

Introducción a la Tasación Inmobiliaria para la Administración de Condominios y Gestión de Propiedades

Esta charla de capacitación tiene como propósito fundamental introducir a los participantes en los conceptos y metodologías esenciales de la tasación inmobiliaria. Abordaremos su relevancia en el contexto de la administración de condominios y la gestión de propiedades, proporcionando herramientas y conocimientos que fomenten una comprensión profunda y aplicación práctica de los procesos de valoración de bienes raíces en Chile.

1. Introducción: La Importancia de la Valoración en el Mundo Inmobiliario

Estimados profesionales, la gestión inmobiliaria y la administración de condominios son campos dinámicos y complejos que demandan una comprensión integral del valor de los bienes raíces. La capacidad de asesorar y realizar negociaciones eficientes en operaciones de alquiler, compra y venta, así como de llevar un control administrativo riguroso, depende en gran medida de un conocimiento sólido sobre la tasación de inmuebles.

Hoy, nos sumergiremos en los fundamentos de la tasación inmobiliaria, una disciplina clave para la correcta gestión del patrimonio. Veremos cómo la tasación nos permite **fijar el valor o precio de un inmueble en un momento específico**, a través de un documento elaborado por un profesional cualificado. Este conocimiento es vital no solo para transacciones comerciales, sino también para trámites crediticios y el cálculo de impuestos.

Objetivos de la Charla: Al finalizar esta capacitación, los participantes serán capaces de:

- **Conocer** los conceptos fundamentales de la tasación y el avalúo inmobiliario.
- **Comprender** los diferentes tipos de certificados de avalúo fiscal y la información que contienen.
- **Identificar** los criterios y métodos principales utilizados en la valoración de propiedades, tanto urbanas como rurales.
- **Analizar** la información clave contenida en un informe de tasación y las consideraciones éticas asociadas.
- **Aplicar** los conocimientos adquiridos en el contexto específico de la administración de condominios y la gestión de propiedades.

2. Conceptos Fundamentales en Tasación Inmobiliaria

Para iniciar nuestro recorrido, es crucial establecer una base conceptual sólida. La terminología es específica y su correcta comprensión es el primer paso hacia una valoración precisa.

2.1. Bien Inmueble, Avalúo y Tasación

Un **bien inmueble** se refiere a aquellos bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, como terrenos y edificios. Dentro de este marco, el proceso de valoración se articula en torno a dos conceptos principales:

- **Avalúo:** El avalúo es la **determinación del valor comercial de un bien**, realizada por un profesional competente, de acuerdo con criterios previamente establecidos y utilizando una metodología adecuada al fin propuesto.
- **Tasación:** La tasación se define como **fijar oficialmente el valor de algo**. Implica identificar con precisión el bien y describirlo con sus características más representativas para individualizarlo de otros bienes. Las tasaciones se utilizan generalmente para créditos hipotecarios u otros procesos de índole judicial.

La tasación inmobiliaria, en esencia, busca determinar el valor o precio de un inmueble en un momento dado, formalizándose en un documento preparado por un profesional con credenciales, como un Ingeniero Civil, Arquitecto, Economista o Agrimensor. Este documento debe contener información clave, incluyendo datos fiscales, antigüedad, estado de conservación, información legal, finalidad de la valoración, metodología utilizada, cálculos, identificación y ubicación del bien con linderos y coordenadas geográficas, tamaño, calidad de construcción, y vida útil económica remanente. El valor se expresa en moneda nacional y tiene validez para una fecha específica, considerando las condiciones y superficie de la vivienda, así como la zona circundante.

2.2. El Catastro de Propiedad en Chile: Orígenes y Evolución

El catastro de bienes inmuebles es una herramienta fundamental para la recolección y administración de información territorial. En Chile, la evolución del catastro de propiedad y su tasación se remonta a mediados del siglo XVI. Desde diversas ópticas, el catastro puede ser entendido como:

- **Geográfica:** La expresión espacial de la propiedad territorial.
- **Económica:** El ordenamiento de la riqueza del bien raíz.
- **De la planificación:** Ayuda al ordenamiento y potenciación de bienes públicos y privados.
- **Jurista:** Ordenamiento del dominio sobre los bienes raíces.
- **Estatal:** Ordenamiento de los bienes raíces con el fin de percibir ingresos, como impuestos.

Históricamente, la inexactitud en la mensura de los terrenos y la falta de instrucción adecuada de los agrimensores generaron numerosos pleitos por disputas de deslindes. Esto llevó a propuestas para crear oficinas gubernamentales que centralizaran los planos y mediciones, sentando las bases para instituciones como el **Conservador de Bienes Raíces**, creado en 1854.

En el siglo XX, con la Ley N° 3930 de 1923 y el Decreto N° 1269 de 1925, se consolidaron las leyes de impuestos y se estableció que la estimación de propiedades para fines tributarios se haría cada cinco años, basada en la declaración del contribuyente. El Servicio de Impuestos Internos (SII) y las municipalidades juegan un rol crucial en la formación y revisión de los roles de avalúo.

Actualmente, el catastro es vital para que una institución comprenda y administre sus posesiones, el uso de cada predio, su regulación e identificación de deslindes, permitiendo una planificación armónica del espacio. La información catastral no verificada puede conducir a un conocimiento irreal del territorio y a políticas de desarrollo e inversión ineficaces.

2.3. Tipos de Certificados de Avalúo Fiscal (SII)

El Servicio de Impuestos Internos (SII) emite varios tipos de certificados de avalúo fiscal para bienes raíces, con el objetivo de agilizar y mejorar la atención a los contribuyentes. Estos documentos informan el avalúo fiscal vigente de una propiedad, actualizado a la fecha de su emisión.

Los principales tipos de certificados son:

- **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado I Serie (Bien Raíz Agrícola):**

- Informa el avalúo fiscal detallado y vigente de un predio agrícola.
- Incluye: nombre de la comuna, número de rol de avalúo, dirección o nombre del bien raíz, destino del bien raíz, nombre y RUN o RUT de la persona registrada en el catastro de bienes raíces.
- Detalla: avalúo del suelo, avalúo de las construcciones, avalúo total, avalúo exento de impuesto, avalúo afecto a impuesto (cuando corresponda), superficie de suelo, superficie de las construcciones.
- En un anexo, parte integral del documento, se especifica:
 - Información del Avalúo de las líneas de suelo: detalle de las líneas de suelos registradas según clase de suelo, sector, condición de exención (cuando corresponda), superficie expresada en hectáreas, y avalúo fiscal de la línea de suelo vigente.
 - Información del Tipo de camino, distancia, porcentaje de ajuste y avalúo corregido.
 - Información sobre las construcciones: detalle de las líneas de construcciones, incluyendo clase, calidad, año de construcción, destino de la construcción, condición especial (cuando corresponda), superficie expresada en metros cuadrados o metros cúbicos, y su avalúo fiscal de la línea de construcción vigente.

- **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado II Serie (Bien Raíz No Agrícola):**

- Informa el avalúo fiscal detallado y vigente de un predio no agrícola.
- Incluye: nombre de la comuna, número de rol de avalúo, dirección o nombre del bien raíz, destino del bien raíz, nombre y RUN o RUT de la persona natural o jurídica registrada en el catastro de bienes raíces.
- Detalla: avalúo del terreno, avalúo de las construcciones, avalúo total, avalúo exento de impuesto, avalúo afecto a impuesto (cuando corresponda), superficie de terreno y superficie de las construcciones.
- En un anexo, parte integrante del documento, se especifica:
 - Información del avalúo fiscal de los Bienes Comunes para propiedades acogidas a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria: incluye número de rol de bien común, tipo de copropiedad, avalúo total bien común, porcentaje de prorratio y avalúo prorrateado vigente.

- Información del avalúo fiscal del terreno: detalle de las líneas de terrenos registrados, expresados en metros cuadrados, su avalúo unitario y avalúo total de cada línea de terreno.
- Información sobre el avalúo fiscal de las construcciones: detalle de las líneas de construcciones registradas, conteniendo clase, calidad, superficie o volumen (metros cuadrados o metros cúbicos), año de construcción, y su avalúo vigente.
- **Certificado de Avalúo Fiscal de Períodos Anteriores (Trámites de Posesión Efectiva):**
 - Informa el Avalúo Fiscal de un predio determinado a un semestre y año anterior al actual.
 - Indica: nombre de la comuna, número de rol de avalúo, dirección o nombre y destino del bien raíz.
- **Certificado de Avalúo Fiscal Provisional:**
 - Se emite para predios que se encuentren en proceso de inclusión o actualización en la Base Catastral de Bienes Raíces.
 - Incluye: identificación del bien raíz, identificación de la persona natural o jurídica acreditada como propietario, avalúo provisional, y tipo y vigencia de la actualización en proceso.
 - Se entiende que un predio está en proceso de actualización cuando el Departamento o Unidad de Avaluaciones ha resuelto la solicitud y su notificación está en trámite.
- **Certificado de Avalúo Fiscal Proporcional:**
 - Se emite cuando se requiere información del avalúo fiscal de una parte del predio, según lo indicado por el solicitante.
 - Incluye: identificación del bien raíz, descripción de las superficies (suelos y/o construcciones) de las cuales se requiere el avalúo proporcional, el avalúo proporcional de cada una de ellas, y la superficie y avalúo total del predio.
- **Certificado de Avalúo Fiscal Corriente con Información Complementaria:**
 - Es un Certificado de Avalúo Fiscal Corriente que incluye información complementaria solicitada en un espacio habilitado, no relacionada con un cambio de nombre de persona natural o jurídica registrada y/o dirección o nombre del predio en trámite de actualización.

Para requerir un Certificado de Avalúo Fiscal, se debe identificar su tipo, indicar el N° de Rol de Avalúo o la dirección del bien raíz, y acreditar el dominio de la propiedad si el nombre registrado en el Catastro de Bienes Raíces no está actualizado. La acreditación de dominio no es necesaria para los Certificados de Avalúo Fiscal Simple y de Avalúo Fiscal de Períodos Anteriores (Trámites de Posesión Efectiva). Los documentos pueden retirarse al momento de la solicitud, salvo fuerza mayor. En caso de requerir simultáneamente la actualización del nombre o dirección, esto puede incorporarse como información complementaria si la tramitación de dichas modificaciones ya se inició en el SII.

Los Certificados de Avalúo Fiscal Especiales requieren la presentación del formulario F2118 “Solicitud de Modificaciones al Catastro de Bienes Raíces”, indicando el tipo de certificado y la institución a la que será presentado. Se pueden solicitar personalmente en las Oficinas de Avaluaciones por el

propietario, representante legal o mandatario acreditado. El plazo de retiro es de 5 días hábiles si la solicitud se presenta en la unidad con jurisdicción sobre el predio, o 10 días hábiles si se presenta en una unidad diferente. Días inhábiles son sábados, domingos y festivos.

3. Criterios y Métodos de Tasación Inmobiliaria

La valoración de un inmueble no es un proceso lineal; requiere la aplicación de criterios y metodologías que consideren la complejidad y las particularidades de cada propiedad y su entorno.

3.1. Criterios de Valoración

El "**Manual de Avaluo de Bienes Inmuebles Urbanos**" destaca diversos criterios que deben ser considerados por el profesional a cargo de la valoración:

- **Criterio del valor complementario:** Este criterio es relevante para estimar valores en propiedades sin solares vacantes, mercados distorsionados, o inmuebles en muy mal estado o ruinosos. No refleja el valor de mercado, sino la utilidad del conjunto y de los bienes por separado, por lo que debe justificarse claramente en el informe.
- **Criterio del valor urbanístico:** Influenciado por normativas nacionales y locales, este criterio considera las expectativas urbanísticas de suelos rurales próximos a núcleos urbanos, que pueden incrementar considerablemente su valor de mercado. Se aplica si el cliente solicita una valoración que contemple este fenómeno, como una modificación del método analítico.
- **Criterio de los dos extremos:** La bibliografía también recoge un criterio de valoración conocido como "del origen", que se basa en la hipótesis de la existencia de inmuebles donde una variable endógena alcanza un valor nulo. Aunque esto es casi imposible si la variable es el valor del inmueble, es una alternativa valorativa aplicable en ciertas ocasiones.

3.2. Métodos de Tasación del Suelo

La valoración del suelo es un componente crítico de la tasación inmobiliaria, y se utilizan principalmente tres metodologías:

- **Método comparativo:** Este método implica un **Estudio de Mercado** para conformar un conjunto de "testigos" (propiedades comparables) que cumplan con condiciones básicas como dimensiones, uso, tipología y localización. Se buscan **variables explicativas** que influyan en el precio, como características físicas (superficie, forma, topografía, pendiente, frente, fondo, esquina, servicios disponibles, tipo de suelo), características económicas (oferta y demanda, valor de reemplazo, depreciación, rentabilidad), y características legales (zonificación, derechos de construcción). Un paso esencial es la **Depuración y homogeneización** de los comparables para asegurar que representen mejor el mercado local y tengan mayor similitud con la propiedad a tasar. La superficie del lote puede incidir en el precio, donde propiedades más grandes tienden a tener un menor precio unitario, aunque esto puede variar si se espera una subdivisión.
 - **Factores considerados en el método comparativo:**
 - **Factor Tamaño:** Ajusta el valor unitario en función de la diferencia de tamaño entre el lote en estudio y la referencia.

- **Pendiente del Predio:** Evalúa el efecto de la inclinación del terreno, considerando el tipo de proyecto, uso del suelo, destino y vista panorámica.
- **Costo de Adecuación:** Considera la cantidad de dinero necesaria para dejar el lote en condiciones óptimas legales y técnicas para construir. Si ya hay una construcción y documentos en regla, este porcentaje es del 100%.
- **Factor de Ubicación Vertical:** Compara la ubicación en altura de la propiedad tasada con las referencias.
- **Factor de Tipo de Acabados:** Compara el tipo de acabados del bien a tasar con los de las referencias (popular, medio-bajo, medio, medio-alto, alto, lujo).
- **Factor de Servicios Adecuados:** Evalúa la disponibilidad, cantidad y calidad de servicios en el inmueble y sus alrededores en comparación con las muestras (públicos, privados e individuales).
- **Porcentaje de Incidencia:** Relaciona el valor del suelo con el valor total del inmueble.
- **Método potencial:** Este método es útil para la estimación de valores en suelo en zonas sin solares vacantes, mercados distorsionados sin comparables fiables, o inmuebles ruinosos.
- **Método residual:** Generalmente utilizado para terrenos con potencial de desarrollo, donde el valor del suelo se deduce del valor total del proyecto inmobiliario una vez restados los costos de construcción y promoción.

3.3. Costos de la Construcción y Depreciación

Para una valoración precisa, especialmente utilizando el método de reposición, el tasador debe estimar técnicamente los costos de una obra civil. Esto incluye:

- **Sistemas constructivos:** Detalles sobre la estructura y materiales.
- **Instalaciones:** Posibles combinaciones de instalaciones (eléctricas, sanitarias, etc.).
- **Acabados:** Tipos de acabados en la construcción.
- **Costos directos e indirectos:** Gastos relacionados con la construcción y gestión del proyecto.

La **depreciación** es un factor crucial que afecta el valor de un inmueble. Se refiere a la disminución del valor de una propiedad debido al paso del tiempo, el uso, la obsolescencia, o el deterioro.

- **Tipos de depreciación:**
 - **Por tipo de construcción.**
 - **Por conservación y mantenimiento.**
 - **Funcional.**
- **Métodos de cálculo de la depreciación:**
 - **Método Lineal:** Asume una depreciación constante a lo largo de la vida útil del activo.
 - **Método de Kuentzle.**
 - **Método Ross.**
 - **Tablas Método FF (Francisco Fernández).** Estos métodos permiten al tasador analizar las características de las edificaciones que influyen en la depreciación, acorde a sus características constructivas, incluyendo la obra muerta, acabados e instalaciones.

3.4. El Informe de Tasación

El informe de tasación es el documento formal que valida el trabajo de valoración. Debe contener datos esenciales que permitan comprender el análisis realizado y la finalidad del mismo.

- **Datos solicitados en un informe de tasación (según SBS):**

- Datos generales del tasador.
- Identificación de la institución solicitante.
- Fecha del informe.
- Datos de identificación del inmueble (dirección, tipo de uso, ubicación).
- Antecedentes registrales (partida registral, titularidad, cargas).
- Aspectos físicos (superficie, linderos, distribución, materiales, estado de conservación).
- Aspectos urbanísticos (zonificación, parámetros urbanísticos).
- Situación del mercado inmobiliario.
- Finalidad de la tasación.
- Metodología aplicada y justificación.
- Valores calculados (valor de terreno, valor de edificación, valor comercial).
- Gráficos y fotografías (vistas de fachadas, interiores, detalles o linderos).
- Explicaciones y comentarios del tasador.
- Firma de responsabilidad.

Es importante mencionar que los formatos de los informes suelen ser impuestos por las instituciones solicitantes y pueden requerir más o menos información. La información sobre los linderos levantada en campo debe compararse con la que consta en la escritura, ya que este es el único documento que da fe de la tenencia legal de la propiedad.

4. Actores Clave y su Rol en la Tasación Inmobiliaria en Chile

La tasación inmobiliaria no es una actividad aislada; involucra a diversos profesionales e instituciones que interactúan en el ecosistema del mercado de bienes raíces en Chile.

4.1. El Tasador/Perito Tasador Profesional

El **Perito Tasador Profesional** es un experto universitario en bienes tangibles e intangibles, con alta competencia técnica e integridad impecable. Su función es analizar todos los aspectos que influyen en el valor de los bienes o derechos (usos, fuerzas económicas, políticas, físicas), procesar los datos de forma ordenada y objetiva, y estimar el valor del bien para una fecha y lugar determinados, considerando un uso y propósito específico.

El **Servicio de Impuestos Internos (SII)**, por ejemplo, convoca a concursos para cargos de **Fiscalizador Tasador**, que aplican la Ley de Impuesto Territorial para la actualización del catastro de bienes raíces y su tasación, además de prestar atención a contribuyentes. Para este cargo se requiere título profesional (ingeniero civil, forestal, agrónomo, constructor, arquitecto, constructor civil) con al menos 8 semestres de duración. Se valoran cursos de tasación comercial de propiedades, representación gráfica o Sistemas de Información Geográfica (SIG), y experiencia en tasación de bienes raíces o impuesto territorial.

Prácticas de tasación inaceptables incluyen:

- Incluir datos inexactos.
- No considerar factores negativos.
- Utilizar comparables no inspeccionados personalmente.
- Seleccionar comparables inadecuados o no usar los más similares.
- Emplear datos de partes con intereses financieros sin verificar.
- Aplicar ajustes innecesarios o no hacer los necesarios con intención de modificar el valor.
- Elaborar una valoración no fundada en datos ciertos de mercado.
- No mencionar situaciones de peligro inminente en la propiedad.
- No revelar el valor comercial ni de oportunidad en la inspección.
- Recibir sobornos para alterar el informe (puede llevar a la pérdida de la calificación de perito avaluador).

4.2. El Servicio de Impuestos Internos (SII)

El SII es una entidad central en la tasación fiscal en Chile. Además de emitir los certificados de avalúo fiscal, sus Fiscalizadores Tasadores están en coordinación permanente con organismos externos como **Municipalidades, Ministerio de Agricultura, SERVIU, Notarías y Conservadores de Bienes Raíces**. Esta coordinación es esencial para la actualización oportuna del catastro y la aplicación de la Ley de Impuesto Territorial.

Las tasaciones para efectos de impuestos se realizan cada cinco años y se basan en la declaración del contribuyente. El SII revisa estas declaraciones y los roles de avalúo, pudiendo realizar modificaciones para asegurar la uniformidad y equidad. Si el valor de venta o un préstamo hipotecario es significativamente superior al avalúo fiscal, el SII puede elevar esta tasación.

4.3. El Conservador de Bienes Raíces (CBR)

El Conservador de Bienes Raíces es la institución encargada de mantener el registro de las propiedades. En él se inscriben los títulos de dominio para la tradición de la propiedad, así como hipotecas, gravámenes (usufructo, uso, habitación), servidumbres y reglamentos de copropiedad de condominios y edificios. Los notarios y conservadores tienen la obligación de suministrar al SII la información y datos que este solicite para la tasación, sin derecho a remuneración.

El CBR es fundamental para la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, ya que la inscripción es necesaria para que muchos actos y contratos sean válidos y oponibles a terceros.

4.4. La Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y los Bancos

Aunque el **Compendio de Normas Contables para Bancos** de la **Comisión para el Mercado Financiero (CMF)** no detalla directamente los métodos de tasación de propiedades, sí establece el marco regulatorio para la valoración de activos y la constitución de provisiones por riesgo de crédito para las instituciones bancarias. Esto indirectamente subraya la importancia de las tasaciones inmobiliarias, especialmente cuando las propiedades actúan como garantía de préstamos.

Los bancos deben contar con políticas y procedimientos para evaluar integralmente el riesgo de crédito de sus operaciones y carteras de colocaciones, asegurando un nivel de provisiones suficiente para cubrir pérdidas esperadas e incurridas. Esta evaluación se realiza mediante modelos individuales o grupales, considerando la calidad crediticia de los deudores y sus operaciones. Las provisiones se calculan sobre la "exposición afecta a provisiones", que incluye colocaciones y créditos contingentes, menos los montos recuperables por la ejecución de garantías financieras o reales. El Directorio de cada banco es responsable de aprobar los modelos de evaluación y asegurar la suficiencia de las provisiones.

La información contable de los bancos, que incluye las valoraciones de activos, debe adherirse a los criterios contables generales y a las normativas de la CMF, como las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). Los estados financieros mensuales y anuales, así como las notas a estos estados, deben reflejar detalladamente la composición de los activos, pasivos y patrimonio, incluyendo las provisiones por riesgo de crédito. La valoración de inmuebles subyace a muchas de estas operaciones, especialmente en el caso de créditos hipotecarios y leasing inmobiliario.

4.5. Los Corredores de Propiedades

Los **corredores de propiedades** actúan como intermediarios en la compra, venta y arriendo de bienes raíces. Su función no se limita a la intermediación; también **administran propiedades y asesoran a sus clientes en todas las etapas para comprar una vivienda**. Este asesoramiento integral incluye la obtención y revisión de títulos, la gestión de créditos hipotecarios, y el análisis de formas de adquisición de bienes raíces.

La profesionalización del corretaje es fundamental, ya que manejan el patrimonio de millones de personas. Asociaciones gremiales como **ACOP (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G.)** y **COPROCH (Asociación Gremial de Corredores de Propiedades de Chile, Cámara Inmobiliaria)** ofrecen cursos y talleres de capacitación en áreas como marketing, legislación inmobiliaria, financiamiento hipotecario, **administración de edificios y tasación de bienes raíces urbanos y rurales**. Estos cursos buscan profesionalizar la actividad inmobiliaria y mantener actualizados a los agentes sobre tendencias y novedades.

En el proceso de venta o arriendo, el corredor debe exigir al comitente (cliente que encarga la gestión) que sea el dueño de la propiedad, para asegurar un proceso normal y expedito. También debe asegurarse de que los antecedentes legales y técnicos del inmueble sean revisados por el interesado o sus asesores, liberando al corredor de responsabilidad.

5. Relevancia de la Tasación en la Administración de Condominios

La administración de condominios es un ámbito donde la tasación inmobiliaria adquiere una relevancia particular, tanto para la gestión cotidiana como para decisiones estratégicas y de inversión.

5.1. Comprensión del Patrimonio Condominal

Para un administrador de condominios, entender el avalúo y la tasación es crucial para comprender el valor de las unidades individuales y de los bienes comunes. La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, por ejemplo, requiere información sobre el avalúo fiscal de los bienes comunes, incluyendo el número de rol, tipo de copropiedad, avalúo total del bien común, porcentaje de prorratio

y avalúo prorrateado vigente. Esta información es vital para la distribución de gastos comunes, la fijación de cuotas extraordinarias y la valoración de las participaciones individuales en el condominio.

5.2. Decisiones de Gestión y Mantenimiento

El conocimiento de los valores de las construcciones, su antigüedad, calidad y estado de conservación (incluyendo la depreciación) es fundamental para planificar el mantenimiento preventivo y correctivo, así como para la gestión de proyectos de mejora en la infraestructura del consorcio. Un administrador capacitado en tasación puede analizar los criterios para la valuación de inmuebles, considerando las variables que influyen en el objetivo o finalidad de la tasación. Esto le permite justificar fehacientemente los resultados obtenidos en tasaciones rápidas y ejecutivas.

5.3. Trámites Legales y Financieros

En casos de venta de unidades, obtención de créditos para mejoras del condominio o resolución de disputas, contar con tasaciones precisas es indispensable. Los administradores deben estar preparados para analizar los aspectos jurídicos de las propiedades y las normativas legales, así como las consecuencias de su incumplimiento. La tasación también es un documento necesario para tramitar créditos, ya que determina el valor de la garantía.

5.4. Optimización de Recursos y Proyectos Futuros

Un entendimiento cabal de la tasación permite al administrador evaluar la rentabilidad de posibles proyectos (por ejemplo, mejoras energéticas, nuevas instalaciones) y la valorización que estos podrían aportar al inmueble en su conjunto. La gestión financiera en el sector inmobiliario y la gestión de proyectos inmobiliarios son habilidades que se fortalecen con el conocimiento en tasación. Al disponer de un catastro municipal único e integrado, es posible aplicar parámetros que incentiven el desarrollo y progreso.

6. Conclusión y Cierre

La tasación inmobiliaria es una herramienta poderosa y esencial en el ámbito de la administración de condominios y la gestión de propiedades. Va más allá de la simple determinación de un precio; es un proceso técnico y ético que involucra la comprensión profunda de múltiples factores –desde las características físicas del inmueble y su entorno, hasta las normativas legales y fiscales que lo rigen.

Al integrar los conocimientos sobre los tipos de avalúos fiscales, los criterios de valoración, los métodos de tasación y las responsabilidades éticas del tasador, los administradores de condominios y gestores de propiedades fortalecen su capacidad para tomar decisiones informadas, asesorar eficazmente a sus clientes y contribuyentes, y contribuir a la seguridad jurídica y económica del patrimonio inmobiliario. El compromiso con la profesionalización y la actualización constante en esta materia es, sin duda, una inversión en la calidad y eficiencia de su gestión.

¡La valoración es la brújula que orienta la gestión inmobiliaria hacia el éxito y la sostenibilidad!

7. Fuentes Oficiales Utilizadas

- Excerpts from "1 DEPARTAMENTO EMISOR: SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES CIRCULAR N° 38.- SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS FECHA: 05 de jul - SII": Servicio de Impuestos Internos (SII).
 - Excerpts from "COMPENDIO DE NORMAS CONTABLES PARA BANCOS - CMF": Comisión para el Mercado Financiero (CMF).
 - Excerpts from "Capacitate en Gestión Inmobiliaria – Presencial - FICDE": FICDE.
 - Excerpts from "Catastro de propiedad en Chile: orígenes y evolución": Lily Alvarez Correa, Universitat de Barcelona.
 - Excerpts from "FIJA PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL LOS CONTRIBUYENTES PUEDEN SOLICITAR UNA NUEVA TASACIÓN DE UN INMUEBLE, AL AMPARO DE LO INDI - SII": Servicio de Impuestos Internos (SII).
 - Excerpts from "MANUAL DE CORRETAJE DE PROPIEDADES Y CONTRATACION INMOBILIARIA - Repositorio UFT": Katherine Andrea Santoro Salazar, Universidad Finis Terrae.
 - Excerpts from "Manual de Avaluo de Bienes Inmuebles Urbanos | PDF - Scribd": segundualvarezsantillas.
 - Excerpts from "RESUELVO: - SII": Servicio de Impuestos Internos (SII).
 - Excerpts from "Tasación inmobiliaria - Wikipedia, la enciclopedia libre": Wikipedia.
-

8. Glosario de Términos Técnicos

- **Administración de Condominios:** Tareas reales que conlleva el puesto de Administrador de Consorcio, incluyendo la resolución de actividades administrativas básicas, mantenimiento y reparación, y resolución de conflictos en propiedades horizontales.
- **Acreditación de Dominio:** Proceso para demostrar la propiedad legal de un bien raíz, necesario al requerir ciertos certificados de avalúo fiscal si el nombre registrado no está actualizado.
- **Avalúo Fiscal:** Valor oficial de un bien raíz determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) para fines tributarios, como el impuesto territorial.
- **Bienes Comunes (Coproiedad Inmobiliaria):** Partes de una propiedad acogida a la Ley N° 19.537 que son de uso y goce compartido por los copropietarios. Su avalúo fiscal incluye el rol del bien común, tipo de copropiedad, avalúo total del bien común, porcentaje de prorratio y avalúo prorratio.
- **Catastro de Bienes Inmuebles:** Instrumento de recolección y administración de información predial que permite conocer la expresión espacial de la propiedad, ordenar la riqueza del bien raíz, apoyar la planificación territorial y el dominio legal, y facilitar la percepción de ingresos estatales.
- **Certificado de Avalúo Fiscal:** Documento emitido por el Servicio de Impuestos Internos (SII) que informa el avalúo fiscal de un bien raíz, actualizado a la fecha de su emisión, con diferentes modalidades según la información requerida (Simple, Detallado, Períodos Anteriores, Provisional, Proporcional, Corriente con Información Complementaria).

- **Costo de Adecuación:** Cantidad de dinero que costaría dejar un lote en condiciones óptimas legales y técnicas para construir sobre él. Si ya tiene una construcción y documentos en regla, este porcentaje es del 100%.
- **Corredor de Propiedades:** Persona que intermedia en operaciones de alquiler, compra y venta de bienes raíces, asesorando a sus clientes en todas las etapas del proceso, desde la obtención y revisión de títulos hasta la gestión de créditos hipotecarios.
- **Depreciación:** Disminución del valor de un inmueble debido a factores como el tiempo, el uso, la obsolescencia, o el deterioro. Se calcula por diversos métodos (Lineal, Kuentzle, Ross, FF).
- **Estudio de Títulos:** Análisis técnico especializado de documentos legales de una propiedad para comprobar que el vendedor puede transferir válidamente el dominio pleno sin riesgos de acciones legales (reivindicatorias, nulidad, etc.).
- **Exposición Afecta a Provisiones:** Para bancos, se refiere a las colocaciones más los créditos contingentes, menos los importes recuperables por la ejecución de garantías financieras o reales, utilizada para calcular las provisiones por riesgo de crédito.
- **Fiscalizador Tasador:** Cargo del Servicio de Impuestos Internos (SII) encargado de aplicar la Ley de Impuesto Territorial, actualizar el catastro de bienes raíces y su tasación, y asistir a los contribuyentes.
- **Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:** Normativa que regula la copropiedad de bienes inmuebles, impactando en la tasación de bienes comunes y el prorrateo.
- **Método Comparativo:** Metodología de tasación que se basa en el análisis de propiedades similares ("testigos") en el mercado para determinar el valor de un inmueble, considerando variables físicas, económicas y legales, y aplicando ajustes de homogeneización.
- **Método Potencial:** Metodología de tasación útil para estimar valores de suelo en zonas sin solares vacantes o mercados distorsionados, o para inmuebles en muy mal estado.
- **Método Residual:** Metodología de tasación utilizada para determinar el valor del suelo deduciéndolo del valor total de un proyecto, restando los costos de construcción y promoción.
- **NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera):** Conjunto de estándares contables internacionales aplicados por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) para la preparación y divulgación de estados financieros de los bancos.
- **Perito Tasador Profesional:** Experto universitario en bienes tangibles e intangibles, con competencia técnica e integridad, que analiza los factores que influyen en el valor de los bienes y estima su valor comercial.
- **Provisión por Riesgo de Crédito:** Estimaciones de pérdidas probables que los bancos deben mantener para sus activos (colocaciones y créditos contingentes) para sustentar pérdidas atribuibles a incumplimientos esperados e incurridos.
- **Rol de Avalúo:** Registro que contiene la tasación de todos los predios en una comuna, incluyendo aquellos exentos, y es examinado y formado por la Dirección General de Impuestos Internos.
- **SENCE (Servicio Nacional de Capacitación y Empleo - Chile):** Entidad gubernamental chilena relacionada con la capacitación y empleo, mencionada en el contexto de la aplicación de criterios para la formación y capacitación de adultos [contexto de la tarea].

- **Superficie de Construcciones:** Dimensión de las edificaciones expresada en metros cuadrados o metros cúbicos, un dato clave en los certificados de avalúo fiscal.
- **Superficie de Suelo/Terreno:** Dimensión de la superficie del predio expresada en hectáreas o metros cuadrados, un dato clave en los certificados de avalúo fiscal.
- **Tasación:** Proceso de fijar oficialmente el valor de un bien, identificándolo con precisión y describiendo sus características más representativas.
- **Valor Comercial o Razonable:** Valor que refleja el precio de mercado de un inmueble en condiciones normales de transacción.
- **Valor de Oportunidad o Liquidez:** Valor que podría obtenerse en una venta rápida, a menudo inferior al valor comercial, y que no debe confundirse con este último.