. Cada fotografía deberá tener una leyenda explicativa.

<sup>15</sup> El porcentaje es el recomendado pero puede ser modificado según sean los resultados de los análisis estadísticos efectuados por la Unidad Central de Tasaciones.

## 2.6 HOJA ANEXO

Hoja en blanco para uso libre del tasador (fotografías, otros antecedentes, etc.).

### 3 FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN DE VIVIENDA RURAL

Este informe presenta la misma estructura y modalidad de uso que el informe de tasación de inmuebles urbanos, diferenciándose sólo en particularidades propias de una vivienda rural.

#### 3.1 ESTRUCTURA DEL INFORME

El Informe de Tasación está formado por las siguientes antecedentes:

1. **Formulario para Informe de Tasación de Vivienda Rural:** Síntesis de la propiedad y del sector, de sus superficies y valoración
2. **Hoja Detalle de Edificaciones:** Descripción las construcciones.
3. **Hoja de Análisis de Propiedades Comparables:** Antecedentes de las propiedades comparables al inmueble objeto de la tasación.
4. **Hoja de Análisis del Mercado:** Análisis de los antecedentes de mercado para la propiedad.
5. **Hoja Anexo:** Hoja no protegida para uso libre del tasador y fotografías.

### 3.2 FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN RURAL

#### Informe de Tasación Rural

Nº \_\_\_\_\_

Objetivo : \_\_\_\_\_ Tasador : \_\_\_\_\_ Fecha Tasación : \_\_\_\_\_

ANTECEDENTES BASICOS																							
	Solicitante : _____	RUT : _____																					
	Tipo Bien : _____	Uso : _____																					
	Ubicación : _____	Km. o Nº : _____																					
	Rol SII : _____ Plano : _____		Comuna : _____	Región : _____																			
Fuentes : Planos Propiedad : _____		Escritura Propiedad : _____	Año : _____	Coord. : _____																			
D.O.M. : _____		S.I.I. : _____	Medidas a Huincha : _____																				
Ocupante de la Propiedad : _____																							
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD																							
Diseño : _____ Calidad General : _____ Mantenición : _____ Edificación : _____																							
LOCALIZACION : CARACTERISTICAS DEL SECTOR																							
TIPO ZONA : _____		Uso Predominante : _____		Cambio Uso : _____		Velocidad cambio : _____																	
Centro poblado más cercano : _____		Nivel : _____		a _____ km.																			
Tendencia Desarrollo : _____		Densidad Población : _____		Nivel Socio-económico : _____																			
Distancias a : Comercio/Servicios : _____ km.		Colegios : _____ km.		Salud : _____ km.		Movilización : _____ km.																	
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR																							
Pavimentación Camino Acceso al predio : _____																							
Alcantarillado : _____		Agua Potable : _____		Electricidad : _____																			
Accesibilidad : _____		Tipo Vía Acceso : _____		Categoría : _____		Teléfono Público : _____																	
Camino principal : _____		Distancia Camino ppal. : _____ km.																					
Forma acceso : _____																							
Observaciones : _____																							
CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA																							
Topografía : _____		Tipo de suelo : _____		Clase : _____		Exención Zona de Reserva : _____		Exención Zona de Riesgo : _____															
Derechos Aguas : _____		Fuente Agua : _____		Caudal : _____ Lt/seg																			
Observaciones : _____																							
SUPERFICIES Y VALORACION																							
		Frente		Fondo		Forma		Superficie		Un.		UF/m2		\$ / m2		Total en \$							
TERRENO (máximo 500 m2)								2.000,00		m2													
EDIFICACION Y OO.CC.																							
		Clase		Calid.		C.Esp.		Alc.		A.Po.		Elect.		Sanit.		Pisos		Año		Estado		Depr.	
1																							
2																							
3																							
4																							
												EDIFICACION Y OO.CC. =											
Valor de la UF =												VALOR DE TASACION =											
OBSERVACIONES DEL TASADOR																							
Aceptabilidad de las edificaciones : _____																							

Insertar foto exterior o más representativa del bien

#### FIRMA DEL TASADOR

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el Declara que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

NOMBRE Y FIRMA REVISOR

## Consideraciones para llenar el “Formulario para el Informe de Tasación Rural”:

### 3.2.1 Antecedentes básicos.

- Número:** Número del informe de tasación. Es asignado por el Supervisor regional.
- Objetivo:** Tasación sólo para subsidio rural
- Fecha de Tasación:** Corresponde a la fecha de inspección de la propiedad, preferentemente. Si la visita o la toma de datos se hace en una fecha significativamente anterior a la fecha de elaboración del Informe, deberá indicarse esta circunstancia en el recuadro Observaciones.
- Tipo de Bien:** Identificación del producto inmobiliario: Proyecto en Construcción; Casa; Parcela Agrado; Sitio Rural; Otro

Informe de Tasación Rural		N° _____
Objetivo : _____	Tasador : _____	Fecha Tasación : _____
<b>ANTECEDENTES BASICOS</b>		
	Solicitante : _____	RUT : _____
	Tipo Bien : _____	Uso : _____
	Ubicación : _____	Km. o N° : _____
	Rol SII : _____	Plano : _____ Año: _____ Coord.: _____
	Fuentes : Planos Propiedad : _____ Escritura Propiedad : _____ Medidas a Huincha : _____	D.O.M.: _____ S.I.I.: _____ Otros : _____
Ocupante de la Propiedad : _____		

- Uso o Destino del Bien:** Sin Uso; Habitación; Agrícola; Pesca; Otro
- Dirección:** Singularización geográfica que permite identificar la propiedad inequívocamente. Consta de:
  - Nombre de la vía de acceso y Número Domiciliario o distancia en kilómetros desde la ciudad más cercana
  - Tipo de Unidad (sitio, parcela, ...) y su número
  - Tipo de Agrupación (Conjunto; Villa; Sector; Localidad; Subdivisión; Loteo; Parcelación; Otro, ...) y su Nombre; Comuna y Región
  - Singularización tributaria: rol SII.
  - Ubicación en un plano de referencia: señale el Nombre del plano (CTC, MOP, ...), Año de Edición y Coordenadas (use la misma nomenclatura que la que figura en el índice de calles del propio plano).
- Fuente de los Datos** (Escritura Propiedad; Planos Propiedad; Medidas a Huincha u otro antecedente que haya tenido a la vista)
- Ocupante de la Propiedad**
- Ubicación de la propiedad en Plano Esquemático:**
  - Indicar la ubicación aproximada de la propiedad respecto al norte (se posiciona el mouse en el lugar correspondiente y se ennegrece digitando cualquier carácter distinto a 0). El ícono que representa el Norte se puede girar.
  - Indique el nombre de caminos cercanos.



### 3.2.2 Descripción de la propiedad

Síntesis y comentario del inmueble objeto de la tasación, indicando aquellos aspectos que lo singularizan, definen y diferencian como producto inmobiliario, así como las principales circunstancias que pueden influir en su valor. Restricciones particulares al libre uso, goce y disposición de la propiedad.

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD			
Diseño :	Calidad General :	Mantención :	Edificación :

- Diseño de la edificación:** Exclusivo; Típico; Repetitivo; Prefabricado; Masivo; Sin Asesoría
- Calidad General:** Superior; Buena; Corriente; Regular; Inferior
- Mantención de la Propiedad:** Malo; Deficiente; Regular; Satisfactorio; Bueno; Nuevo o Sin Uso
- Estado de las construcciones existentes:** Sin edificación; En Proyecto; En Construcción; Inconcluso Paralizado; Inconcluso Habitado; Terminada; Terminada y Ampliada; Terminada Remodelada; Terminada Renovada

### 3.2.3 Localización: características del sector

Examen del sector o localidad, con indicación de sus características físicas, funcionales y socioeconómicas.

LOCALIZACION : CARACTERISTICAS DEL SECTOR			
TIPO ZONA :	Uso Predominante :	Cambio Uso :	Velocidad cambio :
Centro poblado más cercano:		Nivel :	a _____ km.
Tendencia Desarrollo :	Densidad Población :		Nivel Socio-económico :
Distancias a : Comercio/Servicios: _____ km.	Colegios : _____ km.	Salud : _____ km.	Movilización : _____ km.
<b>INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR</b>			
	Pavimentación Camino Acceso al predio :		
Alcantarillado :	Agua Potable :	Electricidad :	
Accesibilidad :	Tipo Vía Acceso: _____	Categoría :	Teléfono Público :
Camino principal: _____			Distancia Camino ppal. : _____ km.
Forma acceso: _____			
Observaciones:			

- Tipo de Zona según el Plan Regulador en que se encuentra la propiedad:** Urbana; Rural; Expansión Urbana
- Uso o actividad Predominante** (Agrícola; Agrohabitacional; Habitacional; Comercial; Comercial/Habit.; Equipamiento y Servicios; Industrial Inofensivo; Industrial Molesto, etc.) y Proceso de Cambio de Uso (Improbable; Probable; En Proceso).
- Tendencia de Desarrollo:** En Formación; Creciente; Expansión; Renovación; Consolidado; Estacionario; Decreciente; Incierto
- Densidad y Nivel Socioeconómico de la Población:** Bajo; Medio-Bajo; Medio; Medio-Alto; Alto
- Distancia a Equipamiento: en metros, desde la propiedad a Comercio/Servicios;** Colegios; Salud y Movilización (Tipo y Distancia)
- Infraestructura:**
  - Pavimentación del camino de acceso al predio (Hormigón; Asfalto; Ripio; Tierra)
  - Alcantarillado: Red Pública; Red Privada; No Hay Red; En Proyecto
  - Agua Potable:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; En Proyecto

- **Electricidad:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; Proyectada / Aérea; Subterránea / Monofásica; Trifásica

g) **Accesibilidad:** Identificación del camino principal más cercano y distancia aproximada en km, Tipo y Categoría de Vía Acceso (Calle; Camino; Carretera), etc.

h) **Observaciones:** Presencia de externalidades positivas (arborización, paisaje, vista, etc.) o negativas (actividades o edificaciones perturbadoras, riesgos naturales o artificiales, etc.).

### 3.2.4 Características del terreno y normativa

Características que pueden afectar su potencialidad futura, aguas, etc.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA				
Topografía : _____	Tipo de suelo : _____	Clase : _____	Exención Zona de Reserva : _____	Exención Zona de Riesgo : _____
Derechos Aguas : _____	Fuente Agua: _____		Caudal : _____ Lt/seg	
Observaciones: _____				

a) **Dimensiones y Forma** (Regular; Casi Regular; Irregular; Muy Irregular) se indican en recuadro Superficies y Valoración

b) **Topografía** (Plano; Suave; Abrupta; Combinada)

c) **Tipo de suelo** (riego o seco y clase)

d) **Normativa:** exención de zonas de reservas o riesgo

e) **Observaciones:** Afección a normas específicas (edificación restringida, expropiación, etc.), disponibilidad o dotación de servicios públicos, servidumbres, etc. Cuando exista alguna servidumbre, tanto favorable como desfavorable para la edificación o el terreno en que se localice, u otro derecho real que los afecte, se describirá indicando sus características y alcance.

### 3.2.5 Superficies y valoración

Esta es la sección clave del Informe de Tasación, donde el tasador sintetiza las características del inmueble y traduce a valores numéricos el análisis e interpretación de la información que dispuso al efecto, desglosándose en terreno y edificaciones para facilitar el análisis de la tasación.

SUPERFICIES Y VALORACION													
		Frente		Fondo		Forma		Superficie		Un.	UF/m2	\$ / m2	Total en \$
<b>TERRENO</b> (máximo 500 m2)								2.000,00		m2			
EDIFICACION Y OO.CC.													
		Clase	Calid.	C.Esp.	Alc.	A.Po.	Elect.	Sanit.	Pisos	Año	Estado	Depr.	
1													
2													
3													
4													
											EDIFICACION Y OO.CC. =		
Valor de la UF =											VALOR DE TASACION =		

- Superficie del ítem a valorar (o cantidad) y unidad de medida (m2, m3, m lineal, global, etc.). El tasador debe verificar las superficies que informa.

- Valores unitarios en UF. Automáticamente se calculará el valor total del ítem y, cuando se ingrese el valor de la UF, se hará la conversión correspondiente a pesos.

a) **Terreno:** Se considera un máximo de 500 m2. Se excluirá toda superficie de terreno afecta a expropiación, situación que debe quedar claramente indicada en las Observaciones, indicando si esta expropiación es ordinaria o extraordinaria.

- b) **Edificaciones:** Se indicará OBLIGATORIAMENTE la Clase de Edificación, Calidad, Condición Especial (mansarda, subterráneo, etc.), Instalaciones de alcantarillado, agua potable, electricidad y artefactos sanitarios (sin; promedio; mínimo; máximo) y N° de pisos. Aunque actualmente se tasan para fines de subsidio sólo viviendas nuevas, se incluye también Año de Edificación (con 4 dígitos: si no se conociera con exactitud, se estimará de forma aproximada, de acuerdo al tipo de diseño y construcción) y Estado de Conservación, para otros objetivos de tasación distintos del Subsidio Habitacional. Se desglosarán en líneas separadas todas las edificaciones existentes en la propiedad que presenten alguna diferencia en estos datos.

Además, se indicará la Superficie y Unidad de Medida. Los Valores Unitarios serán calculados automáticamente. El tasador podrá modificar los Valores Unitarios, dentro de los márgenes establecidos en las Tablas de Valores. Este margen se calculará automática visualizándose en los recuadros de detalle de cada una de las edificaciones en la hoja "Edificaciones". La Depreciación de las edificaciones no nuevas también se calcula automáticamente, si bien no afecta el cálculo de los valores unitarios a efectos de la tasación para el Subsidio Habitacional.

Sólo se detallarán y tasarán las edificaciones existentes en la propiedad con fines habitacionales. La existencia de otras edificaciones sólo se mencionará en las Observaciones.

No se valorarán las Obras Complementarias, así como tampoco aquellos elementos menores que no estén adheridos a la vivienda (teléfonos, sistemas de alarmas, etc.) ni elementos perecibles (jardines, árboles ornamentales, etc.)

**Orden:** el formulario acepta hasta cuatro ítems de edificaciones. En caso de existir en la propiedad más de 4 ítems o edificaciones diferenciables, se usarán las 3 primeras líneas para describir las edificaciones más importantes a juicio del tasador y la línea 4 para el resto como un global. Estos ítems se detallarán en el Anexo con la misma estructura de presentación que la aquí indicada.

### c) Valoración

- Subtotales: son calculados automáticamente.
- Valor de Tasación: es la suma de los valores parciales que determina el tasador de acuerdo a todos sus análisis y antecedentes y la aplicación de las tablas de valores cuando corresponda.
- Valor de la UF: valor en pesos de la Unidad de Fomento, a la fecha de la tasación.

### 3.2.6 Observaciones del tasador

Opinión cualitativa del tasador respecto a la propiedad, de acuerdo a su análisis del bien tasado y a su conocimiento del mercado, y breve fundamento si excluyó ciertos ítems en el Valor de Tasación. Se indica, además, la Aceptabilidad de las Edificaciones (Total; En Parte; No) en caso de tasarse edificaciones no nuevas.

### 3.3 HOJA DETALLE EDIFICACIONES

#### Detalle Edificaciones

Tasador :

Fecha Tasación :

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N°		1	Superficie :	m2
Descripción:		Uso :		
Orientación :		Vistas : _____ a _____		
PLANIFICACION :		Calidad : _____	Condición Especial :	Aceptabilidad : _____
Hall Acceso _____		Estar-Comedor _____	Comedor _____	Dormitorios _____ Baños _____
Cocina _____		Otros _____		
CONSTRUCCION :		Clase : _____	Calidad : _____	Estado Conservación :
Año :		Depreciación Anual : _____ %		VUBE UF/m2 :
Edad :		Depreciación Efectiva : _____ %		Valor depreciado :
ESPECIFICACIONES TECNICAS		Estructura : _____		Techumbre : _____
Tabiquerías : _____		Entrepisos : _____		Escaleras : _____
Cubierta/Hojal. : _____		Termin. Exterior : _____		Term. Interior : _____
Cielos : _____		Pavimentos : _____		Plas. y Vent. : _____
Artef. Cocina : _____		Artef. Baños : _____		Alcantarillado : _____
Agua Potable : _____		Electricidad : _____		Gas : _____
Observaciones :				
CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N°		2	Superficie :	m2
Descripción:		Uso :		
Orientación :		Vistas : _____ a _____		
PLANIFICACION :		Calidad : _____	Condición Especial :	Aceptabilidad : _____
Recintos : _____				
CONSTRUCCION :		Clase : _____	Calidad : _____	Estado Conservación :
Año :		Depreciación Anual : _____ %		VUBE UF/m2 :
Edad :		Depreciación Efectiva : _____ %		Valor depreciado :
ESPECIFICACIONES TECNICAS		Estructura : _____		Techumbre : _____
Tabiquerías : _____		Cubierta/Hojal. : _____		Termin. Ext. : _____
Termin. Int. : _____		Pavimentos : _____		Cielos : _____
Puertas. y Vent. : _____		Artef. Sanitarios : _____		Otros Artefac. : _____
Alcantarillado : _____		Agua Potable : _____		Electricidad : _____ Gas : _____
Observaciones :				
CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N°		3	Superficie :	m2
Descripción:		Uso :		
Orientación :		Vistas : _____ a _____		
PLANIFICACION :		Calidad : _____	Condición Especial :	Aceptabilidad : _____
Recintos : _____				
CONSTRUCCION :		Clase : _____	Calidad : _____	Estado Conservación :
Año :		Depreciación Anual : _____ %		VUBE UF/m2 :
Edad :		Depreciación Efectiva : _____ %		Valor depreciado :
ESPECIFICACIONES TECNICAS		Estructura : _____		Techumbre : _____
Tabiquerías : _____		Cubierta/Hojal. : _____		Termin. Ext. : _____
Termin. Int. : _____		Pavimentos : _____		Cielos : _____
Puertas. y Vent. : _____		Artef. Sanitarios : _____		Otros Artefac. : _____
Alcantarillado : _____		Agua Potable : _____		Electricidad : _____ Gas : _____
Observaciones :				
CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION N°		4	Superficie :	m2
Descripción:		Uso :		
Orientación :		Vistas : _____ a _____		
PLANIFICACION :		Calidad : _____	Condición Especial :	Aceptabilidad : _____
Recintos : _____				
CONSTRUCCION :		Clase : _____	Calidad : _____	Estado Conservación :
Año :		Depreciación Anual : _____ %		VUBE UF/m2 :
Edad :		Depreciación Efectiva : _____ %		Valor depreciado :
ESPECIFICACIONES TECNICAS		Estructura : _____		Techumbre : _____
Tabiquerías : _____		Cubierta/Hojal. : _____		Termin. Ext. : _____
Termin. Int. : _____		Pavimentos : _____		Cielos : _____
Puertas. y Vent. : _____		Artef. Sanitarios : _____		Otros Artefac. : _____
Alcantarillado : _____		Agua Potable : _____		Electricidad : _____ Gas : _____
Observaciones :				

## Consideraciones para el llenado de la “Hoja de Detalle de las Edificaciones”

### 3.3.1 Características de la edificación

**Síntesis de cada edificación:** Que permita formarse fácilmente una idea global de ella, captando aquellos componentes técnicos que la identifican, definen y diferencian de otras semejantes: uso, número de pisos, edad, calidad de la planificación y programa de recintos, flexibilidad, etc.

**Materialidad de la edificación:** Calidad, estado de conservación y año de construcción, etc., en general, lo necesario para apreciar o depreciar las edificaciones existentes. Parte de estos antecedentes se capturan automáticamente de la hoja Tasación.

**Especificaciones técnicas generales:** Síntesis de la materialidad observada por el tasador en terreno, que complementa la información indicada en clase y calidad de edificación (por ejemplo, que la albañilería es armada, de bloques, etc.) y justifican el valor asignado.

Permite describir tantas edificaciones adicionales, presionando el botón “Agregar más Edificaciones” situado en la parte inferior derecha de la hoja.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION N°		1	Superficie :		m2
Descripción: _____			Uso : _____		
Orientación : _____			Vistas : _____ a _____		
<b>PLANIFICACION :</b>		Calidad : _____	Condición Especial : _____		Acceptabilidad : _____
Hall Acceso _____	Estar-Comedor _____	Estar _____	Comedor _____	Dormitorios _____	Baños _____
<b>CONSTRUCCION :</b>		Clase : _____	Calidad : _____	Estado Conservación : _____	
Año : _____		Depreciación Anual : _____ %		VUBE UF/m2 : _____	
Edad : _____		Depreciación Efectiva : _____ %		Valor depreciado : _____	
<b>ESPECIFICACIONES TECNICAS</b>		Estructura : _____		Techumbre : _____	
Tabiquerías : _____		Entrepisos : _____		Escaleras : _____	
Cubierta/Hojal. : _____		Termin. Exterior : _____		Term. Interior : _____	
Cielos : _____		Pavimentos : _____		Ptas. y Vent. : _____	
Artef. Cocina : _____		Artef. Baños : _____		Alcantarillado : _____	
Agua Potable : _____		Electricidad : _____		Gas : _____	
Observaciones : _____					

**Cálculo automático de valores:** De acuerdo a los antecedentes que indique el tasador, se calcularán automáticamente los siguientes datos:

- Valor Unitario UF/m2 (VUBE) según su clase, calidad, etc., de acuerdo a las Tablas de valores (Anexo 1), el Valor Depreciado (UF/m2) y el margen de variación que puede tener este Valor Depreciado.
- en caso de edificaciones usadas, edad real y efectiva de la edificación, y porcentajes de depreciación anual según tablas y efectiva (no aplicable al Subsidio habitacional).

**Nota:** En tasaciones de inmuebles rurales atípicos estos valores serán un antecedente más que el tasador podrá considerar o no en su análisis.

### 3.4 HOJA DE ANÁLISIS DE PROPIEDADES COMPARABLES

#### Análisis de Propiedades Comparables

PROPIEDAD COMPARABLE N° 1		N° BD :		Dirección :		Comuna :								
Tipo Propiedad :		Uso :		Fuente :		Fono :								
Tipo de dato :		Valor UF/Há. :		Fecha :		Condiciones Venta :								
Precio en UF :		Valor UF/Há. :		Fecha :		Condiciones Venta :								
Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Superficie (Há)	Terreno Forma	Topografía										
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>														
Eval, cualitativa Aporte valor (UF) Coefic. corrector Ponderación Coef. ponderado	PROPIEDAD					TERRENO				OTROS		TOTAL		
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma	Proporciones	Topografía	Disponibilidad Agua Potable	Disponibilidad Riego	Electricidad	Pavimentación camino acceso	
Observaciones :											Precio Ajustado UF:			
											Valor Ajustado UF/Há. :			
PROPIEDAD COMPARABLE N° 2		N° BD :		Dirección :		Comuna :								
Tipo Propiedad :		Uso :		Fuente :		Fono :								
Tipo de dato :		Valor UF/Há. :		Fecha :		Condiciones Venta :								
Precio en UF :		Valor UF/Há. :		Fecha :		Condiciones Venta :								
Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Superficie (Há)	Terreno Forma	Topografía										
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>														
Eval, cualitativa Aporte valor (UF) Coefic. corrector Ponderación Coef. ponderado	PROPIEDAD					TERRENO				OTROS		TOTAL		
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma	Proporciones	Topografía	Disponibilidad Agua Potable	Disponibilidad Riego	Electricidad	Pavimentación camino acceso	
Observaciones :											Precio Ajustado UF:			
											Valor Ajustado UF/Há. :			
PROPIEDAD COMPARABLE N° 3		N° BD :		Dirección :		Comuna :								
Tipo Propiedad :		Uso :		Fuente :		Fono :								
Tipo de dato :		Valor UF/Há. :		Fecha :		Condiciones Venta :								
Precio en UF :		Valor UF/Há. :		Fecha :		Condiciones Venta :								
Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Superficie (Há)	Terreno Forma	Topografía										
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>														
Eval, cualitativa Aporte valor (UF) Coefic. corrector Ponderación Coef. ponderado	PROPIEDAD					TERRENO				OTROS		TOTAL		
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma	Proporciones	Topografía	Disponibilidad Agua Potable	Disponibilidad Riego	Electricidad	Pavimentación camino acceso	
Observaciones :											Precio Ajustado UF:			
											Valor Ajustado UF/Há. :			

### 3.4.1 Consideraciones para el llenado de “Hoja de Análisis de Propiedades Comparables”

En esta hoja se sintetizan los antecedentes de las propiedades comparables en que se basa la tasación, extractados de la Base de Datos que se disponga o buscados específicamente para estos fines. Se debe indicar el número de registro asignado en la Base de Datos.

El tasador deberá incluir, en forma OBLIGATORIA, referencias concretas de precios de, a lo menos, 5 transacciones reales u ofertas confirmadas de propiedades similares a la que se tasa, independientemente de la restricción de tasar sólo 500 m<sup>2</sup> de superficie,<sup>16</sup> y cuyas características son conocidas por el tasador, y las fuentes de los mismos que hayan servido de base específica para la determinación del valor de mercado del inmueble.

Todas las referencias indicadas deben poder ser verificables por el Supervisor. Se podrán indicar como referencias otras tasaciones (que no son evidencias del mercado propiamente tal), siempre y cuando hayan sido efectuadas para el SERVIU.

<b>PROPIEDAD COMPARABLE N°</b> 1 <b>N° BD :</b> Dirección : Comuna :															
Tipo Propiedad :				Uso :				Fuente :				Fono :			
Tipo de dato :				Valor UF/Há. :				Fecha :				Condiciones Venta :			
Relación o Semejanza global		Distancia a Propiedad (m)		Superficie (Há)		Terreno Forma		Topografía							
<b>Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa</b>															
PROPIEDAD TERRENO OTROS TOTAL															
Ubicación Entorno Inmediato Calidad Ambiental Accesibilidad Comercialización Tamaño Forma Proporciones Topografía Disponibilidad Agua Potable Disponibilidad Riego Electricidad Pavimentación camino acceso															
Eval. cualitativa															
Aporte valor (UF)															
Coefic. corrector															
Ponderación															
Coef. ponderado															
Observaciones :												Precio Ajustado UF:			
												Valor Ajustado UF/Há. :			

El análisis comparativo sobre Similitudes o Diferencias con la Propiedad Tasada y la homogeneización de características o atributos de las propiedad comparables en relación a la propiedad que se tasa comprende, al menos:

- Relación o Semejanza Global con la Propiedad a tasar (Inferior; Equivalente; Superior) y Distancia a la que se encuentran
- Evaluación Cualitativa de las Diferencias (Inferior; Similar; Superior), en los siguientes atributos mínimos:
  - a) **Propiedad:** Ubicación; Entorno Inmediato; Calidad Ambiental; Accesibilidad; Comercialización
  - b) **Terreno:** Tamaño; Forma, Proporciones y Topografía; Disponibilidad de Agua Potable y de Riego.
  - c) **Otros:** electricidad, pavimentación del camino de acceso al predio, etc.

<sup>16</sup> Tratándose de tasaciones de Inmuebles típicos, estas referencias serán sólo de terrenos. Recuerde que los predios agrícolas se miden en hectáreas.

- Ajustes cuantitativos ya sea por Aporte de Valor (monto en UF en que se valora la diferencia) o por Coeficiente Corrector (%). Se visualiza automáticamente un coeficiente corrector de 2.5%, si no se considera un aporte de valor, que debe ser modificado y fundamentado por el tasador y complementado con una ponderación de la importancia del atributo (en %). Es importante indicar correctamente los signos de los ajustes: Positivo si la evaluación del atributo de la Comparable es Inferior al de la propiedad (y, por lo tanto, el valor de la propiedad a tasar será mayor que el de la Comparable), y Negativo si es Superior.

Los Precios Total y UF/Há. se corrigen automáticamente (precios y valores ajustados).

Permite describir tantas propiedades comparables como sea necesario, presionando el botón "*Agregar más Comparables*" situado en la parte inferior de la hoja.



### 3.5 HOJA DE ANÁLISIS DEL MERCADO

#### Análisis del Mercado

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO															
Mercado Objetivo : _____				Interés por el sector : _____				Tendencia Valor Propiedades : _____							
Oferta : _____				Demanda : _____				Transparencia del mercado : _____							
Velocidad Venta : _____								Riesgo de obtener menor valor : _____							
Observaciones : _____															
ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD A TASAR RESPECTO A SU MERCADO OBJETIVO															
Mayor y Mejor Uso : _____				Terreno : _____				Compatibilidad con Uso Actual : _____							
Ubicación : _____				Tamaño : _____				Edificación : Tipología : _____							
Entorno Inmediato : _____				Forma : _____				Tamaño : _____							
Calidad Ambiental : _____				Proporciones : _____				Planificación y Funcionalidad : _____							
Accesibilidad : _____				Topografía : _____				Clase y calidad material : _____							
Comercialización : _____				Agua Riego : _____				Antigüedad y Conservación : _____							
Observaciones : _____															
SINTESIS DE LAS PROPIEDADES COMPARABLES															
FALTAN REFERENCIAS DE VALOR															
(VALORES EN UF)															
DIRECCION	FECHA	Dat	Inm	Relación c/Prop.	Dist.	Do.	Bo	Há Terreno	m2 Constr	UF TOTAL	UF/Há.	Precio Ajustado			
1		OT													
2		OT													
3		OT													
4		OT													
5		OT													
6		OT													
<b>RESUMEN DE LA MUESTRA</b>										Promedios Matemáticos :					
Nivel Confianza : 95 %										Desviación estándar :					
UF = \$ -										Margen Franja Valor ( 95 % nivel de confianza):					
ANÁLISIS DE LOS VALORES DE PROPIEDADES COMPARABLES															
Relación Valor Tasación / Promedio Muestra : _____															
VALOR TASACION = UF				= \$				Franja de Valor				Mínimo UF =		Máximo UF =	
COMENTARIOS															
CROQUIS Y FOTOGRAFÍAS DE LA PROPIEDAD															

## Consideraciones para el llenado de “Hoja de Análisis de Mercado”

Información que sintetiza el análisis de mercado y de las propiedades comparables, fundamentando los valores asignados. El tasador, además, podrá incluir todos los puntos adicionales sobre los que basa su valoración.

### 3.5.1 Características del mercado

Síntesis de las características del segmento del mercado inmobiliario:

- a) **Mercado Objetivo.** Caracterización socioeconómica de la población (asociado a la capacidad de la demanda): Bajo; Medio-Bajo; Medio; Medio-Alto; Alto; Agrícola, Industrial; Comercial; Equipamiento y Servicios; Mixto
- b) **Interés u oferta y demanda por localizarse en el sector:** Ninguno; Débil; Mediano; Fuerte
- c) **Tendencia del Valor de las propiedades en el sector:** En Disminución; En Aumento; Estable; Inestable
- d) **Oferta y Demanda Inmobiliaria:** Ninguna; Débil; Mediana; Fuerte; Sobreoferta
- e) **Transparencia del Mercado Inmobiliario:** Ninguna; Escasa; Mediana; Alta
- f) **Velocidad Venta:** Menor a 3 Meses; de 3 a 6 Meses; de 6 a 12 Meses; de 12 a 24 Meses; Mayor a 24 Meses
- g) **Riesgo de Obtener Menor Valor:** Alto; Mediano; Bajo

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO		
Mercado Objetivo : _____	Interés por el sector : _____	Tendencia Valor Propiedades : _____
Oferta : _____	Demanda : _____	Transparencia del mercado : _____
Velocidad Venta : _____		Riesgo de obtener menor valor : _____
Observaciones :		

### 3.5.2 Análisis de la propiedad a tasar respecto a su mercado objetivo

Síntesis del Mayor y Mejor Uso estimado para la propiedad y su Compatibilidad con el Uso Actual, y evaluación del grado de atracción y demanda que la propiedad ejerce respecto a otras propiedades que pueden considerarse que compiten por igual demanda en su mercado (Inferior, Similar, Superior), en los siguientes factores:

- **Propiedad:** Ubicación; Entorno Inmediato; Calidad Ambiental; Accesibilidad; Comercialización
- **Terreno:** Tamaño; Forma, Proporciones y Topografía; Constructibilidad
- **Edificación:** Tipología; Tamaño; Planificación y funcionalidad; Clase / Calidad; Antigüedad y Conservación

ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD A TASAR RESPECTO A SU MERCADO OBJETIVO			
Mayor y Mejor Uso : _____		Compatibilidad con Uso Actual : _____	
Ubicación : _____	<b>Terreno :</b>	Tamaño : _____	<b>Edificación :</b> Tipología : _____
Entorno Inmediato : _____		Forma : _____	Tamaño : _____
Calidad Ambiental : _____		Proporciones : _____	Planificación y Funcionalidad : _____
Accesibilidad : _____		Topografía : _____	Clase y calidad material : _____
Comercialización : _____		Agua Riego : _____	Antigüedad y Conservación : _____
Observaciones :			

### 3.5.3 Síntesis de las propiedades comparables

Resumen de las propiedades comparables, incluidos los ajustes de valor. Estos datos son leídos automáticamente de la hoja "Análisis de Propiedades Comparables" y se calculan los promedios matemáticos de la muestra de propiedades comparables, desviación estándar y margen de variación estadístico del promedio para un nivel de confianza estadístico del 95% (sólo cuándo hay al menos 5 referencias), lo cual facilita la fundamentación de la Franja de Valor que debe proponer el Tasador.<sup>17</sup>

El tasador debe incluir un breve análisis de los Valores de Propiedades Comparables e indicará, además, el rango de variación razonable del Valor de Tasación (la Franja de Valor Máximo y Mínimo define los límites en que el tasador estima se encuentra, y puede fluctuar razonablemente, el Valor de Tasación). Se detallarán los cálculos, razonamientos y explicaciones que sean necesarios para la mayor comprensión del procedimiento de valoración.

SINTESIS DE LAS PROPIEDADES COMPARABLES												
(VALORES EN UF)										FALTAN REFERENCIAS DE VALOR		
DIRECCION	FECHA	Dat	Inm	Relación c/Prop.	Dist.	Do.	Bo	Há Terreno	m2 Constr	UF TOTAL	UF/Há.	Precio Ajustado
1		OT										
2		OT										
3		OT										
4		OT										
5		OT										
6		OT										
<b>RESUMEN DE LA MUESTRA</b>				Promedios Matemáticos :								
Nivel Confianza : 95 %				Desviación estándar :								
UF = \$ -				Margen Franja Valor ( 95 % nivel de confianza):								
<b>ANALISIS DE LOS VALORES DE PROPIEDADES COMPARABLES</b>										Relación Valor Tasación / Promedio Muestra :		
VALOR TASACION = UF			= \$			Franja de Valor			Mínimo UF =		Máximo UF =	

### 3.5.4 Comentarios del tasador

El Tasador debe indicar cualquier situación anómala bajo la cual se extiende la tasación como, por ejemplo, recintos no inspeccionados, dificultades para verificar dimensiones, etc., así como también cualquier hecho relevante que afecte el valor de tasación, tales como expropiaciones, servidumbres, problemas de suelo o estructurales, edificaciones desmontables, sobredimensionadas, muy antiguas o en mal estado, riesgos que enfrenta la propiedad o externalidades que la puedan afectar, etc.; en general, cualquiera circunstancia que restrinja el uso del bien o la permanencia de su valor.

### 3.5.5 Croquis y fotografías

Planos o croquis de planta generales, cuando ellos sean necesarios para entender o aclarar la tasación.

Se incluirán las fotografías necesarias para identificar el bien en su conjunto, destacando aquellos puntos más relevantes en la valoración. Cada fotografía deberá tener una leyenda explicativa.

<sup>17</sup> El porcentaje es el recomendado pero puede ser modificado según sean los resultados de los análisis estadísticos efectuados por la Unidad Central de Tasaciones.

### 3.6 HOJA ANEXO

Hoja en blanco para uso libre del tasador (fotografías, otros antecedentes, etc.).

## 4 FORMULARIO “CAPTURACIÓN DE DATOS DE MERCADO”

Formulario en que se consignarán los datos mínimos de singularización, especificación de las características principales y valor de las propiedades que servirán de referencia para las tasaciones (antecedentes de compraventas, ofertas, etc.). Este formato está diseñado para utilizarse para terrenos como para otros productos inmobiliarios (casas, locales, oficinas, etc.).

Para traspasar la información de cada formulario a la Base de Datos Inmobiliaria se utilizará la herramienta disponible en Excel'97, menú “Datos”, “Asistente para plantillas...”

ANTECEDENTES BASICOS	
	Tipo Bien : _____ Uso : _____
	Dirección : _____ Nº : _____ Piso : _____
	Plano : _____ Año : _____ Comuna : _____ Región : _____
	Coord.: _____
Fuentes Datos : _____ Fono : _____ Verificación de Datos : _____	
Condiciones de Venta : _____	

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
TIPO ZONA : _____	Uso Predominante : _____ Cambio Uso : _____ Velocidad cambio : _____
Agrupación típica : _____	Altura : _____ pisos Densidad : _____ Densificación : _____
Calidad Edificación : _____	Estado Conserv. : _____ Edad media : _____ años Calidad Ambiental : _____
Tendencia Desarrollo : _____	Densidad Población : _____ Nivel Socio-económico : _____
Distancias a : Comercio/Servicios : _____ m.	Colegios : _____ m. Areas Verdes : _____ Movilización : _____ m.
URBANIZACION : _____	Calzada : _____ Aceras : _____
Alcantarillado : _____	Agua Potable : _____ Electricidad : _____ Gas : _____
Calles principales : _____ a _____ m.	y _____ a _____ m.
Accesibilidad : _____	Tipo Vía Acceso : _____ Categoría : _____ Distancia Esquina : _____ m.
Observaciones : _____	

CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD	
TERRENO : Estado : _____	Topografía : _____ Antejardín : _____
EDIFICACION : Diseño : _____	Estado : _____
Tipología : _____	Agrupamiento : _____ Altura Pisos : _____
Descripción : _____	

SUPERFICIES Y VALORACION										
	Frente		Fondo		Forma		Superficie	Un.	UF / m2	Total en UF
TERRENO								m2	-	UF -
EDIFICACION Y OO.CC.	Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Estado	Año	Dorm.	Baños		
1									m2	UF -
2									m2	UF -
3									m2	UF -
4									GL	UF -
Fecha 1ª Oferta :	Fecha Ultima Oferta :				EDIFICACION Y OO.CC. =					UF -
Valor de la UF = \$	Valor Inicial en UF :				VALOR PROPIEDAD =					UF -

## Consideraciones para llenar el “Formulario Captura de Datos de Mercado”

### 4.1 ANTECEDENTES BÁSICOS.

- a) **Número:** número del formulario. Es asignado por el Supervisor regional.
- b) **Tipo de Dato:** Compraventa; Promesa Compraventa; Aviso Oferta; Remate; Tasación; Peritaje Expropiación; Peritaje Judicial; Presupuesto/Propuesta; Otro (indicar cuál es).
- c) **Fecha del Formulario:** corresponde a la fecha de la publicación de los datos o fecha de captura.
- d) **Tipo de Bien:** Singularización del producto inmobiliario: Sitio Urbano; Proyecto en Construcción; Casa; Departamento; Parcela Agrado; Oficina; Local Comercial; Estacionamiento; Bodega; Industria; Bien Raíz Rural; Otro

ANTECEDENTES BÁSICOS			
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Calle ..."/>	Tipo Bien : <input type="text"/>	Uso : <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Calle ..."/>	Dirección : <input type="text"/>	Nº : <input type="text"/> Piso : <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Calle ..."/>	Plano : <input type="text"/> Año : <input type="text"/>	Comuna : <input type="text"/> Región : <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Calle ..."/>	Fuentes Datos : <input type="text"/> Fono : <input type="text"/>	Verificación de Datos : <input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="Calle ..."/>	Condiciones de Venta : <input type="text"/>	

- e) **Uso o Destino del Bien:** Sin Uso o eriazó; Habitación; Comercio; Oficina; Servicios; Industria; Estacionamiento; Transporte; Comunicaciones; Almacenaje y Bodega; Deportes y Recreación; Educación y Cultura; Salud; Agrícola; Pesca; Minería
- f) **Dirección:** Singularización geográfica que permite identificar la propiedad inequívocamente. Consta de:
- Nombre Calle y Número Domiciliario
  - Tipo de Unidad (sitio, departamento, oficina, ...) y su número y piso dentro del conjunto
  - Tipo de Agrupación (población, edificio, sector, localidad, ...) y su Nombre; Comuna y Región
  - Ubicación en un plano de referencia: señale el Nombre del plano (CTC, ACOP, ...), Año de Edición y Coordenadas (use la misma nomenclatura que la que figura en el índice de calles del propio plano; por ejemplo, en el plano de Santiago de la CTC: 20 4-D).
- g) **Fuente de los Datos** (nombre de la publicación o persona que proporciona la información), Teléfono y Verificación de los datos (No; Sí Telefono; Sí Terreno)
- h) **Condiciones de Venta:** Contado, con pié y crédito Hipotecario, etc.
- i) **Ubicación en Plano Esquemático:** Indicar el nombre de calles circundantes y la ubicación aproximada de la propiedad respecto al norte (se posiciona el mouse en el lugar correspondiente y se ennegrece digitando cualquier carácter distinto a 0). El Norte se puede girar y mover.

### 4.2 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Examen de la zona, barrio y vecindario, con indicación de las características urbanas físicas, funcionales y socioeconómicas del sector.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR			
TIPO ZONA :	Uso Predominante :	Cambio Uso :	Velocidad cambio :
Agrupación típica :	Altura : _____ pisos	Densidad :	Densificación :
Calidad Edificación :	Estado Conserv. :	Edad media : _____ años	Calidad Ambiental :
Tendencia Desarrollo :	Densidad Población :		Nivel Socio-económico :
Distancias a :	Comercio/Servicios : _____ m.	Colegios : _____ m.	Áreas Verdes : _____ m.
URBANIZACIÓN :	Calzada :		Aceras :
Alcantarillado :	Agua Potable :	Electricidad :	Gas :
Calles principales :	_____ a _____ m.	y _____ a _____ m.	
Accesibilidad :	Tipo Vía Acceso : _____	Categoría : _____	Distancia Esquina : _____ m.
Observaciones :			

- a) **Tipo de Zona según el Plan Regulador en que se encuentra la propiedad:** Urbana; Rural; Expansión Urbana
- b) **Uso o actividad Predominante (Agrícola; Agrohabitacional; Habitacional; Comercial; Comercial/Habit.; Equipamiento y Servicios; Industrial Inofensivo; Industrial Molesto, etc.);** Proceso de Cambio de Uso (Improbable; Probable; En Proceso) y velocidad del proceso.
- c) **Edificaciones del Sector:**
- **Agrupación volumétrica típica:** Individual Aislada; Individual Pareada; Conjunto; Condominio; Edificio Aislado; Edificio Continuo; Multiblock
  - **Altura:** Alta; Media; Baja; Nula - N° de Pisos
  - **Densidad:** Alta; Media; Baja; Nula y Proceso de Densificación (Improbable; Probable; En Proceso)
  - **Calidad General:** Superior; Buena; Corriente; Regular; Inferior
  - **Estado Conservación General:** Malo; Deficiente; Regular; Satisfactorio; Bueno
  - **Edad Media aproximada en años**
- d) **Calidad Ambiental:** Buena; Regular; Mala
- e) **Tendencia de Desarrollo Urbano:** En Formación; Creciente; Expansión; Renovación; Consolidado; Estacionario; Decreciente; Incierto
- f) **Densidad y Nivel Socioeconómico de la Población:** Bajo; Medio-Bajo; Medio; Medio-Alto; Alto
- g) **Distancia a Equipamiento:** en metros, desde la propiedad a Comercio/Servicios; Colegios; Áreas Verdes y Movilización (Tipo y Distancia)
- h) **Urbanización:** Completa; Incompleta; En Ejecución; Proyectada
- **Alcantarillado:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; En Proyecto
  - **Agua Potable:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; En Proyecto
  - **Electricidad:** Red Pública; Red Privada; No Hay Red; Proyectada / Aérea; Subterránea / Monofásica; Trifásica
  - **Calzada:** Materialidad (Hormigón; Asfalto; Adoquín; Ripio; Tierra / Con o sin Solera) y Ancho en metros
  - **Aceras:** Materialidad (Baldosa; pastelón; Hormigón; Tierra; No Tiene / Con o sin bandejón; y Jardín o Tierra) y Ancho en metros
- i) **Accesibilidad:** Identificación de las Calles Principales más cercanas y Distancia aproximada en metros, Tipo y Categoría de Vía Acceso (Calle; Avenida; Alameda; Pasaje; Camino; Carretera; Paseo) y Distancia a Esquina en metros.

- j) **Observaciones:** Presencia de externalidades positivas (arborización de la calle, paisaje, vista, etc.) o negativas (actividades o edificaciones perturbadoras, riesgos naturales o artificiales, etc.).

### 4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Síntesis y comentario del inmueble objeto de la tasación, indicando aquellos aspectos que lo singularizan, definen y diferencian como producto inmobiliario, así como las principales circunstancias que pueden influir en su valor. Restricciones particulares al libre uso, goce y disposición de la propiedad

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD			
TERRENO :	Estado : _____	Topografía : _____	Antejardín : _____
EDIFICACIÓN :	Diseño : _____	Estado : _____	
	Tipología : _____	Agrupamiento : _____	Altura Pisos : _____
Descripción :			

a) **Terreno:**

- **Dimensiones y Forma:** Se indican en recuadro Superficies y Valoración
- **Estado:** Eriazo; Edificado; Con Construcciones Sin Valor
- **Topografía :**(Plano; Suave; Abrupta; Combinada) y Tamaño Antejardín (m.)

b) **Edificaciones:**

- **Diseño:** Exclusivo; Típico; Repetitivo; Prefabricado; Masivo; Sin Asesoría
- **Estado de las construcciones existentes:** Sin edificación; En Proyecto; En Construcción; Inconcluso Paralizado; Inconcluso Habitado; Terminada; Terminada y Ampliada; Terminada Remodelada; Terminada Renovada
- **Tipología:** Individual; Conjunto; Condominio; Edificio Aislado; Edificio Continuo
- **Agrupamiento** (Aislado; Pareado; Adosado; Continuo); Altura en número de pisos

- c) **Descripción y observaciones:** Síntesis y comentario sobre afección a normas específicas (edificación restringida, remodelación urbana, expropiación, etc.), disponibilidad o dotación de servicios públicos, servidumbres, etc.

### 4.4 SUPERFICIES Y VALORACIÓN

Esta es la sección clave del formulario, donde el tasador sintetiza las características del inmueble y los valores, desglosándose en terreno y edificaciones en lo posible.

SUPERFICIES Y VALORACION													
		Frente		Fondo		Forma		Superficie	Un.	UF / m2	Total en UF		
TERRENO									m2	-	UF	-	
EDIFICACION Y OO.CC.													
		Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Estado	Año	Dorm.	Baños				
1										m2	-	UF	-
2										m2	-	UF	-
3										m2	-	UF	-
4										GL	-	UF	-
Fecha 1ª Oferta :		_____		Fecha Ultima Oferta :		_____		EDIFICACION Y OO.CC. =		UF		-	
Valor de la UF = \$		_____		Valor Inicial en UF :		_____		VALOR PROPIEDAD =		UF		-	

- a) **Terreno:** Dimensiones y Forma (Regular; Casi Regular; Irregular; Muy Irregular)

- b) **Edificaciones:** Se tratará de capturar la Clase de Edificación, Calidad, Condición Especial (mansarda, subterráneo, etc.), N° de pisos, Año de edificación (se estimará de forma aproximada, de acuerdo al tipo de diseño y construcción); Estado de Conservación, Número de Dormitorios y Baños.



Se desglosarán en líneas separadas todas las edificaciones que se puedan diferenciar en la propiedad.

En el caso de inmuebles acogidos a Copropiedad Inmobiliaria, se desglosarán en líneas separadas los balcones<sup>18</sup>, así como bodegas y estacionamientos.

- c) **Fecha 1ª Oferta (primera captura del dato) y Última Oferta (última captura del dato):** se indicará una sola fecha cuando no se trate de ofertas que se mantengan durante un cierto periodo.
- d) **Valores:** se registrará el valor total de la propiedad y se detallarán los valores sólo si así son proporcionados por las fuentes (valor de la última oferta si corresponde).

#### 4.5 OBSERVACIONES DEL TASADOR

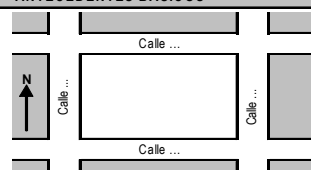
Opinión cualitativa del tasador respecto a la propiedad o la confiabilidad de los datos.

---

<sup>18</sup> No se deben confundir los balcones (construcciones generalmente en voladizo y a veces con cubierta) con las "terrazas"; estas últimas están, normalmente, constituidas por un pavimento sobre el terreno (obras complementarias).

## 5 FORMULARIO DE NO ACEPTABILIDAD DE EDIFICACIONES

El "Informe de No Aceptabilidad de la Edificación" es la constancia tácita de apreciarse a simple vista la existencia de anomalías evidentes en la edificación usada, ya sea en sus antecedentes administrativos o en sus condiciones de estructura y de habitabilidad de la edificación usada, que no permiten asegurar la posibilidad de que ella siga prestando servicios por lo menos 20 años más desde la fecha de la tasación y, por tanto, su aptitud frente al beneficio del Subsidio Habitacional.

Informe de No Aceptabilidad de Edificación		N° _____
Objetivo : _____	Tasador : _____	Fecha : _____
<b>ANTECEDENTES BASICOS</b>		
	Solicitante : _____	RUT : _____
	Tipo Bien : _____	Uso : _____
	Dirección : _____	N° : _____ Piso : _____
	Rol SII : _____	Comuna : _____ Región : _____
		Ocupante Propiedad : _____
<b>ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS</b>		
Permiso Edificación : _____ de _____	Certif. Recepción Final : _____ de _____	Edificaciones Sin Regularizar : _____
Exclusión por : Remodelación Urbana : _____	Expropiación : _____	Afecto a Demolición : _____ Afecto a Clausura : _____
Presencia de riesgos naturales o artificiales : _____		
Otros : _____		
<b>ANTECEDENTES DE LA CONSTRUCCION</b>		
Descripción	Clase Estructural	Calidad
Condic. Especial	Pisos	Estado Conserv.
Año	Dorm.	Baños
Superficie		
<b>DURABILIDAD (POSIBILIDAD QUE SEA SUPERIOR A 20 AÑOS)</b>		
<b>Obra Gruesa :</b>	Falta en estructura de techumbre : _____	
	Falta de cubierta total o parcial : _____	
	Desaplomes en muros, con riesgo de colapso : _____	
	Grietas a 45° o similar inclinación en elementos estructurales : _____	
	Fallas en elementos estructurales : _____	
	Asentamientos por fallas de terreno : _____	
	Pudrición de piezas estructurales en madera : _____	
	Presencia de insectos xilófagos en elementos estructurales : _____	
<b>Terminaciones :</b>	Falta de ventanas y puertas al exterior : _____	
	Ausencia de pavimentos o radieres interiores : _____	
	Falta de ventilación por recinto : _____	
	Presencia significativa de humedad en muros o pavimentos por filtración : _____	
<b>Instalaciones :</b>	Falta de artefactos sanitarios básicos (Lv, Wc, Da, Lp) : _____	
	Filtraciones en redes que dañan la estructura : _____	
	Instalaciones eléctricas fuera de norma : _____	
	Instalaciones de red de combustible fuera de norma : _____	
	Inadecuada ventilación de gases quemados : _____	
<b>OBSERVACIONES DEL TASADOR</b>		
<b>Aceptabilidad de las edificaciones :</b>		
<b>OBSERVACIONES DEL ESPECIALISTA ESTRUCTURAL</b>		
Procede efectuar la tasación : _____		Fecha Inspección : _____

NOMBRE Y FIRMA ESPECIALISTA ESTRUCTURAL

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de las construcciones están mencionados, y que ha constatado la No Aceptabilidad.

FIRMA DEL TASADOR

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de las construcciones están mencionados, y que ha constatado la No Aceptabilidad.

Declara que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien inspeccionado, ni relación alguna con el propietario o solicitante.

VºBº DIRECTOR DEL SERVIU

## Consideraciones para llenar formulario de no aceptabilidad

### 5.1 ANTECEDENTES BÁSICOS

- a) **Número:** Número del informe. Es asignado por el Supervisor regional.
- b) **Objetivo:** Tasación Subsidio; Tasación Comercial; Peritaje Expropiación; Peritaje Judicial; Otro (indicar cuál es).
- c) **Fecha del Informe:** Corresponde a la fecha de inspección de la propiedad, preferentemente. Si la visita o la toma de datos se hace en una fecha significativamente anterior a la fecha de elaboración del Informe, deberá indicarse esta circunstancia en el recuadro Observaciones.
- d) **Tipo de Bien:** Singularización del producto inmobiliario: Sitio Urbano; Proyecto en Construcción; Casa; Departamento; Parcela Agrado; Oficina; Local Comercial; Estacionamiento; Bodega; Industria; Bien Raíz Rural; Otro

Informe de No Aceptabilidad de Edificación		N° _____
Objetivo : _____	Tasador : _____	Fecha : _____
ANTECEDENTES BÁSICOS		
	Solicitante : _____ RUT : _____ Tipo Bien : _____ Uso : _____ Dirección : _____ N° : _____ Piso : _____ Comuna : _____ Región : _____ Rol SII : _____ Ocupante Propiedad : _____	

- e) **Uso o Destino del Bien:** Sin Uso o eriazó; Habitación; Comercio; Oficina; Servicios; Industria; Estacionamiento; Transporte; Comunicaciones; Almacenaje y Bodega; Deportes y Recreación; Educación y Cultura; Salud; Agrícola; Pesca; Minería
- f) **Dirección:** Singularización geográfica que permite identificar la propiedad inequívocamente. Consta de:
  - Nombre Calle y Número Domiciliario
  - Tipo de Unidad (sitio, departamento, oficina, ...) y su número y piso dentro del conjunto
  - Tipo de Agrupación (población, edificio, sector, localidad, ...) y su Nombre; Comuna y Región
  - Singularización tributaria: rol SII.
- g) **Ocupante de la Propiedad:** Propietario, Familiar, Comprador, Arrendatario, Cuidador, Deshabitada
- h) **Plano Esquemático:** se indica la ubicación aproximada de la propiedad respecto al norte (se posiciona el mouse en el lugar correspondiente y se ennegrece digitando cualquier carácter distinto a 0). Se puede utilizar cualquier posición en el recuadro. El Norte se puede mover y girar. Señale el nombre de calles circundantes.

## 5.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Síntesis de las limitaciones administrativo-legales de las edificaciones por estar fuera de normas, según las certificaciones de Permisos de Edificación, de Recepción Final o de Regularización de las construcciones, y/o de la afección a posibles expropiaciones, inclusión en planes de remodelación urbana y eventuales órdenes de demolición o clausura. También de la presencia de riesgos naturales o artificiales en la propiedad (aluvión, inundación, etc.)

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS			
Permiso Edificación :	de _____	Certif. Recepción Final :	de _____ Edificaciones Sin Regularizar : _____
Exclusión por :	Remodelación Urbana : _____	Expropiación :	_____ Afecto a Demolición : _____ Afecto a Clausura : _____
Presencia de riesgos naturales o artificiales :	_____		
Otros :	_____		

## 5.3 ANTECEDENTES DE LA CONSTRUCCIÓN

Síntesis de las características de las edificaciones. Se indicará la Clase de Edificación, Calidad, Condición Especial (mansarda, subterráneo, etc.), N° de pisos, Estado de Conservación, Año de edificación (con 4 dígitos: si no se conociera con exactitud, se estimará de forma aproximada, de acuerdo al tipo de diseño y construcción). Se desglosarán en líneas separadas todas las construcciones existentes en la propiedad que presenten alguna diferencia en estos datos.

Además, se indicará el Número de Dormitorios y Baños, y la Superficie.

ANTECEDENTES DE LA CONSTRUCCION									
Descripción	Clase Estructural	Calidad	Condic. Especial	Pisos	Estado Conserv.	Año	Dorm.	Baños	Superficie

## 5.4 DURABILIDAD

Síntesis de las comprobaciones de las condiciones de estructura y de habitabilidad. Detalle de la existencia de fallas, defectos, carencias o deterioros evidentes en las partidas de Obra Gruesa, Terminaciones e Instalaciones, que no permiten asegurar la posibilidad de que la edificación siga prestando servicios por lo menos 20 años más desde la fecha de la tasación

DURABILIDAD (POSIBILIDAD QUE SEA SUPERIOR A 20 AÑOS)	
<b>Obra Gruesa :</b>	Falla en estructura de techumbre : _____
	Falta de cubierta total o parcial : _____
	Desaplomes en muros, con riesgo de colapso : _____
	Grietas a 45° o similar inclinación en elementos estructurales : _____
	Fallas en elementos estructurales : _____
	Asentamientos por fallas de terreno : _____
<b>Terminaciones :</b>	Putridión de piezas estructurales en madera : _____
	Presencia de insectos xilófagos en elementos estructurales : _____
	Falta de ventanas y puertas al exterior : _____
<b>Instalaciones :</b>	Ausencia de pavimentos o radieres interiores : _____
	Falta de ventilación por recinto : _____
	Presencia significativa de humedad en muros o pavimentos por filtración : _____
	Falta de artefactos sanitarios básicos (Lv, Wc, Da, Lp) : _____
<b>Instalaciones :</b>	Filtraciones en redes que dañan la estructura : _____
	Instalaciones eléctricas fuera de norma : _____
	Instalaciones de red de combustible fuera de norma : _____
	Inadecuada ventilación de gases quemados : _____

## 5.5 OBSERVACIONES DEL TASADOR

Opinión cualitativa del tasador respecto a la propiedad, de acuerdo a su inspección de las edificaciones. Se indica, además, la Aceptabilidad de las Edificaciones (Total; En Parte; No). Incluye también la posibilidad que se pronuncie un especialista estructural en caso las edificaciones de adobe, de madera “no tratada” o de albañilerías no confinadas ni armadas, quien determinará si procede o no su “aceptabilidad” y, por tanto, su tasación.

OBSERVACIONES DEL TASADOR	Aceptabilidad de las edificaciones :
OBSERVACIONES DEL ESPECIALISTA ESTRUCTURAL	
Procede efectuar la tasación : _____	Fecha Inspección : _____

Se incluirán las fotografías y planos necesarios para entender o aclarar la “No Aceptabilidad” de la edificación, destacando aquellos puntos más relevantes en el Informe. Cada fotografía deberá tener una leyenda explicativa.

## ANEXO N° 3:

# 1 ACTUALIZACION DE VALORES DE COSTO DE REEMPLAZO UF/M<sup>2</sup>

Para efectuar la actualización de valores de costo de reemplazo UF/M<sup>2</sup> edificado de viviendas a ser comercializadas a través del Subsidio Habitacional se deberá efectuar los siguientes pasos:

- a) Efectuar una clasificación de las viviendas que las singularice según:
  - Altura:
    - En extensión ( de 1 y 2 pisos)
    - En altura en edificios sin ascensor (hasta 5 pisos)
    - En altura en edificios con ascensor (desde 5 a más pisos)
  - Clase de edificación: A, B, C, Ca, D, E, Ea, F, G, H, I.
  - Calidad (Corriente, Regular, Inferior)
- b) Capturar información que permita fundamentar estadísticamente el valor UF/M<sup>2</sup>
  - Para viviendas de Calidad Corriente y Regular: Captar información en cantidad, en lo posible, no menor a 20 casos de ofertas de ventas del empresariado particular en la Región Metropolitana de Casas y Departamentos con aceptación de aplicación del subsidio habitacional en su comercialización. Obtención de precios de ofertas de ventas y de superficies edificadas vendibles según clases de edificación.
  - Para viviendas de Calidad Inferior: Captar información derivada de presupuestos de obras SERVIU de casas y departamentos de donde poder determinar valores de vivienda y de superficies edificadas según clases de edificación.
- c) Depurar los datos obtenidos.
  - Los valores UF/M<sup>2</sup> en que se comercializan las casas incluyen el valor del terreno y de las obras complementarias motivo por el cual deben segregarse ambas a fin de obtenerse el valor UF/M<sup>2</sup> de edificación.
  - Los valores UF/M<sup>2</sup> en que se comercializan los departamentos incluyen el valor de la cuota proporcional del terreno, de las superficies comunes y de las obras complementarias, motivo por el cual deben segregarse el valor del suelo, áreas comunes y obras complementarias a fin de disponer de un valor UF/M<sup>2</sup> de lo construido.
- d) Estadigrafía de datos depurados. Con los datos de UF/M<sup>2</sup> de casas y departamentos debidamente depurados se puede configurar una estadística de la cual se podrá establecer lo siguiente:
  - Promedio
  - Mediana
  - Desviación Estándar
  - Varianza de la muestra
  - Valores Menor y Mayor
  - Cantidad de elementos de la muestra.

- Margen de error nivel de confianza (95%)
- e) Determinación de valor UF/M<sup>2</sup> edificado. Para que los resultados sean representativos de cada tipología, se recomienda descartar aquellos valores unitarios notoriamente alejados de la media y que pueden distorsionar los resultados, y rehacer el análisis estadístico indicado en el punto precedente.

Obtenidos nuevamente los promedios, estos se pueden proponer como valores UF/M<sup>2</sup> edificado de costos de reemplazo. La estadigrafía permite determinar, además, el rango de variación probable del valor o franja de valor con un mínimo y un máximo, la cual complementa a los valores promedio generando una información flexible pero certera para cada clase y calidad de edificación, con lo cual el tasador podrá operar con una valoración veraz de costos de reemplazo en sus Informes de Tasación.

- f) Determinación del valor UF/M<sup>2</sup> edificado de Clases no frecuentes (Ca - Ea - F). Como no se puede recurrir a la captación de datos del mercado inmobiliario, se deberá proceder a determinar el valor UF/M<sup>2</sup> edificado de las clases no frecuentes con procedimientos similares a los señalados en 4.5.

## **ANEXO N° 4: ACTUALIZACIÓN DE LAS INCIDENCIAS DE PARTIDAS EN LA EDIFICACIÓN DE INMUEBLES TÍPICOS**

Para fines de tasación, las incidencias de las partidas de Obra Gruesa, Terminaciones e Instalaciones se requieren para determinar la magnitud del deterioro o rejuvenecimiento de lo edificado y, luego, su edad efectiva, en la tasación de inmuebles típicos.

Para el estudio de las incidencias es necesario crear bases de datos de presupuestos de las construcciones más frecuentes.

A continuación se describe el procedimiento que se deberá seguir para actualizar las incidencias de partidas determinadas en el Manual.

### **1 BASE DE DATOS DE PRESUPUESTOS**

- a) Se recopilarán presupuestos de proyectos de construcción de viviendas. Los presupuestos deberán tener además de la cubicación presupuestada detallada por partidas, la siguiente información mínima:
- Comuna
  - Cantidad de Viviendas
  - Tipología de edificación
  - Clase y calidad de construcción
  - Altura
  - Superficie edificada
  - Fecha de elaboración
  - Unidad monetaria considerada (pesos, unidades de fomento y equivalencia de ésta última en pesos)
- b) Se recurrirá a las siguientes fuentes:
- SERVIU
  - MOPTT
  - MINVU
  - Empresariado privado
  - Cualquier otra fuente que se considere confiable
- c) Los presupuestos recopilados se ingresarán a una Base de Datos de Presupuestos computacional.



## 2 NORMALIZACIÓN Y ORDENAMIENTO

- a) Las partidas se designarán y ordenarán de acuerdo a las normas INN<sup>19</sup>
- b) Las siguientes partidas conforman la edificación de una vivienda:
  - Obra Gruesa
  - Terminaciones
  - Instalaciones
- c) Cada una de las partida señaladas está constituida por diferentes subpartidas. Estas se ordenarán según lo dispuesto en las citadas normas INN.
- d) Para cada presupuesto se verificará la coherencia, integridad y estandarización de la información, especialmente en cuanto a la agrupación de subpartidas que componen cada partida.
- e) Se descartarán las subpartidas especiales presentes en una proporción muy reducida de presupuestos, tales como jardín infantil, sedes comunitarias, muros de contención, entubación de canales, etc.

## 3 ANÁLISIS DE INCIDENCIA DE LAS PARTIDAS EN LA EDIFICACIÓN

### Análisis Unitario

- a) Los valores de cada partida se expresarán en valores unitarios, ya sea por m2 edificado o por vivienda, para cada presupuesto.
- b) Todos los valores unitarios se expresarán en la misma unidad (\$/m2, UF/m2, \$/vivienda, UF/vivienda, u otro).

## 4 CÁLCULO DE INCIDENCIAS

- a) Se calculará el valor unitario promedio de la edificación (VUE), sumando los valores unitarios promedio de las partidas Obra Gruesa, Terminaciones e Instalaciones determinados en la Actividad anterior.

$$VUE = VU \text{ O.Gr.} + VU \text{ Term.} + VU \text{ Inst.}$$

- b) Se calculará la incidencia de cada partida o porcentaje respecto a dicho valor unitario de edificación, para cada presupuesto.

---

<sup>19</sup> Normas Chilenas Oficiales NCh 1156 "Construcción - Especificaciones técnicas - Ordenación y designación de partidas":

NCh 1156/3.Of1999: Parte 3: Obras de construcción

NCh 1156/4.Of1999: Parte 4: Instalaciones

NCh 1156/5.Of1999: Parte 5: Obras complementarias

Incidencia Obra Gruesa	=	VU O.Gr. / VUE
Incidencia Terminaciones	=	VU Term. / VUE
Incidencia Instalaciones	=	VU Inst. / VUE

## 5 VERIFICACIÓN Y PRIMER CONTROL DE CALIDAD

- a) Se descartarán aquellos presupuestos con incidencias de partidas notoriamente alejadas de la media del conjunto por motivos no explicables.
- b) Se verificará que los presupuestos seleccionados contemplan igualdad de subpartidas.

## 6 ANÁLISIS ESTADÍSTICO DETALLADO

- a) Para la muestra seleccionada de presupuestos se efectuará un análisis estadístico de las incidencias de las partidas, determinándose los siguientes estadígrafos mínimos para cada partida:
  - Media o promedio de las incidencias de cada partida
  - Mediana
  - Moda
  - Valor Mínimo
  - Valor Máximo
  - Rango de variación de las incidencias
  - Cuenta o cantidad de datos (n)
  - Desviación estándar (s)
  - Varianza de la muestra
  - Error típico ( $e = s/\sqrt{n}$ )
  - Margen de error de la estimación para un nivel de confianza estadístico de 95,0%
  - Franja de valor en torno a la media o rango de variación de las incidencias de cada partida: incidencias mínima y máxima de cada partida.

$$\text{Franja de valor} = \text{media} \pm \text{margen de error}$$

## 7 VERIFICACIÓN Y SEGUNDO CONTROL DE CALIDAD

- a) Se descartarán de este análisis aquellos presupuestos que presenten partidas con incidencias notoriamente alejadas de la media, para no distorsionar los resultados.
- b) Se rehará el análisis estadístico indicado en la Actividad 6.

## ANEXO N° 5:

### 1 OPERACIONES DE LA APLICACIÓN COMPUTACIONAL PARA TASAR

Complementa el Manual de Tasaciones una aplicación computacional desarrollada en base al programa Excel, consistente en formularios específicos para efectuar los informes de tasación y capturar información del mercado inmobiliario, así como también de las bases de datos asociadas a estos formularios.

El programa Excel no sólo está muy difundido en nuestro país y dispone de una amplia literatura de apoyo, sino que también es sumamente sencillo de operar en cuanto a administrador de Bases de Datos y en cuanto a herramienta para efectuar múltiples operaciones matemáticas y estadísticas con los datos.

Por otra parte, se puede “personalizar”, como en la aplicación que complementa este Manual, tanto en aspectos formales (presentación de los informes de tasación) como en otros de mayor complejidad tales como predefinición de operaciones matemáticas, estadísticas y de bases de datos (y que, por lo tanto, no tiene que determinarlas el tasador sino sólo usarlas), validaciones de datos, listas desplegadas de opciones, macros, búsquedas automática en tablas de valores, protecciones para evitar intervenciones accidentales que puedan alterar la presentación de los Informes como los cálculos efectuados, etc. Además, usando herramientas del mismo programa, permite el traspasar automáticamente la información contenida en los formularios a las bases de datos con la que están asociadas, y cuya estructura también forma parte de esta aplicación.

Dadas estas características, es relativamente fácil su eventual modificación o actualización posterior.

En el caso de este Manual de Tasaciones, cada uno de los formularios que se presentan, corresponde a una “plantilla” Excel. El diseño de ellos facilita el ingreso de los datos necesarios para los informes correspondientes, como para las bases de datos.

Las siguientes son las acciones que se deberán seguir para su uso.

1. Al abrir un archivo de estos formularios (“plantillas” en el lenguaje de Excel), el programa crea automáticamente una copia de trabajo, evitando que se altere el original.

2. El procedimiento para instalar cada archivo es el siguiente :

a) Use el programa Explorador de Archivos del Windows

b) Copie el archivo en el siguiente directorio o carpeta :

C:\Archivos de Programa\Microsoft Office\Plantillas

c) Seleccione el Archivo, presione el botón derecho del mouse y elija

“Enviar a “=> “Escritorio (crear acceso directo)”,

Se creará un ícono en la pantalla de fondo o “escritorio” del Windows que permitirá acceder rápidamente al formulario.

d) Cambie el nombre del Acceso Directo (operación opcional) por ejemplo :

Formulario Tasación Urbana

3. Es recomendable que los archivos sean instalados de una sola vez en todos los PC de quienes van a operar, o de una sola vez en la red por el encargado correspondiente.
4. Para crear un nuevo informe de tasación, simplemente haga un doble click en el ícono creado en el punto 2.- c) anterior. Se creará automáticamente una copia del formulario con un nuevo nombre.

Ante la advertencia de la existencia de macros, presione el botón

“Habilitar Macros”

5. El tasador numerará cada informe de acuerdo al correlativo que se asigne por el Departamento de Tasaciones o quien corresponda.
6. El formulario está “Protegido”, es decir, se puede escribir sólo en las celdas habilitadas para esto, y no se puede modificar su estructura.
7. Use la Tecla “TAB” para desplazarse entre las celdas a llenar, y las teclas “SHIFT-TAB” para retroceder.
8. La mayoría de las celdas proporcionan listas desplegables con opciones para las respuestas. El tasador debe escoger una de las incorporadas. Sin embargo, también se puede en la mayoría de los casos, escribir una respuesta distinta a las desplegadas.
9. Para imprimir un informe completo, en el menú “ARCHIVO” escoja “IMPRIMIR”, y en el recuadro “IMPRIMIR” marque “TODO EL LIBRO”.
10. Para terminar, se hace clic en el botón de cruz, en la esquina superior derecha de la pantalla. A la pregunta “DESEA ACTUALIZAR LA BASE DE DATOS” escoja “OMITIR”.
11. Guarde el archivo utilizando como nombre el número asignado a la tasación en la carpeta destinada para esto.

Desde un texto como es éste, no se puede lograr que el lector visualice y asimile realmente lo que se va produciendo en la pantalla, cada vez que se pulsa una tecla, o se graba un archivo. Es imprescindible por lo tanto practicar como la única forma adecuada para comprender el procedimiento explicado.

Existe en la mayoría de los formularios mencionados, una primera sección de antecedentes básicos de la propiedad, con datos y respuestas generales que se repetirán en forma más o menos igual en casi todos ellos, de manera que practicando en esa primera sección, de la manera indicada en el párrafo anterior, se logrará ciertamente la destreza requerida en esta operación.

En cuanto a los menús desplegables de respuestas, en esta misma sección se encuentra la casilla correspondiente a TIPO DE BIEN. A la derecha de la casilla se presenta una flecha indicando hacia abajo; si se hace click en la flecha, se despliega el menú para escoger una respuesta entre “PROYECTO EN CONSTRUCCION, CASA, DEPARTAMENTO, etc.” Así como este menú o lista desplegable, cada vez que se presenta la flecha hacia abajo, existen diversos otros menús o listas para otras respuestas en todos los formularios.

Algunas casillas, además de presentar la flecha y el menú, muestran un aviso con la operación que se debe hacer, o indicación para corregir en caso de error.

También es conveniente reconocer de qué manera las celdas están estructuradas para calcular y obtener resultados sin necesidad de recurrir al texto del Manual, o de hacer operaciones matemáticas paralelas. Así los valores unitarios que correspondan a los datos previos ingresados, arrojarán automáticamente el valor total al ingresar las superficies sobre las cuales ellos se aplican.

## 2 FORMULARIOS

Como ilustración de este caso, véase el formulario INFORME DE TASACION, sección SUPERFICIE Y VALORACION. Al llenar un reglón de la parte EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS con los datos de Clase, Estado de Conservación, Año de Edificación, etc., hasta Terminaciones e Instalaciones con los Deterioros y Remozamientos cuyas respuestas están en los avisos y menús desplegables correspondientes a esas casillas, automáticamente aparecerá calculada la DEPRECIACION, y también automáticamente el valor UF/m<sup>2</sup> depreciado, el valor en \$, una vez ya ingresado el valor de la UF, y el valor total, todo ello en las casillas siguientes.

En el caso del punto anterior, se presentan en estas casillas avisos de respuestas, avisos para corregir, y opciones de respuestas que facilitan y guían la labor del tasador, de manera que se reitera la conveniencia de revisar y repasar los archivos de los formularios, en todas sus casillas.

Por ejemplo si una casilla está “Protegida” como se indicó al comienzo, y se intentó escribir en ella, aparecerá un aviso señalando el error correspondiente.

El llenado de los formularios y su grabado irá conformando una cantidad de archivos con muchos datos que se mantendrán guardados. Así la Base de Datos que aparece como un ente de particular dimensión e importancia, se va creando con las tasaciones y datos de valores que se ingresen, de modo que pueden recuperarse posteriormente y trabajar con ellos, usando el comando filtros del menu Datos del Excel. Se usará para estos efectos los formularios Bases de Datos de Mercado o Base de Datos de Tasaciones, que parten con el ingreso del número del formulario de tasación y se deberá incorporar los datos que se hayan guardado con el uso de los otros formularios.

Para tales efectos, el Supervisor ya habrá conocido, por su labor señalada en los procedimientos, los archivos de Informes de Tasaciones para trabajar la Base de Datos. Cuando sea necesario, ubicará las planillas archivadas que correspondan al caso a tasar, a fin de preparar la información y proporcionar las referencias que el tasador requiera, reuniendo los datos correspondientes en las planillas de bases de datos, usando la ventana Asistente para Tablas Dinámicas del EXCEL. Desde estas planillas, el tasador podrá conformar lo respectivo en el formulario ANÁLISIS DE PROPIEDADES COMPARABLES.

Como cada caso de tasación requerirá de diferentes fórmulas de búsqueda en la base de datos, por sus particulares características, la labor entre Tasador y Supervisor deberá estar obviamente coordinada computacionalmente.

Finalmente, como en toda operación computacional, las acciones que se han presentado deben ser complementadas con el conocimiento de las propias del sistema, tales como, desplazarse entre archivos, entre casillas, grabar, configurar para una impresión, etc., etc., todas las cuales son inherentes a cualquier aplicación computacional que se trate.

## **ANEXO N° 6:**

### **1 FUENTES DE INFORMACIÓN**

El tasador podrá recurrir, por lo menos, a alguna de las siguientes fuentes de información:

#### **a) Publicaciones periódicas**

- Boletín de Precios del Mercado de Suelos en el Gran Santiago  
Pablo Trivelli, Informe Estadístico Trimestral, Santiago
- Análisis de la Oferta de Terrenos, Casas y Departamentos, Oficinas, Locales Comerciales, Box de Aparcamientos  
ACOP, Informe Estadístico Trimestral sobre mercado inmobiliario de Santiago
- Informe Estadístico: Sitios, Casas y Departamentos, Oficinas y comercios  
TRANSSA, Informe Estadístico Trimestral sobre mercado inmobiliario de Santiago
- Catálogo Inmobiliario: Proyectos en Oferta Casas, Departamentos y Oficinas Nuevas en el Gran Santiago  
TRANSSA, Informe estadístico Trimestral (casas, departamentos) Actualmente discontinuado.
- Comportamiento de la Oferta y Demanda del Mercado de Viviendas de Casas y Departamentos Nuevos en el Gran Santiago  
Collect Adimark Investigaciones de Mercado S.A., Informe estadístico Trimestral (casas, departamentos)
- Boletín de Precios del Mercado de Suelos en el Gran Concepción  
Universidad del Bio-Bío, Informe estadístico Trimestral, Concepción
- Boletín Estadístico de la Cámara Chilena de la Construcción  
Revista En Concreto. Informe estadístico mensual sobre costos de edificación, Santiago.
- Informes específicos (Cámara Chilena de la Construcción, Gémines, Mackenzie Hill, Pix, etc.)  
Trimestrales, Santiago

#### **b) Avisos y artículos en prensa**

- El Mercurio de Santiago  
Viernes, cuerpo B y domingo, cuerpo F, suplementos Urbanismo y Construcción, Casas y Barrios, y Vivienda y Decoración
- Estrategia  
Viernes y suplementos Negocio Inmobiliario, Oficinas, etc. (eventuales)
- El Diario  
Suplementos y páginas El Diario Inmobiliario
- La Tercera  
Sábado, suplemento Su Casa: oferta habitacional nueva
- Prensa local de cada Región

### c) Internet

- El Mercurio, avisos económicos  
[www.emol.com](http://www.emol.com), [www.mapas.emol.com](http://www.mapas.emol.com) (planos de principales ciudades del país)
- Asociaciones de Corredores de Propiedades: oferta propiedades nueva y usada, proyectos inmobiliarios  
[www.acop.cl](http://www.acop.cl) – [www.coproch.cl](http://www.coproch.cl)
- Collect: estudios inmobiliarios, segmentación socioeconómica y otros  
[www.collect.cl](http://www.collect.cl)
- Portal Inmobiliario: oferta inmobiliaria  
[www.portalinmobiliario.com](http://www.portalinmobiliario.com)
- Vivaqui: oferta inmobiliaria  
[www.vivaqui.com](http://www.vivaqui.com)
- Cámara Chilena de la Construcción: información técnica, noticias inmobiliarias, ICE, legislación, etc.  
[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)
- MINVU: Sistema de Información Territorial: planos reguladores y otros (en desarrollo)  
[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl), [www.sit.cl](http://www.sit.cl)

## INDICE

<b>ANEXO Nº 1: TABLAS</b> .....	<b>2</b>
1 SUPERFICIES DE TERRENO Y ÁREAS COMUNES EDIFICADAS EN EDIFICIOS HASTA 6 PISOS .....	<b>2</b>
2 SUPERFICIES DE TERRENO Y ÁREAS COMUNES EDIFICADAS EN EDIFICIOS DE MAS DE 6 PISOS1.....	<b>2</b>
3 COSTOS DE REEMPLAZO UF/M <sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA PARA VIVIENDAS URBANAS TÍPICAS EN EXTENSIÓN- .....	<b>3</b>
4 COSTOS DE REEMPLAZO UF/M <sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA NO FRECUENTE PARA VIVIENDAS URBANAS TÍPICAS EN EXTENSIÓN2-3.....	<b>3</b>
5 COSTOS DE REEMPLAZO UF/M <sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA PARA VIVIENDAS URBANAS TÍPICAS EN ALTURA - .....	<b>4</b>
6 COSTOS DE REEMPLAZO UF/M <sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN NUEVA, SIN INSTALACIONES, PARA VIVIENDAS RURALES SUBSIDIADAS 5 - 6.....	<b>4</b>
7 RECARGO POR INSTALACIONES PARA VIVIENDAS RURALES SUBSIDIADAS .....	<b>4</b>
8 LISTADO DE PRECIOS DE PARTIDAS DE INSTALACIONES PARA VIVIENDA RURAL.....	<b>5</b>
9 CONDICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN .....	<b>5</b>
10 COEFICIENTES DE INCIDENCIA DE PARTIDAS SEGÚN CALIDADES DE EDIFICACIÓN .....	<b>5</b>
11 FACTORES DE REMOZAMIENTO Y DETERIORO.....	<b>5</b>
12 FACTORES DE EDAD EFECTIVA CALIDAD INFERIOR.....	<b>6</b>
13 FACTORES DE EDAD EFECTIVA CALIDAD REGULAR .....	<b>7</b>
14 FACTORES DE EDAD EFECTIVA CALIDAD CORRIENTE.....	<b>8</b>
15 COEFICIENTES ANUALES DE DEPRECIACIÓN.....	<b>8</b>
16 OBRAS COMPLEMENTARIAS: INCIDENCIAS SEGÚN CALIDAD DE EDIFICACIÓN .....	<b>8</b>
17 LISTADO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS FRECUENTES VALORADAS .....	<b>9</b>
18 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE EDIFICACION PARA INMUEBLES ATIPICOS NO HABITUALES .....	<b>10</b>
<b>ANEXO Nº 2: FORMULARIOS</b> .....	<b>11</b>



<b>1</b>	<b>INTRODUCCION.....</b>	<b>11</b>
1.1	INSTALACIÓN DE LOS FORMULARIOS EN EL PC DEL TASADOR.....	11
1.2	USO DEL FORMULARIO .....	12
<b>2</b>	<b>FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN URBANA.....</b>	<b>13</b>
2.1	ESTRUCTURA DEL INFORME.....	13
2.2	FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN URBANA .....	14
2.2.1	Antecedentes básicos .....	15
2.2.2	Descripción de la propiedad.....	16
2.2.3	Localización: características del sector y vecindario .....	16
2.2.4	Características del terreno y normativa.....	17
2.2.5	Superficies y valoración.....	18
2.2.6	Observaciones del tasador.....	19
2.3	HOJA DETALLE EDIFICACIONES.....	20
2.3.1	Características del edificio - condominio .....	21
2.3.2	Características de la edificación.....	21
2.3.3	Obras complementarias .....	22
2.4	HOJA DE ANÁLISIS DE PROPIEDADES COMPARABLES .....	23
2.4.1	Consideraciones para el llenado de "Hoja de Análisis de Propiedades Comparables" .....	24
2.5	HOJA DE ANÁLISIS DEL MERCADO .....	26
2.5.1	Características del mercado.....	27
2.5.2	Análisis de la propiedad a tasar respecto a su mercado objetivo .....	27
2.5.3	Síntesis de las propiedades comparables.....	28
2.5.4	Comentarios del tasador .....	28
2.5.5	Croquis y fotografías .....	28
2.6	HOJA ANEXO .....	29
<b>3</b>	<b>FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN DE VIVIENDA RURAL .....</b>	<b>30</b>
3.1	ESTRUCTURA DEL INFORME.....	30
3.2	FORMULARIO PARA INFORME DE TASACIÓN RURAL .....	31
3.2.1	Antecedentes básicos. ....	32
3.2.2	Descripción de la propiedad .....	33
3.2.3	Localización: características del sector.....	33
3.2.4	Características del terreno y normativa.....	34
3.2.5	Superficies y valoración.....	34
3.2.6	Observaciones del tasador.....	35
3.3	HOJA DETALLE EDIFICACIONES.....	36
3.3.1	Características de la edificación.....	37
3.4	HOJA DE ANÁLISIS DE PROPIEDADES COMPARABLES .....	38
3.4.1	Consideraciones para el llenado de "Hoja de Análisis de Propiedades Comparables" .....	39
3.5	HOJA DE ANÁLISIS DEL MERCADO .....	41
3.5.1	Características del mercado.....	42
3.5.2	Análisis de la propiedad a tasar respecto a su mercado objetivo .....	42

3.5.3	Síntesis de las propiedades comparables.....	43
3.5.4	Comentarios del tasador .....	43
3.5.5	Croquis y fotografías .....	43
3.6	HOJA ANEXO .....	44
<b>4</b>	<b>FORMULARIO “CAPTURA DE DATOS DE MERCADO” .....</b>	<b>45</b>
4.1	Antecedentes básicos .....	46
4.2	Características del sector.....	46
4.3	Características de la propiedad .....	48
4.4	Superficies y valoración .....	48
4.5	Observaciones del tasador .....	49
<b>5</b>	<b>FORMULARIO DE NO ACEPTABILIDAD DE EDIFICACIONES .....</b>	<b>50</b>
5.1	Antecedentes Básicos.....	51
5.2	Antecedentes Administrativos.....	52
5.3	Antecedentes de la Construcción.....	52
5.4	Durabilidad 52	
5.5	Observaciones del Tasador .....	53
	<b>ANEXO Nº 3: .....</b>	<b>54</b>
<b>1</b>	<b>ACTUALIZACION DE VALORES DE COSTO DE REEMPLAZO UF/M<sup>2</sup> .....</b>	<b>54</b>
	<b>ANEXO Nº 4: ACTUALIZACIÓN DE LAS INCIDENCIAS DE PARTIDAS EN LA EDIFICACIÓN DE INMUEBLES TÍPICOS .....</b>	<b>56</b>
1	BASE DE DATOS DE PRESUPUESTOS.....	56
2	NORMALIZACIÓN Y ORDENAMIENTO .....	57
3	ANÁLISIS DE INCIDENCIA DE LAS PARTIDAS EN LA EDIFICACIÓN .....	57
4	CÁLCULO DE INCIDENCIAS.....	57
5	VERIFICACIÓN Y PRIMER CONTROL DE CALIDAD .....	58
6	ANÁLISIS ESTADÍSTICO DETALLADO.....	58
<b>7</b>	<b>VERIFICACIÓN Y SEGUNDO CONTROL DE CALIDAD .....</b>	<b>58</b>
	<b>ANEXO Nº 5: .....</b>	<b>59</b>
1	OPERACIONES DE LA APLICACIÓN COMPUTACIONAL PARA TASAR.....	59
2	FORMULARIOS .....	61
	<b>ANEXO Nº 6: .....</b>	<b>62</b>

1 FUENTES DE INFORMACIÓN..... 62