

Valorización de inmuebles:

Para qué tasar una propiedad

Aunque no existe un marco regulatorio sobre esta actividad, quienes realizan los estudios se guían por ciertas normas. Sepa en qué casos es necesario contratar sus servicios.

¿Se ha preguntado alguna vez cuánto cuesta la propiedad donde habita, por si la quisiera vender? ¿O cuánto tendría que pagar por una vivienda nueva en un barrio determinado?

Para eso están los servicios de los tasadores, que además de determinar el valor comercial de un inmueble —en función de su localización— emiten un informe para alertar respecto de externalidades que puedan tener incidencia directa en la situación física del inmueble. Esto es, por ejemplo, si existe una toma e incluso advertir inconsistencias de carácter normativo y/o disposiciones contenidas en certificados y/o resoluciones emitidas por órganos municipales, precisa Francisco Hernández, subgerente de Tasaciones de BMI Servicios Inmobiliarios.

Asimismo, el tasador se pronuncia acerca de superficies o construcciones que presenten una situación irregular respecto de la norma establecida en el plan regulador comunal (PRC), entre otros aspectos.

Objetivos

El experto señala que el valor de la tasación debe cumplir con los parámetros de objetividad que son el resultado del análisis de mercado efectuado por él, independientemente de quien la haya solicitado.

Asegura que siempre es recomendable que este especialista realice una visita, pues ello le permite constatar distintos aspectos, como validar superficies, ver el estado material de las construcciones, advertir la presencia de externalidades que puedan tener incidencia en el valor del inmueble, etc.

Después de la visita es posible realizar actualizaciones en función de las variaciones que pueda experimentar el mercado, basándose en el informe que dio origen a la primera estima-

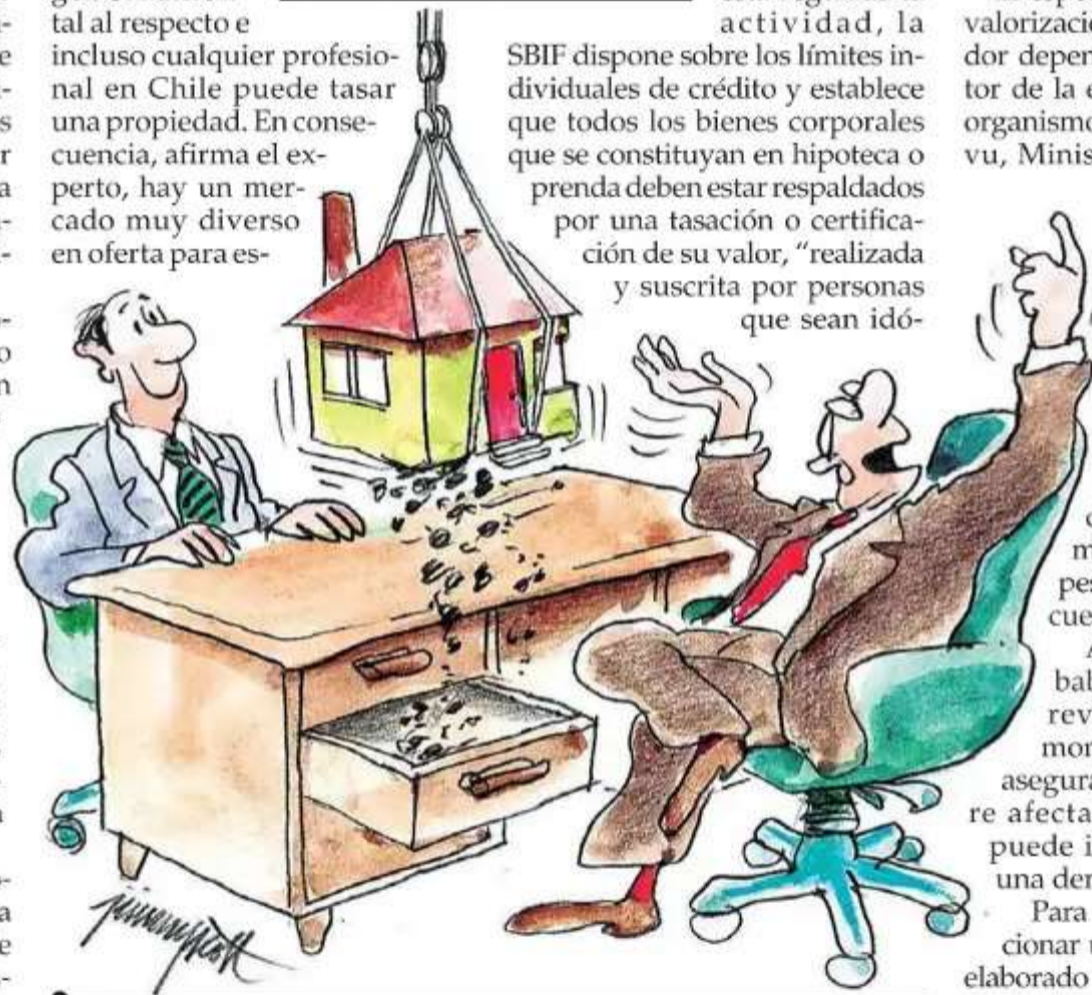
ción. Esto es recomendable solo para propiedades más estándar (casas y/o departamentos), dado que pertenecen a mercados más transparentes en cuanto a oferta y demanda, observa.

Actualmente no existe un marco regulatorio a nivel gubernamental al respecto e incluso cualquier profesional en Chile puede tasar una propiedad. En consecuencia, afirma el experto, hay un mercado muy diverso en oferta para es-

te servicio. Comenta que en esa empresa procuran que sus profesionales sean afines al inmueble que están valorando, para lo cual cuentan con arquitectos, constructores, ingenieros civiles, industriales, mecánicos y eléctricos, según sea el caso.

Pese a que no está regulada la actividad, la SBIF dispone sobre los límites individuales de crédito y establece que todos los bienes corporales que se constituyen en hipoteca o prenda deben estar respaldados por una tasación o certificación de su valor, "realizada y suscrita por personas que sean idó-

COMPARAR
Una persona puede solicitar diferentes tasaciones de una misma propiedad para así contrastar el resultado. Al no ser una ciencia exacta, es normal encontrar variaciones entre un cálculo y otro, aunque no significativas, dicen en BMI.



Cuánto pagar

No existen tarifas estandarizadas. En BMI afirman que los montos que pagan los bancos, en ocasiones, son considerablemente inferiores respecto de los que se pueden convenir con clientes particulares (no bancarios). El precio por el servicio está en directa relación con la complejidad y envergadura del inmueble, así como su emplazamiento, condiciones de accesibilidad o distancia a centros urbanos. Por ejemplo, detallan, en el caso de casas, departamentos, parcelas de agrado o sitios habitacionales urbanos los valores varían entre UF 3 y UF 6.

neas en la materia, de preferencia, ajenas al banco y, en todo caso, independientes del deudor".

Francisco Hernández detalla que existen diferentes metodologías para obtener el valor comercial de tasación de un inmueble. En Chile, las más utilizadas son la por comparación de mercado y por rentabilidad.

Expropiaciones

A veces, un propietario necesita conocer de antemano cuánto cuesta su propiedad cuando se trata de expropiaciones por parte del Estado, por ejemplo, para ensanchar avenidas o construir nuevas calles.

El especialista advierte que la valorización y elección del tasador dependen del órgano ejecutor de la expropiación, es decir, organismos como el MOP, Minvu, Ministerio de Defensa y/o municipalidad.

Dice que la determinación del valor comercial de la superficie a expropiar le corresponde a una comisión de "hombres buenos", conformada por tasadores peritos independientes, quienes determinarán el monto en pesos de la superficie en cuestión.

Aunque es poco probable que el reclamante revierta la decisión del monto, una vez adoptada, asegura que quien se considere afectado por su resultado puede impugnarla mediante una demanda al fisco.

Para ello, tiene que proporcionar un informe de tasación elaborado por un profesional independiente y presentarlo ante el tribunal respectivo esgrimiendo las razones por las que se considere un mayor monto.

A continuación serán los apoderados de la institución expropiante o los apoderados del Consejo de Defensa del Estado (en el caso del MOP) quienes podrán designar un perito tasador que resuelva y dirima respecto de la controversia.