

TASACIONES



Tasación es el proceso de estimar el valor de un activo

Si bien el corredor de propiedades no necesariamente realizara tasaciones de forma oficial (Tarea del Tasador Inmobiliario) es importante tener conocimientos de la terminología más usada en Tasaciones.

Terminología más usada en tasaciones

Al igual que otras actividades, en TASACIONES se emplean diferentes terminologías que son comunes a la interpretación de quienes analizan los informes de valores, es por éstarazón que se hace necesario indicarlas:


Buhardilla: Ventana que se levanta por encima del techo o tejado de una casa, consu caballete cubierto de tejas o planchas y que sirva para dar luz a los desvanes o para salir por ella a los tejados;

Bungalow: Término inglés empleado para las viviendas de un piso, de tipo funcional para el uso unifamiliar, rodeadas en todo su entorno por jardines y que no cuenta con reja o muro de separación entre sí, con empleo de mínima albañilería y máximo uso de madera y tabiques contrachapados;

Casa (Chile): Se dice de aquella vivienda, generalmente de uno o dos pisos, cuya línea de edificación, línea oficial y línea de cierre son coincidentes;

Chalet (Chalé): Esta terminología extranjera se usa para definir aquellas casas de madera y tabique estilo suizo. En nuestro medio se emplea para diferenciar una vivienda de dos pisos, que cuenta con antejardín y patio posterior. Los rasgos del estilo están definidos por las diferentes ubicaciones de sus maderas ornamentales en sus fachadas;

Construcción abierta: Recinto cubierto y abierto por uno o más lados, como, porejemplo: corredores, balcones, porches, terrazas u otros;



Construcción interior: Construcción secundaria ubicada en el interior de un galpón. Ejemplo, oficinas, paños, bodegas, altillos, etc.;

Construcción uso exclusivo: Construcciones que, formando parte de los bienes comunes, es de uso exclusivo por uno de los copropietarios, Ej.: Terrazas, patios, etc.;

Costo de Reemplazo: Comúnmente se conoce como costo de reposición y corresponde a aquel costo (gasto), que, a una fecha determinada se produce el reemplazo de la estructura existente por otra similar y con utilidad equivalente. Es el sistema más usado en tasación de inmuebles;

Costo de Reproducción: Es el costo de reproducir exactamente un inmueble, con estilos, materiales, terminaciones, etc., igual a su original. Este costo se utiliza generalmente en edificios considerados obras de arte o patrimonios arquitectónicos para el Estado o los particulares;

Costo Histórico: Es el valor original del inmueble en la fecha de la edificación. Se encuentra desarrollado en el expediente municipal y permite las cubriciones;

Depreciación económica: El sector decae por el desplazamiento de sus habitantes de mayor nivel socioeconómico a otros sectores modernos o de moda.

El sector se deteriora y la rentabilidad de las propiedades comienza a disminuir, el S.I.I. lo llama Desuso económico. Causas de desuso económico son: Legislación que modifica las zonificaciones de las ciudades, produciendo cambios de destino y uso de las propiedades. Cambios en el proceso económico que determinan que la propiedad sea de difícil mantenimiento, tanto por los sistemas impositivos a los dueños como por su mantenimiento demasiado oneroso;

Depreciación Física: Es el resultado del desgaste físico en los materiales producido por el deterioro que se ocasiona por la edad y el uso. Este proceso se llama entrópico;

Depreciación Funcional: Afecta al edificio. Recae fundamentalmente sobre la edificación y se debe a las variaciones o cambios del estilo arquitectónico o funcional de ellos. Puede referirse a excesos de superficie, excesos de altura, deficiente distribución o relación entre ellos, espacios de circulación o anexos inútiles, que sólo implican aumento de costos de manutención, instalaciones

inadecuadas, deficiente uso de materiales, etc.

Caen además en desuso económico también aquellas edificaciones que resultan demasiado buenas o aquellas que son insuficientes para el sector donde fueron construidas y aquellas de destinación limitada, cuando desaparezca o tienda a desaparecer el objeto o fin para el cual fueron proyectadas.

Este desuso puede ser lento o incipiente, notorio o importante y total;

Depreciación: Decremento continuo en el valor, cantidad o calidad de un activo debido al transcurso del tiempo, al desgaste, la obsolescencia, baja del precio del mercado, etc.;

Desván: Parte más alta de la casa, inmediato al techo;

Edad Actual: Tiempo real de la edificación o edad verdadera de la bien raíz. Se mide desde la Recepción Municipal;

Edad Efectiva: Para algunos tasadores esta edad corresponde a una opinión del estado general del edificio y que en algunos casos tal opinión puede ser de mayor o menor edad que la real debido a su conservación aparente, luego, la depreciación se efectuará por este parámetro;

Edad Estimada: Estimación de la edad del bien inmueble por falta total de antecedentes;

Edificio: Construcción existente sobre cualquier terreno. En nuestro mercado se usa además para referirse a las construcciones de más de 3 pisos y comúnmente divididos en departamentos;

Galpón: Es aquella edificación cuya función básica es cubrir espacios de cualquier forma y volumen, generalmente de grandes dimensiones, independiente del sistema de fijación al terreno y del uso que se les dé. Usualmente constan de un sólo piso, siendo sus elementos fundamentales sus apoyos y una armazón liviana de techumbre, pues soportan normalmente una estructura liviana de techumbre y no otro piso sobre ella. Frecuentemente consisten en

naves de plantas libres o divididas por filas de apoyo, pudiendo existir además construcciones secundarias interiores tales como oficinas, paños, bodegas, galerías, altillos, los baños, vestidores, etc., independientes de los sistemas o elementos resistentes de la estructura principal;

Mansarda: Recinto más alto de una construcción habilitado dentro de la estructura de techumbre, con sus instalaciones totales e iluminación natural, que permite el libre desplazamiento de personas en su interior, en una proporción importante de su superficie total;

Mejora: Construcción precaria y no adherida al suelo en forma definitiva sobre cualquier terreno;

Piso Subterráneo: Recinto enterrado en al menos 50% de superficie de sus muros y que no posee ventilación ni iluminación natural a través de ellos;

Piso Zócalo: Recinto enterrado al menos en un 50 % de la superficie de sus muros exteriores y que posee iluminación y ventilación a través de ellos;

Plusvalía: Incremento en el valor de la tierra o edificios derivado de acciones de la autoridad al efectuar obras públicas o mejoras en las existentes o al imponer restricciones en el uso de la tierra en determinados lugares;

Sitio Eriazo: Es aquel terreno que carece de construcciones o bien tiene construcciones provisorias, autorizadas o no, tales como ranchos o mediaguas, con o sin cierros;

Terreno Típico: Existen diferentes conceptos para definirlo: a) es aquel terreno cuyas

VALORIZACIÓN DE INMUEBLES

El avalúo de un inmueble está regulado por normas aplicables a la finalidad para la cual se efectuó dicha tasación, llegándose generalmente a resultados diferentes en una misma propiedad, según sean los objetivos que se persiguen:

Tasación Bancaria: Debe establecer, además de las consideraciones generales de la bien raíz aplicable a cualquier informe de valores, aquellas dirigidas a garantizar el préstamo de largo plazo. En este caso, se deberá analizar detenidamente las condiciones del inmueble para enfrentar física y económicamente el período de la hipoteca. Además, se deberá tener presente que el banco no es inmobiliario, por lo cual no le interesa hacerse de bienes raíces frente a deudores en mora, por ello deberá considerar en su apreciación de valores un valor de liquidación frente a estos casos. En este específico caso debe considerarse el valor de rentabilidad que será el que permita al deudor servir los pagos mensuales; valor físico que será el que permita al banco tener una garantía de largo plazo y el valor comercial que permitirá una liquidación inmediata en la situación de mora;

Tasación Comercial: Es aquella que generalmente entrega el tasador a particulares que desean conocer el valor de venta o arrendamiento de un bien raíz para efectuar una transacción habitual. En este caso, se debe buscar el valor de mercado al momento del informe considerando el valor físico, valor de renta y el valor de comparación o mercado;

Tasación Tributaria: La tasación que efectúa el SII y está destinada a buscar un valor estándar para propiedades similares y así poder aplicar un impuesto territorial justo a los bienes raíces de semejantes características y localizaciones. Dada la calidad de tasación masiva que se realiza, generalmente refleja un valor más bajo que el de mercado, máxime que se realizan reajustes según IPC y no reajustes de incidencia en el mismo Mercado Inmobiliario.

Tasación Contable: Es el valor de bienes raíces existentes en la contabilidad de empresas y son depreciadas, normalmente, según las normas de contabilidad clásica y no comercialmente cada año, pues, estos bienes raíces pueden bajar no sólo por la obsolescencia económica, de uso y de sus materiales junto a su vida útil, sino también por las condiciones de mercado, las características que han afectado positiva o negativamente al entorno, etc.

Tasación Judicial: Generalmente se presenta frente a disputas de valores distantes unos de otros, pues cada parte ve sus propios intereses y el juez debe resolver con equidad para lo cual solicita un informe de peritaje destinado a conocer el valor de mercado.

Muchas veces este valor se requiere a fechas anteriores a la actual por lo cual se deben efectuar VALORACIONES HISTÓRICAS.



Factores que inciden en el valor de los bienes raíces urbanos.

En las economías de libre empresa, la relación entre la oferta y demanda establece el precio de los bienes económicos. El mercado de suelo urbano, no ha sido una excepción de este mecanismo.

Algunos de los factores más relevantes que influyen en el valor de los bienes raíces urbanas son:

- a) Los ciclos económicos de integración y desintegración.**
- b) Aumento de población. Proceso de densificación.**
- c) Extensión de servicios públicos en general. Mejoramiento de servicios sanitarios.**
- d) Modificaciones en los impuestos y reglamentos sobre las propiedades.**
- e) Programas de desarrollo y políticas especiales.**

Es importante considerar las condiciones de la ciudad y sus tendencias. Las fuentes de ingreso y la actividad económica y cultural de una ciudad, muestran generalmente la estabilidad o inestabilidad de ésta. En síntesis, una ciudad o una determinada parte de ella, por innumerables causas es objeto de progreso, estabilidad o deterioro.

El mercado de los bienes inmuebles urbanos, expresa la energía de este dinamismo con precios al alza, sin variación o a la baja del bien.

Dimensiones de frente y fondo se encuentran próximas a la relación 1:2; para el SII esta relación se extiende a aquellos terrenos con relación f:f de 1:1 y 2:1; b) ~ aquel cuyas dimensiones se repiten más veces en la manzana o en el sector; c) ~ aquel cuya relación de f:f es la más adecuada para una edificación sobre él;

Terreno: Sitio eriaz o baldío, generalmente conectado a las redes de urbanización.

