CURSO · TASACIÓN Y VALORACIÓN

Tasación de Inmuebles

MODALIDAD	DURACIÓN	DISTRIBUCIÓN REFERENCIAL
E-learning + tutor en vivo	**16 horas cronológicas**	**75 % teoría · 25 % práctica**

DESCRIPCIÓN

Tasación de inmuebles bajo la legislación chilena vigente.

OBJETIVO GENERAL

Al finalizar el curso, los participantes serán capaces de realizar tasaciones de inmuebles técnicamente fundamentadas, aplicando la normativa chilena y los estándares internacionales de valuación, los métodos comparativo, de costo, de renta y residual, y elaborando informes de tasación para distintos usuarios.

DIRIGIDO A

Tasadores, arquitectos e ingenieros civiles, corredores de propiedades, abogados tributarios, funcionarios de organismos públicos y equipos de empresas inmobiliarias, financieras y aseguradoras que participan en la valoración de inmuebles en Chile.

APRENDIZAJES ESPERADOS

- Interpretar el marco legal chileno y la normativa del SII aplicable a avalúos y tasaciones
- Aplicar las bases de valor de los estándares IVSC y UPAL
- Utilizar los métodos comparativo de mercado, costo de reposición, capitalización de rentas y residual
- Tasar propiedades industriales, comerciales, patrimoniales y rurales
- Elaborar informes de tasación y analizar sus efectos tributarios

CONTENIDOS

Módulo 1: Fundamentos de la tasación inmobiliaria

- Conceptos básicos: valor vs. precio, tipos de valor y principios económicos de la valoración
- Marco legal chileno: Código Civil, Ley de Impuesto Territorial, normativas del SII y rol de los Conservadores de Bienes Raíces
- Normativa del SII: circulares relevantes, avalúo fiscal y tasación para compraventas, herencias y donaciones
- Derechos reales: dominio, usufructo, servidumbres, hipotecas y su impacto en la valoración
- Documentación requerida: inscripciones de dominio, planos reguladores y permisos de edificación
- Ética profesional: independencia, objetividad, confidencialidad y responsabilidad del tasador

Módulo 2: Estándares internacionales de tasación

- IVSC: historia, estructura, IVS 2022 y bases de valor
- Marco conceptual de IVS: valor de mercado, de uso, de inversión, sinérgico y equitativo
- UPAL: principios y metodologías para América Latina
- UPAV.net: plataforma digital de estándares, herramientas de cálculo y bases de datos regionales
- Comparación entre normativa chilena del SII y estándares IVSC
- Redacción de informes que cumplan simultáneamente con SII e IVSC

Módulo 3: Metodologías de tasación

- Método comparativo de mercado: comparables, ajustes, homologación y fuentes de información
- Método de costo de reposición: terreno, construcción, depreciación, obsolescencias y vida útil residual
- Método de capitalización de rentas: flujos, tasas de capitalización, VPN, TIR y rentas de mercado
- Método residual: terrenos urbanizables, mayor y mejor uso y proyectos de desarrollo
- Reconciliación de valores y fundamentación del valor final
- Software de tasación: herramientas digitales, hojas de cálculo especializadas y sistemas GIS

Módulo 4: Tasaciones especiales y casos complejos

- Propiedades industriales: naves, bodegas, plantas de producción y terrenos industriales
- Propiedades comerciales: locales, centros comerciales, oficinas, hoteles y clínicas
- Propiedades patrimoniales: conservación histórica, restricciones normativas y atributos culturales
- Propiedades rurales: predios agrícolas, forestales, derechos de agua y capacidad de uso de suelo
- Tasaciones para expropiación: DFL 2/1959, indemnizaciones, daño emergente y lucro cesante
- Tasaciones judiciales: peritajes en particiones, sucesiones, divorcios y procedimientos especiales

Módulo 5: Elaboración del informe de tasación

- Estructura del informe técnico: portada, objetivo, metodología, análisis de mercado, desarrollo, conclusiones y anexos
- Descripción de la propiedad: ubicación, características físicas, estado de conservación e instalaciones
- Análisis del entorno: conectividad, servicios, equipamiento urbano y plusvalía
- Sustento técnico: fundamentación de la metodología, ajustes y comparables
- Documentación de respaldo: fotografías, planos, antecedentes legales y cotizaciones de construcción
- Estándares de redacción y formato para bancos, SII y tribunales

Módulo 6: Aspectos tributarios y prácticos

- Impuesto territorial: base imponible, avalúo fiscal, exenciones y reclamaciones
- Impuesto a las herencias y donaciones: valoración de inmuebles, plazos y procedimientos
- Impuesto a la renta: enajenaciones, valor tributario y comercial y artículo 64 del Código Tributario
- IVA en operaciones inmobiliarias y tasación para la base imponible
- Reclamos y recursos ante el SII: plazos y documentación
- Casos prácticos integradores con análisis grupal y retroalimentación

METODOLOGÍA

Clases teórico-prácticas que combinan normativa, metodologías y ejercicios de aplicación con casos reales del mercado inmobiliario, adaptados al tipo de propiedades y la industria del cliente.

EVALUACIÓN

Evaluación de los aprendizajes mediante actividades prácticas y/o prueba final. Quienes aprueban reciben un certificado de participación emitido por Saberes OTEC SpA, verificable en saberesotec.cl.

Contenido propuesto y adaptable. Este programa es una propuesta referencial: los contenidos, la duración y la modalidad están sujetos a cambios según los requerimientos del cliente y se adaptan al giro y tipo de negocio de cada empresa. El curso puede dictarse en forma presencial, online en vivo o e-learning.