



Universidad
de Concepción



Método de Comparación Directa

(Marketing Approach)

Roberto Piol Puppio, M.Sc.

ASATCH 233

UPAV 94



El texto completo de esta clase y otros trabajos de investigación los encontrará y podrá bajar gratuitamente del Website:

www.rpiol.com



Agradecimiento

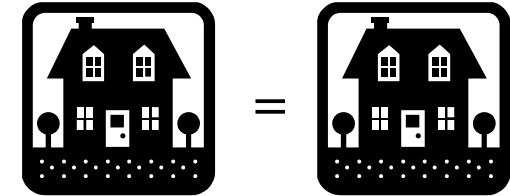
Partes del contenido de esta Presentación, se corresponde al material didáctico de los profesores:

María Emilia Pereira, M.Sc. (*Universidad Politécnica de Valencia*)

José García Pereira, M.Sc. (*Universidad de Jaén*)

- El Método del Mercado:

Inmuebles similares se venden a precios similares



- El Método de Capitalización de la Renta

El valor del inmueble es proporcional a su renta



- El Método del Costo

El valor del inmueble está en función de su Costo de Reposición y su Depreciación Acumulada





IVS 2017-2020
Normas Generales
IVS 105 Enfoques y Métodos de Valoración



10.7 Los tasadores deben maximizar el uso de información de mercado pertinente observable en los tres enfoques. Independientemente de la fuente de los insumos y suposiciones usados en la tasación.

Un tasador debe desarrollar un análisis adecuado para evaluar esos insumos y suposiciones y su adecuación para el propósito de la valuación.



IVS 2017-2020
Normas Generales
IVS 105 Enfoques y Métodos de Valoración



20.1 El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comprables (similares), para los cuales se dispone de información de precio



IVS 2017-2020
Normas Generales
IVS 105 Enfoques y Métodos de Valoración



20.2 El enfoque de mercado debería aplicarse y recibir peso significativo bajo las siguientes circunstancias:

- (a) El activo sujeto ha sido vendido recientemente en una transacción apropiada para considerarse conforme a la base de valor.*
- (b) El activo sujeto o activos sustancialmente similares se comercian públicamente.*
- (c) Hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de activos similares*

IVS 2013-2017-2020
Normas Generales
Definiciones



Valor de mercado: Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de tasación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Valor razonable: Es el precio estimado para la transferencia de un activo o un pasivo entre partes identificadas, conocedoras y dispuestas; que refleja los intereses respectivos de esas partes.



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio de anticipación: El valor de una propiedad que se encuentra en explotación económica, será el valor actualizado de sus futuros beneficios.

Principio de finalidad: La finalidad de una valoración, es quien condiciona el método de valoración a seguir.



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio de mayor y mejor uso: El valor de un inmueble, estará asignado por el uso que genere el ingreso neto más alto probable dentro de un periodo específico.

Principio de oferta y demanda: El valor de una propiedad, es directamente proporcional a la demanda e inversamente proporcional a la oferta



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio de probabilidad: Ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

Principio de proporcionalidad: Los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada en función a la importancia y tipo de propiedad y singularidad en el mercado.



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio de prudencia: Ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables, se elegirá el que dé como resultado un menor valor en la tasación.

Principio de sustitución: El valor de un inmueble es equivalente al de otro, siempre y cuando sea de similar característica y uso.



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio de temporalidad: El valor de un inmueble no es constante a lo largo del tiempo.

Principio de transparencia: El informe de tasación de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión, detallar las hipótesis y documentación utilizadas.



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio de uso consistente: La tasación de un bien raíz, se basa en el principio que la tierra y la edificación se valoran para un mismo uso simultáneamente.

Principio de uso progresión y regresión: Progresión: el valor de bienes de menor valor se ve influenciado positivamente por estar asociados a bienes de mayor valor. La regresión es el caso contrario



Principios Básicos de la Valoración

Normativa en que deben sustentarse las actuaciones de un tasador

Principio del valor residual: El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.



Diferencia entre Precio y Valor

Precio: Cantidad de dinero pagada u ofrecida cuando se contempla o pacta la venta de un bien.

Valor: Cantidad de dinero que puede ser intercambiada por un bien, cumpliendo con la condición de que ni el Vendedor ni el Comprador sean ni mas ricos ni mas pobres después de haberse materializado la transición.



Diferencia entre Precio y Valor

La diferencia entre **Precio** y **Valor**, consiste principalmente en que el **Precio** puede ser justificado o no; mientras que el **Valor** es siempre justificado.



Definición

El **Método de Comparación Directa**, se basa en la búsqueda y selección de elementos comparables al sujeto en estudio, permitiendo mediante un análisis comparativo la determinación del valor buscado.

Proceso de Tasación por Comparación Directa

- 1.- Data Existente
 - a. *Conservador de Bienes Raíces (CBR)*
 - b. *Ofertas publicadas en Portales Inmobiliarios*
- 2.- Búsqueda y Selección de los Comparables:
 - a. *Criterios de Búsqueda y Selección*
 - b. *Testigos Similares*
 - c. *Testigos Similables*
- 3.- Análisis de la Data
- 4.- Cálculos, Gráficos y Croquis
- 5.- Revisión del Valor Obtenido
- 6.- Conclusiones de Valor
- 7.- Observaciones y Recomendaciones



Presentación de los Referentes

N°	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Zona	Coef. De Constr.	Terreno. M ²	Construc. M ²	VALOR UF	Fuente (URL)
1	nov-2020	C. Urriola 254	Similar	Oferta	R-4	1,2	290,00	350,00	11.627	www.portalinmobilia
2	abr-2021	Av. San Juan de Dios 6D	Similar	Oferta	R-3	1,0	360,00	250,00	8.504	www.portalinmobilia
3	jun-2021	C. Yervas Buenas 2102	Similar	Oferta	R-4	1,2	226,00	243,00	7.752	www.portalinmobilia
4	jun-2021	C. Alegretti 908B	Similar	Oferta	R-3	1,0	400,00	400,00	10.111	www.portalinmobilia
5	abr-2021	C. Templeman. 189	Similar	Oferta	R-3	1,0	530,00	780,00	13.481	www.toctoc.cl/casa_er
6	nov-2020	C. Bellavista Casa 4D	Similar	Oferta	R-3	1,0	360,00	220,00	6.741	www.portalinmobilia
7	sept-2020	Av. Gran Bretaña 7005	Similar	Oferta	R-3	1,0	500,00	400,00	9.437	www.economicos.cl/2
8	ene-2021	C. Alegretti 1220	Similar	Oferta	R-3	1,0	408,00	354,00	8.089	www.portalinmobilia



Las Ofertas de Prensa o Internet

Una **Oferta**, no es una operación cerrada o definitiva, ya que la misma estaría sujeta a consideraciones particulares del vendedor y un potencial comprador. Por lo consiguiente debe ser objeto de cuidadoso análisis y debidamente ajustada por el tasador.



IVS 2017-2020
Normas Generales
IVS 105 Enfoques y Métodos de Valoración



30.3 ...el tasador puede considerar los precios de activos idénticos o similares que están **ofertados** para su venta, siempre que la pertinencia de esta información quede claramente establecida, críticamente analizada y documentada... no deberá usarse como la única indicación de valor pero puede ser apropiado para considerarse conjuntamente con otros métodos... Al considerar ofertas para comprar o vender, el peso atribuido al precio de la oferta deberá considerar el nivel de compromiso inherente en el precio y cuánto tiempo ha estado en el mercado.



Las Correcciones u Homologaciones

Se definió al “Método de Comparación Directa” o “Aproximación al Mercado”, como el procedimiento para la determinación del Valor de una propiedad en base al análisis de precios de inmuebles similares o comparables en un mercado abierto.



Las Correcciones u Homologaciones

También se definió la diferencia que existe entre "Referentes Similares" y "Referentes Similables"; así como la importancia de homologar o corregir acertadamente una Serie de Referentes mediante la utilización racional de "Factores de Corrección" o "Factores de Homologación".

Las Correcciones u Homologaciones

Se define "Factor de Corrección" o "Factor de Homologación", al algoritmo o criterio "matemático - estadístico - empírico - lógico"; que al ser aplicado razonablemente a un "Referente Similable" lo aproxima a ser un "Referente Similar" y de esta manera hace posible incluirlo en la serie datos que se analiza a través del Método de Comparación Directa.



Las Correcciones u Homologaciones

Cabe destacar, que para que el "Método de Comparación Directa" tenga una suficiente significancia o precisión; se deben imponer con acertado criterio, los "Factores de Homologación" adecuados a la Serie de Referentes.



Las Correcciones u Homologaciones

Aplicación de Factores de Homologación

Cuando existen Dos (2) o más correctivos para la correcta aplicación del “Método de Comparación Directa”; el “Factor de Corrección” resultante obligatoriamente será una combinación de ambos factores.



Las Correcciones u Homologaciones

Comparable	UF/M2	Factores de Homologación				Factor	Valor Unit.
		FH1	FH2	FH3	FH5	Total	Corregido
A	15,75	1,01	0,97	1,04	0,97	0,99	15,59
B	14,99	0,98	1,02	1,02	1,02	1,04	15,59
C	15,02	1,04	0,96	1,00	1,06	1,06	15,92
D	14,98	1,00	1,00	1,04	1,00	1,04	15,58
E	15,07	1,04	1,02	0,98	0,99	1,03	15,52
F	15,55	1,02	1,06	1,02	1,00	1,10	17,11
G	15,50	1,06	0,98	0,97	1,00	1,01	15,66
		Valor Unitario Homologado Promedio					15,85



Homologación por Aprovechamiento o Zona

Se utilizar principalmente para comparar terrenos eriazos urbanos, ubicados en ciudades con Plan Regulador Comunal (PRC).

El PRC, es la herramienta que poseen las municipalidades para definir el desarrollo de un territorio dentro de la comuna. Regula y norma qué se puede construir, dónde y para que usos.

Homologación por Aprovechamiento o Zona

- El PRC, también determina el porcentajes de constructibilidad, porcentaje de ocupación del suelo, altura de la edificación, densidad, etc.
- La densidad está en función de la superficie y forma de un lote. Por lo general, a mayor superficie mayor cantidad de construcción permitida.
- La superficie de construcción permisible, se expresa como un porcentaje de construcción por unidad de tierra.

Homologación por Aprovechamiento o Zona

La homologación por aprovechamiento, es una consecuencia del porcentaje de constructibilidad y viene expresado:

$$a = (E / At) \times 100$$

donde:

- E = Área edificable o vendible
- At = Área del terreno
- a = Aprovechamiento o Constructibilidad

Homologación por Aprovechamiento o Zona

$$v_1 / v_2 = a_1 / a_2$$

donde:

v_1	=	Valor de lote 0
v_2	=	Valores de lote 1
a_1	=	Aprovechamiento del lote 0
a_2	=	Aprovechamiento del lotes 1



Homologación por Aprovechamiento o Zona

La “Homologación por Aprovechamiento”, puede ser imaginada como el factor de proporción entre dos lotes de terreno que explica: Si en un lote se puede construir más de superficie de construcción, vale más !!!

Homologación por Aprovechamiento o Zona

Sea la siguiente Serie de Referentes:

REF. N°	Valor UF	Sup. Terr. M2	ZONA PRC	% Construc.	UF/M2
1	18.750	1.250	ZR2	1,2	15,00
2	22.470	1.284	ZR3	1,5	17,50
3	23.220	1.290	ZR3 - E	1,8	18,00
4	18.000	1.200	ZR2	1,2	15,00
5	22.240	1.390	ZR4	1,8	16,00

Se pide determinar el Valor Unitario del siguiente Lote:

Superficie del Lote a Tasar: 1.445 M2
Zona: ZR4
% de Constructibilidad: 1,4

Homologación por Aprovechamiento o Zona

REF. N°	Valor UF	Sup. Terr. M2	ZONA PRC	% Construc.	UF/M2	Const.Max. M2
1	18.750	1.250	ZR2	1,2	15,00	1.500,00
2	22.470	1.284	ZR3	1,5	17,50	1.926,00
3	23.220	1.290	ZR3- E	1,8	18,00	2.322,00
4	18.000	1.200	ZR2	1,2	15,00	1.440,00
5	22.240	1.390	ZR4	1,8	16,00	2.502,00
*		1.445		1,4		2.023,00

Se calcula la máxima constructibilidad permisible Tanto de los referentes como de la propiedad en estudio:

Homologación por Aprovechamiento o Zona

REF. N°	Valor UF	Sup. Terr. M2	ZONA PRC	% Construc.	UF/M2	Const.Max. M2	Factor Homolog.
1	18.750	1.250	ZR2	1,2	15,00	1.500,00	1,35
2	22.470	1.284	ZR3	1,5	17,50	1.926,00	0,95
3	23.220	1.290	ZR3- E	1,8	18,00	2.322,00	0,87
4	18.000	1.200	ZR2	1,2	15,00	1.440,00	1,40
5	22.240	1.390	ZR4	1,8	16,00	2.502,00	0,81
*		1.445		1,4		2.023,00	

Se calcula el Factor de Homologación
En función del máximo aprovechamiento
PRC o las Ordenanzas Municipales

Homologación por Aprovechamiento o Zona

REF. Nº	Valor UF	Sup. Terr. M2	ZONA PRC	%	Factor homolog.
1	18.750	1.250			,35
2	22.470	1.250			,95
3	23.200				,37
4					1,40
					0,81
					2.023,00

$$\text{Fac. Homol.} = \frac{\text{Superf. Max. Const. REFERENTE}}{\text{Superf. Max. Const. SUJETO}}$$
 Si Superf. REFERENTE > Superf. SUJETO

$$\text{Fac. Homol.} = \frac{\text{Superf. Max. Const. SUJETO}}{\text{Superf. Max. Const. REFERENTE}}$$
 Si Superf. REFERENTE < Superf. SUJETO

Factor de Homologación
 función del máximo aprovechamiento
 PRC o las Ordenanzas Municipales

Homologación por Aprovechamiento o Zona

REF. N°	Valor UF	Sup. Terr. M2	ZONA PRC	% Construc.	UF/M2	Const.Max. M2	Factor Homolog.	Val.Homol. UF/M2
1	18.750	1.250	ZR2	1,2	15,00	1.500,00	1,35	20,23
2	22.470	1.284	ZR3	1,5	17,50	1.926,00	0,95	16,66
3	23.220	1.290	ZR3 - E	1,8	18,00	2.322,00	0,87	15,68
4	18.000	1.200	ZR2	1,2	15,00	1.440,00	1,40	21,07
5	22.240	1.390	ZR4	1,8	16,00	2.502,00	0,81	12,94
*		1.445		1,4		2.023,00		17,32

Valor Promedio Corregido del Lote



Homologación por Superficie

Método de Corrección por Superficie del Ing. Carlos Meyer
(También: Método de Corrección de Superficie SOITAVE)

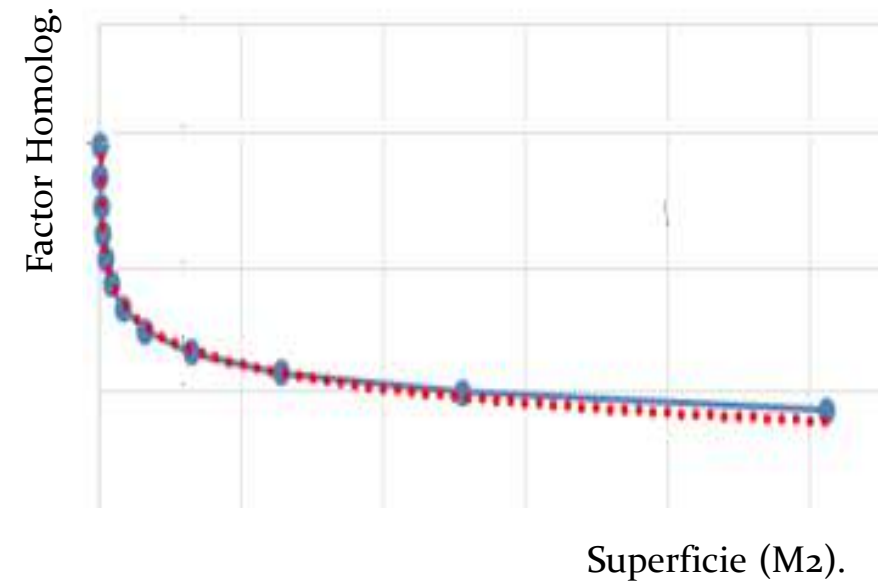
Premisa Empírica: Cada vez que se doble la superficie del referente con respecto a la de la propiedad en estudio, su valor unitario disminuye una determinada proporción (5 - 10%) y viceversa.

Homologación por Superficie

Superficie a Tasar (M2): 10.000,00

DESDE M2	HASTA M2	Fac.Homol.
80.000	160.000	1,2155
40.000	80.000	1,1576
20.000	40.000	1,1025
10.000	20.000	1,0500
10.000	10.000	1,0000
2.500	5.000	0,9500
1.250	2.500	0,9025
625	1.250	0,8574
313	625	0,8145
156	313	0,7738

TABLA CON PROPORCION DEL 5%



Homologación por Superficie

Método de Corrección por Superficie del Ing. Carlos Meyer
(También: Método de Corrección de Superficie SOITAVE)

$$Fac. Homol. = (0,95)^{\frac{\left(\log \frac{S_o}{S_r}\right)}{\lg 2}}$$

Donde: S_o es la Superficie de la Propiedad en Estudio
 S_r es la Superficie del Referente

Homologación por Superficie

Sea la siguiente Serie de Referentes:

REF. N°	Valor UF	Sup. Terr. M2	UF/M2
1	18.750	1.250	15,00
2	22.470	1.284	17,50
3	23.220	1.290	18,00
4	18.000	1.200	15,00
5	22.240	1.390	16,00

Se pide determinar el Valor Unitario del siguiente Lote:

Superficie del Lote a Tasar: 1.445 M2

Homologación por Superficie

REF. N°	Valor UF	Sr M2	UF/M2	Fac. Homol. C. Mayer
1	18.750	1.250	15,00	0,9893
2	22.470	1.284	17,50	0,9913
3	23.220	1.290	18,00	0,9916
4	18.000	1.200	15,00	0,9863
5	22.240	1.390	16,00	0,9971

$$S_0 = 1.445 \text{ M2}$$

$$Fac. Homol. = (0,95)^{\frac{(\log \frac{S_0}{S_r})}{\lg 2}}$$

Homologación por Superficie

REF. Nº	Valor UF	Sr M2	UF/M2	Fac. Homol. C. Mayer	Val.Homol. UF/M2
1	18.750	1.250	15,00	0,9893	14,84
2	22.470	1.284	17,50	0,9913	17,35
3	23.220	1.290	18,00	0,9916	17,85
4	18.000	1.200	15,00	0,9863	14,80
5	22.240	1.390	16,00	0,9971	15,95

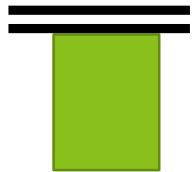
					16,16
--	--	--	--	--	--------------



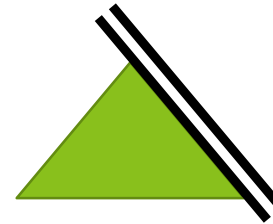
Homologación por Forma del Lote

La “Homologación por Forma del Lote”, puede ser imaginada como el factor del desarrollo proporcional entre dos lotes cuya poligonal de deslindes tienen diferente formas geométrica: Si aprovechando la geometría de un lote, se puede obtener más de superficie de construcción, vale más !!!

Homologación por Forma del Lote



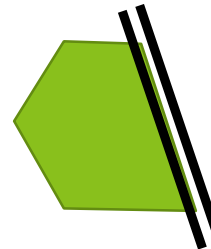
Forma Rectangular
Fac. Hom. = 1,00



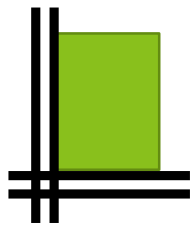
Forma Triangular
Fac. Hom. = 0,70



Forma Trapezoidal
Fac. Hom. = 0,85



Forma Muy Irregular
Fac. Hom. = 0,60

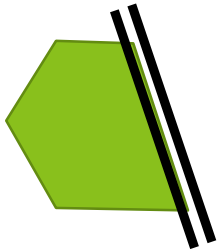


Terreno en Esquina
Fac. Hom. = 1,20



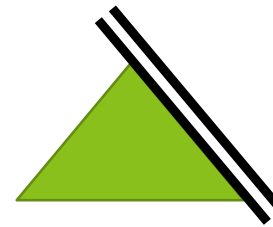
Terreno Enfrenta 2 Calles
Fac. Hom. = 1,10

Homologación por Forma del Lote



REFERENTE:
Terreno Muy Irregular
Superficie = 430 M²
Valor Unit. = 5 UF/M²

Forma Muy Irregular
Fac. Hom. = 0,60



PROPIEDAD A TASAR:
Terreno Triangular
Superficie = 428.50 M²
Valor Unit. = ?

Forma Triangular
Fac. Hom. = 0,70

$$\text{Cálculo Fac. Homol.} = \frac{0,70}{0,60} = 1,1667$$

$$\text{Valor Homologado} = 5,00 \left(\frac{UF}{M^2} \right) \times 1,1667 = 5,83 \left(\frac{UF}{M^2} \right)$$

Tasación de un Departamento por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

Nº	Dirección referencial	Comuna	M ² Constr.	UF/M ² Constr.	Homologacion	Valor Homologado
1	Cond. Altavista III 1D-1B	Viña del Mar	35,93	61,70	0,9986	61,62
2	Cond. Mira al Mar 1D-1B	Viña del Mar	39,96	57,46	1,0451	60,05
3	Cond. Canal Beagle 1D-1B	Viña del Mar	35,27	51,94	1,0253	53,26
4	Cond. Parque Mirador III 1D-1B	Viña del Mar	37,72	53,08	1,0453	55,48
5	Cond. Parque Marañón 1D-1B	Viña del Mar	45,44	50,62	1,0460	52,95
6	Cond. Edf. Parque Urbano 1D-1B	Viña del Mar	35,73	67,31	0,9936	66,88
7	Cond. Marparaíso 3 1D-1B	Valparaíso	39,80	58,97	0,9998	58,96
8	Cond. Mirador Placeres II 1D-1B	Valparaíso	39,13	57,72	1,0509	60,66
9				0,00		
10				0,00		
PROMEDIO REFERENCIAS			38,62	57,15		58,73

Valor Unitario Promedio de los Referentes Homologados

Indice promedio de los referentes

Tasación de un Departamento por Comparación Directa

Formato Banco

	Dirección referencial	Comuna	M ² Terreno	UF/M ² Terreno	M ² Constr.	UF/M ² Constr.	UF Total	Tipo ref.	Calidad	Fuente /Fono	Fecha
1	Cond. Altavista III 1D-1B	Viña del Mar			35,93	61,70	2.217,00	Oferta	Similar	avista-iii-nva#pos	abr-2020
2	Cond. Mira al Mar 1D-1B	Viña del Mar			39,96	57,46	2.296,00	Oferta	Similar	mar-nva#positio	ene-2020
3	Cond. Canal Beagle 1D-1B	Viña del Mar			35,27	51,94	1.832,00	Oferta	Similar	agle-nva#positio	jun-2021
4	Cond. Parque Mirador III 1D-1B	Viña del Mar			37,72	53,08	2.002,00	Oferta	Similar	ador-iii-nva#pos	nov-2020
5	Cond. Parque Marañón 1D-1B	Viña del Mar			45,44	50,62	2.300,00	Oferta	Similar	on-torre-b-nva#p	may-2019
6	Cond. Edf. Parque Urbano 1D-1B	Viña del Mar			35,73	67,31	2.405,00	Oferta	Similar	ificio-parque-urb	oct-2019
7	Cond. Marparaíso 3 1D-1B	Valparaíso			39,80	58,97	2.347,00	Oferta	Similar	so-3-nva#positio	jun-2021
8	Cond. Mirador Placeres II 1D-1B	Valparaíso			39,13	57,72	2.258,77	Oferta	Similar	eres-ii-nva#posi	abr-2020
9						0,00					
10						0,00					

PROMEDIO REFERENCIAS

38,62

57,15

2.207

PROPIEDAD TASADA

37,81

58,73

2.221

Promedio Tabla Auxiliar

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

ID	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Superficie. M ²	Valor Oferta UF
1	may-2021	Oficina Nueva - Viña Del Mar	Buena	Oferta	26	1.850
2	may-2021	Cercana Hospital G. Fricke	Buena	Oferta	30	3.500
3	may-2021	Viña Del Mar Centro	Buena	Oferta	49	3.500
4	may-2021	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Buena	Oferta	32	3.090
5	may-2021	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Buena	Oferta	59	4.250
6	may-2021	Oficina Plan Viña Del Mar	Buena	Oferta	27	1.850
7	may-2021	Puente Libertad	Buena	Oferta	40	2.981
8	may-2021	Av. Quillota Centro	Buena	Oferta	37	3.005

Propiedad a Tasar: Avenida Valparaíso 1367. Piso 3. Ofc. 308

Superficie: 78,83 M²



Tabla Auxiliar

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

ID	UF/M2	Ubicación	Homolog. Superficie	Homolog. Oferta	Homolog. Total	UF/M2 Homologado
1	71,15	Oficina Nueva - Viña Del Mar	0,9924	0,9500	0,9428	67,08
2	116,67	Cercana Hospital G. Fricke	1,0294	0,9500	0,9780	114,10
3	71,43	Viña Del Mar Centro	0,9927	0,9500	0,9431	67,37
4	96,56	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	1,0151	0,9500	0,9644	93,12
5	72,03	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	0,9933	0,9500	0,9437	67,97
6	68,52	Oficina Plan Viña Del Mar	0,9897	0,9500	0,9402	64,42
7	74,53	Puente Libertad	0,9959	0,9500	0,9461	70,51
8	81,22	Av. Quillota Centro	1,0022	0,9500	0,9521	77,33
81,51		Valor Unitario Corregido Promedio			77,74	

So = 78,83 M2

$$Fac. Homol. = (0,95)^{\frac{(\log \frac{S_o}{S_r})}{\lg 2}}$$



Formato Banco

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.			?					
2.								
3.								
4.								
5.								
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL								-
PROMEDIO MUESTRAS CBR								
PROPIEDAD ANALIZADA								

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

ID	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Superficie. M ²	Valor Oferta UF
1	may-2021	Oficina Nueva - Viña Del Mar	Buena	Oferta	26	1.850
2	may-2021	Cercana Hospital G. Fricke	Buena	Oferta	30	3.500
3	may-2021	Viña Del Mar Centro	Buena	Oferta	49	3.500
4	may-2021	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Buena	Oferta	32	3.090
5	may-2021	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Buena	Oferta	59	4.250
6	may-2021	Oficina Plan Viña Del Mar	Buena	Oferta	27	1.850
7	may-2021	Puente Libertad	Buena	Oferta	40	2.981
8	may-2021	Av. Quillota Centro	Buena	Oferta	37	3.005

Superficie: 78,83 M²

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

ID	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Superficie. M ²	Valor Oferta UF
1	may-2021	Oficina Nueva - Viña Del Mar	Buena	Oferta	26	1.850
2	may-2021	Cercana Hospital G. Fricke	Buena	Oferta	30	3.500
3	may-2021	Viña Del Mar Centro	Buena	Oferta	49	3.500
4	may-2021	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Buena	Oferta	32	3.090
5	may-2021	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Buena	Oferta	59	4.250
6	may-2021	Oficina Plan Viña Del Mar	Buena	Oferta	27	1.850
7	may-2021	Puente Libertad	Buena	Oferta	40	2.981
8	may-2021	Av. Quillota Centro	Buena	Oferta	37	3.005

2

1

Superficie: 78,83 M²

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

ID	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Superficie. M ²	Valor Oferta UF
1	may-2021	Oficina Nueva - Viña Del Mar	Buena	Oferta	26	1.850
2	may-2021	Cercana Hospital G. Fricke	Buena	Oferta	30	3.500
3	may-2021	Viña Del Mar Centro	Buena	Oferta	49	3.500
4	may-2021	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Buena	Oferta	32	3.090
5	may-2021	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Buena	Oferta	59	4.250
6	may-2021	Oficina Plan Viña Del Mar	Buena	Oferta	27	1.850
7	may-2021	Puente Libertad	Buena	Oferta	40	2.981
8	may-2021	Av. Quillota Centro	Buena	Oferta	37	3.005

2

1

3

Superficie: 78,83 M²

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

ID	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Superficie. M ²	Valor Oferta UF
1	may-2021	Oficina Nueva - Viña Del Mar	Buena	Oferta	26	1.850
2	may-2021	Cercana Hospital G. Fricke	Buena	Oferta	30	3.500
3	may-2021	Viña Del Mar Centro	Buena	Oferta	49	3.500
4	may-2021	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Buena	Oferta	32	3.090
5	may-2021	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Buena	Oferta	59	4.250
6	may-2021	Oficina Plan Viña Del Mar	Buena	Oferta	27	1.850
7	may-2021	Puente Libertad	Buena	Oferta	40	2.981
8	may-2021	Av. Quillota Centro	Buena	Oferta	37	3.005

4

Superficie: 78,83 M²

2

1

3

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Tabla Auxiliar

ID	Fecha	Ubicación	Calidad	Tipo	Superficie. M ²	Valor Oferta UF
1	may-2021	Oficina Nueva - Viña Del Mar	Buena	Oferta	26	1.850
2	may-2021	Cercana Hospital G. Fricke	Buena	Oferta	30	3.500
3	may-2021	Viña Del Mar Centro	Buena	Oferta	49	3.500
4	may-2021	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Buena	Oferta	32	3.090
5	may-2021	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Buena	Oferta	59	4.250
6	may-2021	Oficina Plan Viña Del Mar	Buena	Oferta	27	1.850
7	may-2021	Puente Libertad	Buena	Oferta	40	2.981
8	may-2021	Av. Quillota Centro	Buena	Oferta	37	3.005

Superficie: 78,83 M²

Tasación de una Oficina por Comparación Directa

Formato Banco

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.	Viña Del Mar Centro	Oficina		49,00	may-21		71,43	3.500
2.	Oficina Nueva En Quillota Con Viana	Oficina		32,00	may-21		96,56	3.090
3.	Arlegui / Ecuador, Centro De Viña Del Mar	Oficina		59,00	may-21		72,03	4.250
4.	Puente Libertad	Oficina		40,00	may-21		74,53	2.981
5.	Av. Quillota Centro	Oficina		37,00	may-21		81,22	3.005
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL				43,40			77,54	3.365
PROMEDIO MUESTRAS CBR								
PROPIEDAD ANALIZADA				78,83			77,74	6.128

Valor Unitario Promedio Corregido de la Tabla Auxiliar

**Tasaciones que consideran
las Obras Complementarias**



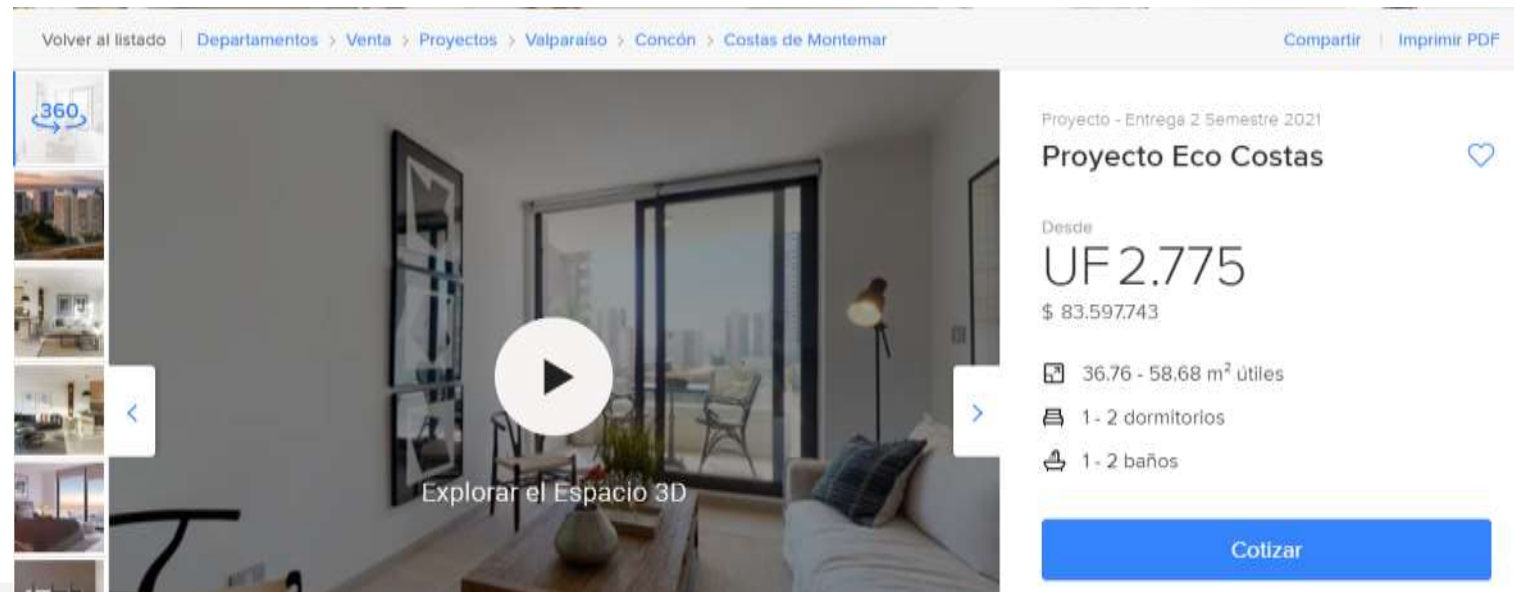
Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL								-
PROMEDIO MUESTRAS CBR								
PROPIEDAD ANALIZADA								

**Formato que No Considera
La valoración de OO.CC.**

Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

¿ Dónde encontrar referentes de Estacionamientos y Bodegas ?



The screenshot shows a real estate listing for 'Proyecto Eco Costas'. The main image is a 3D rendering of a modern living room with large windows and a balcony. A play button icon is overlaid on the image, with the text 'Explorar el Espacio 3D' below it. To the right of the image, the listing details are displayed: 'Proyecto - Entrega 2 Semestre 2021', 'Proyecto Eco Costas', 'Desde UF 2.775', '\$ 83.597.743', '36.76 - 58.68 m² Útiles', '1 - 2 dormitorios', and '1 - 2 baños'. A blue 'Cotizar' button is at the bottom right. The top navigation bar includes 'Volver al listado', 'Departamentos > Venta > Proyectos > Valparaíso > Concón > Costas de Montemar', and 'Compartir | Imprimir PDF'.

* Valor no incluye bodega (UF 85), ni estacionamiento (UF 360)



Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

N°	DIRECCIÓN	REFERENCIAS DE MERCADO				INDICES DE COMPARACIÓN				
		FUENTE	TR	CALIDAD	m ² TERR.	m ² CONST.	VALOR OOCC*	UF/m ² T	UF/m ² C	VALOR TOTAL
1										
2										
3										
4										
5										
6										
PROMEDIO:					0,00	0,00	0			0
PROPIEDAD TASADA:					0,00	0,00	#DIV/0!			#DIV/0!

**Formato que considera
La valoración de OO.CC.**

Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

Valor Unit.
Solo
Dept.

Valor
Solo
Dept.

REFERENCIAS DE MERCADO								INDICES DE COMPARACIÓN			
Nº	DIRECCIÓN	FUENTE	TR	CALIDAD	m² TERR.	m² CONST.	VALOR OCCC*	UF/m² T	UF/m² C	VALOR TOTAL	VALOR NETO
1	Av. Freire 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,70	325		43,51	3.488	3.163
2	Las Rosas 110 3D / 1E-1B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,50	425		38,29	3.201	2.776
3	El Retiro 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		73,00	325		39,85	3.234	2.909
4	Centro Quilpue 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,50	325		37,40	2.999	2.674
5	Condell Sur 3D-2B / 0E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,00	0		48,96	3.476	3.476
6	El Belloto 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		70,00	325		40,36	3.150	2.825
PROMEDIO:					0,00	71,78	288		41,39	3.258	2.971
PROPIEDAD TASADA:					0,00	71,60	325		39,32	3.258	3.258

Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

REFERENCIAS DE MERCADO								INDICES DE COMPARACIÓN			
Nº	DIRECCIÓN	FUENTE	TR	CALIDAD	m² TERR	m² CONST.	VALOR OOC*	UF/m² T	UF/m² C	VALOR TOTAL	VALOR NETO
1	Av. Freire 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,70	325		43,51	3.488	3.163
2	Las Rosas 110 3D / 1E-1B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,50	425		38,29	3.201 →	2.776
3	El Retiro 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		73,00	325		39,85	3.234	2.909
4	Centro Quilpue 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,50	325		37,40	2.999	2.674
5	Condell Sur 3D-2B / 0E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,00	0		48,96	3.476 →	3.476
6	El Belloto 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		70,00	325		40,36	3.150	2.825
PROMEDIO:					0,00	71,78	288		41,39	3.258	2.971
PROPIEDAD TASADA:					0,00	71,60	325		39,32	3.258	3.258

Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

REFERENCIAS DE MERCADO								INDICES DE COMPARACIÓN			
Nº	DIRECCIÓN	FUENTE	TR	CALIDAD	m² TERR.	m² CONST.	VALOR OCCC*	UF/m² T	UF/m² C	VALOR TOTAL	VALOR NETO
1	Av. Freire 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,70	325		43,51	3.488	3.163
2	Las Rosas 110 3D / 1E-1B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,50	425		38,29	3.201	2.776
3	El Retiro 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		73,00	325		39,85	3.234	2.909
4	Centro Quilpue 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,50	325		37,40	2.999	2.674
5	Condell Sur 3D-2B / 0E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,00	0		48,96	3.476	3.476
6	El Belloto 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		70,00	325		40,36	3.150	2.825
PROMEDIO:					0,00	71,78	288		41,39	3.258	2.971
PROPIEDAD TASADA:					0,00	71,60	325		39,32	3.258	3.258

Tasaciones que consideran las Obras Complementarias

REFERENCIAS DE MERCADO								INDICES DE COMPARACIÓN			
Nº	DIRECCIÓN	FUENTE	TR	CALIDAD	m² TERR.	m² CONST.	VALOR OOCC*	UF/m² T	UF/m² C	VALOR TOTAL	VALOR NETO
1	Av. Freire 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,70	325		43,51	3.488	3.163
2	Las Rosas 110 3D / 1E-1B	Portal Inm.	O	SIMILAR		72,50	425		38,29	3.201	2.776
3	El Retiro 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		73,00	325		39,85	3.234	2.909
4	Centro Quilpue 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,50	325		37,40	2.999	2.674
5	Condell Sur 3D-2B / 0E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		71,00	0		48,96	3.476	3.476
6	El Belloto 3D-2B / 1E-0B	Portal Inm.	O	SIMILAR		70,00	325		40,36	3.150	2.825
PROMEDIO:					0,00	71,78	288		41,39	3.258	2.971
PROPIEDAD TASADA:					0,00	71,60	325		39,32	3.258	3.258

SUPERFICIE DEL DEPARTAMENTO:

71,60 M2

VALOR UNITARIO:

39,32 UF/M2 (Incluye descuento del 5% por tratarse de Oferta)

VALOR DEL DEPARTAMENTO:

3.258 UF

VALOR DE LAS OO.CC.:

325 UF

VALOR DEL DEPARTAMENTO:

3.583 UF

**Tasación de Casa (o
Propiedades constituidas por
Terreno + Construcción) por
Comparación Directa**





ANALISIS DE MUESTRAS

DATOS PROPIEDADES	Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1. Calafquén 53. 6D-5B. 28-7-20	Casa	1.500,00	464,15	16,73	54,08	25.100
2. Los Pinos, Reñaca. 6D-5B. 5-3-20	Casa	1.600,00	250,00	12,19	78,00	19.500
3. Cerca Strip Center. 5D-5B. 13-1-20	Casa	2.470,00	374,00	7,69	50,80	19.000
4. Calafquén, Reñaca. 6D-4B. 8-9-20	Casa	1.700,00	300,00	12,31	69,78	20.934
5. Casa Reñaca. 7D-7B. 29-1-20	Casa	1.500,00	380,00	15,67	61,84	23.500
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		1.754,00	353,63	12,32	61,10	21.607
PROPIEDAD ANALIZADA		1.701,51	472,47	13,55	48,79	23.052



Advertencia:

La gran dificultad de este método consiste en obtener referentes cuyos índices sean semejantes entre sí; cosa que dificulta terriblemente la búsqueda y produce distorsiones severas a la hora de determinar el valor de la propiedad en estudio.



REFER.	VALOR	INDICE T	INDICE C
	(UF)	$\frac{Valor (UF)}{Sup. Terreno (M2)}$	$\frac{Valor (UF)}{Sup. Constr. (M2)}$
1	UF 1	INDICE T 1	INDICE C 1
2	UF 2	INDICE T 2	INDICE C 2
3	UF 3	INDICE T 3	INDICE C 3
n	UF n	INDICE T n	INDICE C n

\bar{X}_{Valor}	$\bar{X}_{Indice T}$	$\bar{X}_{Indice C}$
-------------------	----------------------	----------------------



Atención:

El problema de la Matriz anterior es que la misma tiene “Infinitas Soluciones” !!!.

Por lo tanto, se deberán confinar sus parámetros para permitir que la solución al arreglo sea posible



Se Intentará:

- 1) \bar{X}_{Valor} \approx *Valor Propiedad*
- 2) $\bar{X}_{Indice T}$ \approx *Indice T Propiedad*
- 3) $\bar{X}_{Indice C}$ \approx *Indice C Propiedad*



$$\text{Indice T Propiedad} = \frac{\text{Valor Propiedad}}{\text{Sup. Terr. Prop.}}$$

$$\text{Indice C Propiedad} = \frac{\text{Valor Propiedad}}{\text{Sup. Const. Prop.}}$$

$$\text{Valor Propiedad} = \text{Sup. Terr.} \times \text{VU Terr.} + \text{Sup. Const.} \times \text{VU Const.}$$

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR			-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANALISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR			-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANALISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR			-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Prom. UF

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANALISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR		Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Prom. UF

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANALISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR			-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Prom. (UF)

Indice Terr. = Prom. (UF)/Prom. (M2 Terr)

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANALISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR			-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Prom. UF

Indice Terr. = Prom. UF/Prom. M2 Terr

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANALISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor C
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR			-	-	\$ 0	0,00	0,00	0

Prom. UF

Indice Terr. = Prom. UF/Prom. M2 Terr

Indice Cons. = Prom. UF/Prom. M2 Cons



Tasación de una Casa por Comparación Directa

**Cuál es el Valor de una casa cuyas
Superficies Son:**

Sup. Terreno: 171,00 M²

Sup. Construc.: 73,70 M²

Tasación de una Casa por Comparación Directa

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
		Tipología	m ² útiles ter	m ² útiles edi	Publicación	(Com./terren	(V.Com./ m ²	UF Valor Co
1.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	170,00	75,00	11-09-2020	23,68	53,67	4.025
2.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	168,00	83,00	22-09-2020	20,11	40,71	3.379
3.	Condominio Bosquemar 3D-1B	Casa	160,00	50,00	07-08-2020	16,66	53,32	2.666
4.	Los Lilenes 220 - Casa 43 3D-1B	Casa	130,00	55,00	24-10-2020	23,82	56,29	3.096
5.	Condominio Bosquemar 3D-2B	Casa	129,00	76,00	22-10-2019	24,00	40,74	3.096
6.		Casa						
7.		Casa						
1.		Casa						
2.		Casa						
3.		Casa						
4.		Casa						
5.		Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR		Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA			171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			46,58
Superf. Constr.(M2)	73,50	1.286		
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			1.286
Superf. Constr.(M2)	73,50			
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			46,58
Superf. Constr.(M2)	73,50	1.286		
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			46,58
Superf. Constr.(M2)	73,50	1.286		
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			46,58
Superf. Constr.(M2)	73,50	1.286		
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			46,58
Superf. Constr.(M2)	73,50	1.286		
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

Tasación de una Casa por Comparación Directa

4.	Casa						
5.	Casa						
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		151,40	67,80		21,48	47,97	3.252
PROMEDIO MUESTRAS CBR	Casa	-	-	\$ 0	0,00	0,00	0
PROPIEDAD ANALIZADA		171,00	73,50		20,02	46,58	3.424

Superf. Terreno (M2)	171,00	2.138	3.424	20,02
V.U. Terreno (UF/M2)	12,50			46,58
Superf. Constr.(M2)	73,50	1.286		
V.U. Constr.(UF/M2)	17,50			

**Se estima el V.U. del Terreno y de la
Construcción de la Propiedad en
Estudio, por medio de Técnicas
Numéricas y Aproximaciones
Sucesivas hasta lograr minimizar los
Índices de Terreno y Construcción
Promedio de los Testigos...**



Tasaciones que consideran Dos (2) fuentes de referentes





**Tasaciones que consideran
Dos (2) fuentes de referentes**

**Se pide la tasación de la casa emplazada en
Av. Miramar 1212. El Tebo. Puchuncaví.**

**Superficie de Terreno: 300 M²
Superficie de Construcción: 100 M²
Materialidad: Madera**

Tasaciones que consideran Dos (2) fuentes de referentes

Referentes de Casas

DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación
1.	Calle El Tebo. Horcon 3D-1B	Casa	250,00	64,00	may-22
2.	La Chocota. Horcón 3D-1	Casa	264,00	70,00	may-22
3.	Cau Cau 110, Horcón 4D-2B	Casa	220,00	120,00	may-22
4.	Sector Chocota, Horcón 4D-2B	Casa	340,00	124,00	may-22
5.	Av. Miramar, Horcon 3D-1B	Casa	375,00	80,00	may-22

Tasaciones que consideran Dos (2) fuentes de referentes

Referentes de Terrenos Eriazos

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.	Los Aromos 1345	Terreno	350,00		ene-22	1,86		650
2.	Los Corales 129	Terreno	254,00		abr-22	1,97		500
3.	Los Rosales 230	Terreno	290,00		may-22	1,65		479
4.	Las Hadas Norte 358	Terreno	310,00		mar-22	2,02		625
5.	Almirante La Torre 1098	Terreno	400,00		may-22	2,00		800
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			320,80			1,90		611
PROMEDIO MUESTRAS CBR								

Tasaciones que consideran Dos (2) fuentes de referentes

Análisis de Casas

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.	Calle El Tebo. Horcon 3D-1B	Casa	250,00	64,00	may-22	6,27	24,48	1.567
2.	La Chocota. Horcón 3D-1	Casa	264,00	70,00	may-22	3,65	13,76	963
3.	Cau Cau 110, Horcón 4D-2B	Casa	220,00	120,00	may-22	7,81	14,33	1.719
4.	Sector Chocota, Horcón 4D-2B	Casa	340,00	124,00	may-22	7,08	19,41	2.407
5.	Av. Miramar, Horcon 3D-1B	Casa	375,00	80,00	may-22	6,42	30,09	2.407
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			289,80	91,60		6,25	19,79	1.813
PROMEDIO MUESTRAS CBR								
PROPIEDAD ANALIZADA			300,00	100,00		6,22	18,65	1.865

$$300,00 \text{ M}_2 * 1,70 \text{ UF/M}_2 + 100,00 \text{ M}_2 * 13,55 \text{ UF/M}_2 = 1.865,00 \text{ UF}$$

Tasaciones que consideran Dos (2) fuentes de referentes

Análisis de Terrenos Eriazos

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.	Los Aromos 1345	Terreno	350,00		ene-22	1,86		650
2.	Los Corales 129	Terreno	254,00		abr-22	1,97		500
3.	Los Rosales 230	Terreno	290,00		may-22	1,65		479
4.	Las Hadas Norte 358	Terreno	310,00		mar-22	2,02		625
5.	Almirante La Torre 1098	Terreno	400,00		may-22	2,00		800
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			320,80			1,90		611
PROMEDIO MUESTRAS CBR								
PROPIEDAD ANALIZADA			300,00			1,92		576

$$300,00 \text{ M}_2 \times 1,92 \text{ UF/M}_2 = 576,00 \text{ UF}$$

**Tasaciones que consideran
Dos (2) fuentes de referentes**

Análisis de ambas muestras de Referentes

Referentes de Casas: $300,00 \text{ M}_2 * 1,70 \text{ UF/M}_2 + 100,00 \text{ M}_2 * 13,55 \text{ UF/M}_2 = 1.865,00 \text{ UF}$

Referentes de Terrenos Eriazos: $300,00 \text{ M}_2 * 1,92 \text{ UF/M}_2 = 576,00 \text{ UF}$

El Valor Unitario de Terreno estará en un punto dentro del
Intervalo: $1,70 - 1,92 \text{ UF/M}_2$



**Tasaciones que consideran
Dos (2) fuentes de referentes**

Análisis de ambas muestras de Referentes

**Suponiendo que Valor Unitario de
Terreno se corresponda con el punto
central del Intervalo (**1,81 UF/M₂**):**

Tasaciones que consideran Dos (2) fuentes de referentes

Análisis de ambas muestras de Referentes

ANÁLISIS DE MUESTRAS								
DATOS		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Publicación	(Com./terreno)	(V.Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1.	Calle El Tebo. Horcon 3D-1B	Casa	250,00	64,00	may-22	6,27	24,48	1.567
2.	La Chocota. Horcón 3D-1	Casa	264,00	70,00	may-22	3,65	13,76	963
3.	Cau Cau 110, Horcón 4D-2B	Casa	220,00	120,00	may-22	7,81	14,33	1.719
4.	Sector Chocota, Horcón 4D-2B	Casa	340,00	124,00	may-22	7,08	19,41	2.407
5.	Av. Miramar, Horcon 3D-1B	Casa	375,00	80,00	may-22	6,42	30,09	2.407
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			289,80	91,60		6,25	19,79	1.813
PROMEDIO MUESTRAS CBR								
PROPIEDAD ANALIZADA			300,00	100,00		6,33	18,98	1.898

$$300,00 \text{ M}_2 * 1,81 \text{ UF/M}_2 + 100,00 \text{ M}_2 * 13,55 \text{ UF/M}_2 = 1.898,00 \text{ UF}$$



**Tasaciones que consideran
Dos (2) fuentes de referentes**

Análisis de ambas muestras de Referentes

**Como consecuencia se ajusta ligeramente el
Valor de la Propiedad Tasada de **1.865 UF** a
1.898 UF, a fin de obtener un Valor de Mercado
más preciso !!!**



Muchas Gracias !!!