

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36

Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1: Términos, definiciones y disposiciones generales

Preámbulo

El Instituto Nacional de Normalización, INN, es el organismo que tiene a su cargo el estudio y preparación de las normas técnicas a nivel nacional. Es miembro de la INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION (ISO) y de la COMISIÓN PANAMERICANA DE NORMAS TÉCNICAS (COPANT), representando a Chile ante esos organismos.

Esta norma se estudió a través del Comité Técnico CL034 *Especialidades de la construcción*, para establecer los requisitos mínimos para el desarrollo de un proceso de tasación y los contenidos mínimos que debe tener el informe de tasación.

Por no existir Norma Internacional, en la elaboración de esta norma se ha tomado en consideración antecedentes técnicos nacionales y antecedentes técnicos proporcionados por el Comité.

Los Anexos A, B, C, D y E no forman parte de la norma, se insertan sólo a título informativo.

Si bien se ha tomado todo el cuidado razonable en la preparación y revisión de los documentos normativos producto de la presente comercialización, INN no garantiza que el contenido del documento es actualizado o exacto o que el documento será adecuado para los fines esperados por el Cliente.

En la medida permitida por la legislación aplicable, el INN no es responsable de ningún daño directo, indirecto, punitivo, incidental, especial, consecuencial o cualquier daño que surja o esté conectado con el uso o el uso indebido de este documento.

37 Introducción

38
39 El objeto de esta norma es definir el lenguaje y criterios generales respecto de la valoración de bienes,
40 obligaciones y derechos, entregando los lineamientos técnicos generales del proceso de valoración teórico y
41 práctico de todo tipo de bienes, obligaciones y derechos a ser tasados, y cuya vigencia responde a la fecha en
42 que se realiza la valoración.

43
44 Este documento ha sido desarrollado en base a una amplia gama de antecedentes técnicos y legales, tanto
45 nacionales como internacionales, que incluye términos, definiciones y disposiciones generales,
46 documentación, estructura del informe, esquemas de tasación, esquema de informe y glosario técnico, más una
47 bibliografía recomendada.

48
49 Los requerimientos específicos de cada tipo de valoración, complementarios a los requisitos generales
50 establecidos en esta norma, podrán ser abordados en documentos técnicos específicos posteriores a éste.

51
52
53
54
55
56
57

58 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1: Términos, definiciones y disposiciones generales

59
60
61
62
63
64
65

66 1 Alcance y campo de aplicación

67
68 1.1 Esta norma establece los requisitos mínimos para el desarrollo de un proceso de tasación y los contenidos
69 mínimos que debe tener el informe de tasación.

70
71 1.2 Esta norma aplica para la tasación de bienes tangibles e intangibles, de competencia pública o privada, de
72 uso o no uso, de existencia, opción y legado, para determinar el valor del bien a evaluar que incluye bienes,
73 obligaciones y derechos.

74
75 1.3 Esta norma no excluye que se deban realizar análisis adicionales o específicos, para ser incluidos en el
76 informe, para situaciones especiales que así lo requieran, en virtud de los distintos objetivos que se persigan o
77 bienes involucrados en la tasación, en compraventas, expropiaciones, seguros, garantías, inversiones,
78 permutas y aquellos que demanden la tasación de bienes en general.

79
80

81 2 Referencias normativas

82
83 No hay referencias normativas.

84
85

86 3 Términos y definiciones

87
88 Para los propósitos de esta norma, se aplican los términos y definiciones siguientes:

89

- 90 3.1
91 avalúo fiscal
92 valor definido por Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, el cual tiene por objeto servir de base imponible
93 para la determinación del impuesto a los bienes raíces
94
95 3.2
96 bien a valorar
97 bien o activo tasado en un determinado encargo de *tasación* (3.11)
98
99 3.3
100 de no uso
101 corresponde a la suma de los valores de legado o herencia más los valores de existencia y cuya *tasación* (3.11)
102 es representada económicamente a través de la proporción de valor de bienes tangibles
103
104 3.4
105 de uso
106 valor resultante al aplicar los enfoques de *tasación* (3.11) para bienes, obligaciones, derechos o “cosas a
107 valorar”, de acuerdo a las necesidades de valoración
108
109 3.5
110 documento
111 información y el medio en el que está contenida
112
113 [FUENTE: ISO 9000:2015, 3.8.5, modificada]
114
115 3.6
116 evidencia objetiva
117 datos que respaldan la existencia o veracidad de la información para una *tasación* (3.11)
118
119 [FUENTE: ISO 9000:2015, 3.8.3, modificada]
120
121 3.7
122 informe de tasación
123 *documento* (3.5) que resume las operaciones realizadas para tasar los bienes, obligaciones, derechos o “cosas
124 a valorar”, según el mayor y mejor entendimiento del *tasador* (3.12), dejando *evidencia objetiva* (3.6) de
125 dicho *proceso* (3.9) y cuyo resultado pueda ser trazable y verificable según el objetivo y alcance establecido
126
127 3.8
128 intangible
129 bienes, obligaciones o derechos, que no se pueden tocar o percibir y cuyo valor económico se representa a
130 partir de la aplicación de enfoques de *tasación* (3.11)
131
132 3.9
133 proceso
134 conjunto de actividades mutuamente relacionadas que utilizan las entradas para proporcionar un resultado
135 previsto de la *tasación* (3.11)
136
137 [FUENTE: ISO 9000:2015, 3.4.1, modificada]
138
139 3.10
140 tangible
141 corresponde a los bienes que se pueden percibir o tocar y cuyo valor económico se representa a partir de la
142 aplicación de enfoques de *tasación* (3.11)

143	
144	3.11
145	tasación; valuación
146	conjunto de operaciones a través de las cuales es posible establecer el valor de los bienes, obligaciones o
147	derechos a evaluar, en un determinado momento y lugar
148	
149	Nota – En esta norma, la tasación se aborda mediante una secuencia investigativa, la cual puede ser ajustada en cualquiera de sus
150	partes, a las características y condiciones de la cosa a valorar, dejando evidencia de la(s) hipótesis, el proceso de tasación empleado y
151	cálculos realizados, de manera que pueda ser trazable y verificable en todo el proceso por un tercero.
152	
153	3.12
154	tasador
155	persona(s) natural(es) o jurídica(s), que realiza(n) la tasación de bienes, obligaciones o derechos
156	
157	
158	4 Tipo de tasación
159	
160	4.1 De bienes
161	
162	Corresponde a tasaciones de muebles e inmuebles cuyo valor puede ser representado por la capitalización de
163	sus ingresos, costo o valor de cambio, a través de una comparación de bienes equivalentes.
164	
165	4.2 De obligaciones
166	
167	Corresponde a tasaciones de responsabilidades legales asociadas al bien a evaluar, los cuales son valorados
168	económicamente, de acuerdo a los enfoques de tasación.
169	
170	4.3 De derechos
171	
172	Corresponde a tasaciones de naturaleza legal y/o patrimonial asociadas al bien a evaluar que pueden ser de
173	carácter real, personal o intelectual, todos ellos valorados económicamente (pasivos o activos).
174	
175	
176	5 Disposiciones generales
177	
178	5.1 Principios generales
179	
180	La tasación de los bienes, obligaciones o derechos a evaluar, debe ser analizada utilizando principios
181	generales tales como:
182	
183	5.1.1 Mayor y mejor uso
184	
185	Los bienes, obligaciones o derechos a evaluar, deben considerar su viabilidad física o técnica; económica o
186	financiera; jurídica o legal; ambiental y social, según corresponda.
187	
188	NOTA: La aplicación de uno o más términos, de los señalados, depende de la diferencia entre valorar bienes, obligaciones o derechos
189	y su alcance final.
190	
191	5.1.2 Temporalidad
192	
193	El valor de los bienes, obligaciones o derechos, debe considerar el momento en el cual se valora y el período
194	de comercialización.
195	
196	5.1.3 Finalidad

197
198 Es requisito de la tasación, establecer el objetivo planteado en el encargo para el análisis y determinación de
199 valor.
200
201 5.2 Principios específicos
202
203 Estos principios se pueden aplicar según corresponda.
204
205 5.2.1 Sustitución
206
207 El valor de los bienes, obligaciones o derechos debe quedar circunscrito al valor de otros bienes sustitutos al
208 valorado.
209
210 5.2.2 Contribución de valor
211
212 El valor de una parte del bien depende del aporte que haga esa parte en el valor total del bien.
213
214 5.2.3 Anticipación
215
216 El valor de los bienes, obligaciones o derechos, corresponde al valor actualizado de los beneficios futuros que
217 sea capaz de generar.
218
219 5.3 Enfoques de tasación
220
221 Estos enfoques se deben aplicar para determinar el valor de los bienes, obligaciones o derechos, pudiendo el
222 tasador aplicar uno o más enfoques indicados en 5.3.1 a 5.3.3.
223
224 5.3.1 Comparación
225
226 El valor de la cosa valorada se determina a partir del valor de bienes, obligaciones o derechos similares o
227 sustitutos.
228
229 5.3.2 Ingreso
230
231 El valor de los bienes, obligaciones o derechos, se determina en razón de su capacidad de generación de
232 ingresos netos, durante el período de análisis.
233
234 5.3.3 Costo
235
236 El valor de los bienes, obligaciones o derechos a evaluar se determina de acuerdo al valor de reemplazo de uso
237 equivalente.
238
239
240 6 Documentación
241
242 El tasador puede contar con un conjunto de documentos e información propia y/o de terceros que permitan
243 justificar la tasación. La información debe ser analizada según los aspectos que se indican en Tabla 1.
244
245
246

Tabla 1- Aspectos de la información utilizada para una tasación

Aspecto	Descripción
Técnico	Características propias o componentes de los bienes,

	obligaciones o derechos a evaluar.
Económico	Valor cuantitativo de los bienes obligaciones o derechos o sus partes
Jurídico	Todo lo relacionado a orden jurídico

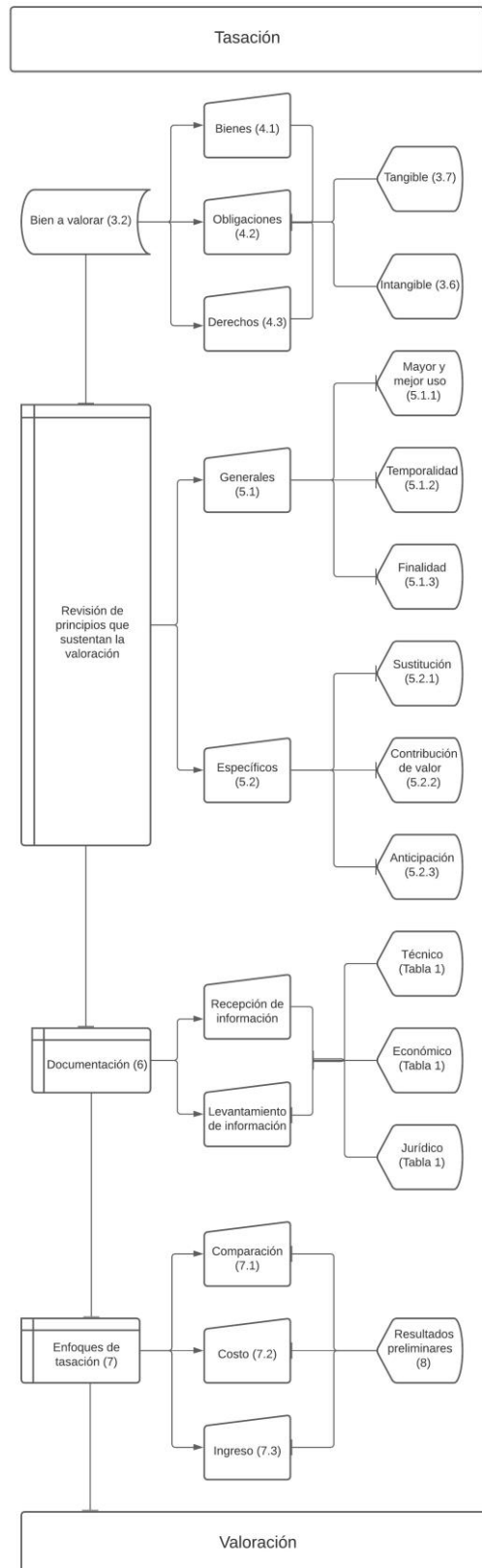
247
248 7 Enfoques de tasación
249
250 7.1 Comparación
251
252 Este enfoque estima que dos o más bienes, obligaciones o derechos con las mismas características y
253 condiciones tienen un valor de mercado similar, en un periodo de tiempo cercano a la fecha de tasación. Esta
254 comparación considera la sustitución del valor del bien a evaluar a través de la homologación de los atributos
255 técnicos, económicos y legales de bienes, obligaciones o derechos semejantes.
256
257 Seguidamente de la depuración de la muestra, se define el valor económico más ajustado a los referentes de
258 mercado.
259
260 7.2 Costo
261
262 Este enfoque considera el valor de reposición del bien a evaluar, asimilando el costo de los bienes,
263 obligaciones o derechos, al valor de mercado, de tal manera que el valor obtenido sea el costo de construir un
264 duplicado del bien a evaluar utilizando métodos de construcción y materiales actuales. Al estimar el valor de
265 los bienes, obligaciones o derechos bajo este esquema, se debe considerar la depreciación del valor total,
266 según parámetros de uso y estado de conservación, eliminando la obsolescencia funcional. Se recomienda para
267 tal efecto la aplicación de tablas de depreciación.
268
269 Nota: Se puede recomendar el uso de la tabla Ross Heidecke o similar.
270
271 7.3 Ingreso
272
273 Este enfoque determina el valor por renta de los bienes, obligaciones o derechos a partir de los ingresos que se
274 generen a futuro. La estimación del valor se basa en conceptos económicos como ingresos sucesivos a obtener
275 en el futuro, llevado a valor presente, en un tiempo determinado. A los ingresos brutos, se descuentan los
276 gastos operacionales y por último se aplica una tasa de capitalización adecuada al bien a valorar, obteniendo
277 como resultado el valor de mercado según flujos estimados.
278
279
280 8 Resultados Preliminares
281
282 Son las primeras aproximaciones al valor de los bienes, obligaciones o derechos a evaluar, en virtud de la
283 utilización de los enfoques de tasación definidos en 5.3. Esta información determina, a juicio de quien realiza
284 la tasación, la aplicación de uno o más enfoques según lo estime necesario para respaldar su opinión de valor.
285
286
287 9 Informe de tasación
288
289 El informe de tasación se debe adaptar a los objetivos solicitados y debe indicar, al menos, los contenidos
290 siguientes:
291

- 292 9.1 Resumen ejecutivo: debe incluir la identificación del tasador, mandante, fecha de tasación, valor final de
293 los bienes, obligaciones o derechos, según corresponda, fecha de elaboración del informe de tasación y la
294 firma del tasador responsable.
295
- 296 9.2 Identificación del tasador: es requisito identificar al(a los) tasador(es) que firma(n) el informe de tasación,
297 con su nombre completo y RUT, pudiendo ser una persona natural, representante legal de una persona
298 jurídica, o equipo de trabajo interdisciplinario.
299
- 300 9.3 Fecha de elaboración de informe: se debe consignar la fecha de elaboración del informe de tasación. Esta
301 fecha en ningún caso puede ser posterior a la fecha de elaboración física del mismo.
302
- 303 9.4 Identificación del mandante: se debe identificar a través del registro legal, la persona que encarga la
304 tasación, sea ésta natural o jurídica, de organismos públicos o privados, de carácter nacional o internacional.
305
- 306 9.5 Fecha de la tasación: se debe consignar la fecha de tasación a la cual está referida la valoración, indicando
307 hora, día, mes y año. Si la fecha de tasación es distinta a la fecha en la cual se emite el informe de tasación,
308 estas fechas se deben distinguir claramente.
309
- 310 9.6 Singularización de los bienes, obligaciones o derechos a tasar: se debe realizar una descripción completa
311 de los bienes a valorar, así como las condiciones intrínsecas y extrínsecas que pudieran afectar su tasación. A
312 modo de ejemplo: características económicas, físicas, legales, ambientales o sociales, adicionalmente a las
313 posibles limitaciones, según corresponda.
314
- 315 9.7 Finalidad de la tasación: el tasador debe informar el objetivo de la tasación y explicar los principios que
316 sustentan el valor, enfoques, la normativa aplicada, criterios y procedimientos a utilizar, según el tipo de
317 informe requerido y el objetivo planteado por el mandante.
318
- 319 9.8 Bases de información: se debe indicar los datos representativos que justifican la tasación, la(s)
320 referencia(s) bibliográfica(s) respectiva(s), y todo aquello que permita verificar lo definido en el informe.
321
- 322 9.9 Tasación: se debe detallar la valorización de los bienes, obligaciones o derechos según 9.6 y 9.7. Para ello
323 se debe dejar explícito los principios, métodos y cálculos realizados de manera detallada para la determinación
324 del valor.
325
- 326 9.10 Alcance y limitaciones del informe de tasación: se debe indicar el alcance, restricciones y limitaciones
327 del informe de tasación.
328
- 329 9.11 Fecha reconocimiento del bien (cuando corresponda): se debe indicar la fecha de la visita y/o
330 reconocimiento del bien indicando hora, día, mes y año. Si la fecha de visita y/o reconocimiento es distinta a
331 la fecha en la cual se emite el informe de tasación, se debe indicar.
332
- 333 9.12 Firma: el documento debe quedar firmado por la persona natural, representante legal de una persona
334 jurídica, o equipo de trabajo interdisciplinario que emite el informe.
335
- 336 9.13 Vigencia: el informe de tasación debe tener validez para el momento de la valoración.
337
- 338 9.14 Anexos informativos: se debe incluir la documentación técnica, legal y económica definida en 9.7.
339

340
341
342
343

Anexo A
(informativo)

Esquema de tasación especificado en esta norma

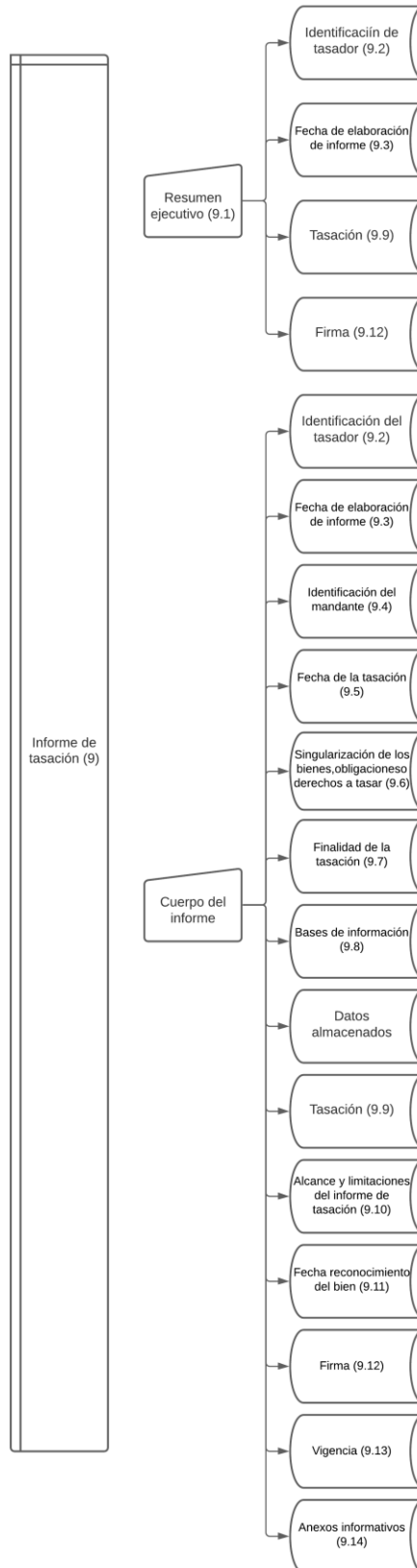


344

345
346
347
348

Anexo B
(informativo)

Esquema de informe de tasación especificado en esta norma



349

350	Anexo C
351	(informativo)
352	
353	Glosario técnico
354	C.0 Introducción
355	
356	Para la elaboración de los términos incluidos en este Anexo se ha considerado la bibliografía internacional de tasación (ver Anexo D), incluyendo sus traducciones al castellano, siendo ajustados además conforme a la práctica y al consenso nacional. Este glosario técnico se entrega con el propósito de complementar la información contenida en la presente norma.
357	
358	
359	
360	
361	C.1 Precio
362	
363	Monto en unidades monetarias acordado entre un oferente y un demandante de la cosa valorada.
364	
365	NOTA Unidades monetarias tales como: pesos, UF, dólares, euros u otra.
366	
367	C.2 Costo
368	
369	Precio pagado por los bienes y servicios, o la cantidad requerida para crear o producir el bien o servicio. El precio pagado por un bien o servicio se convierte en costo para el comprador.
370	
371	
372	C.3 Mercado
373	
374	Sistema (y en ocasiones el sitio específico) en que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una dinámica de los bienes y servicios a ser intercambiados entre vendedores y compradores, sin restricción alguna. Vale decir, en un sistema de libre mercado cada parte responderá a las relaciones de oferta – demanda y otros factores de fijación de precios. Un mercado puede ser local, nacional o internacional.
375	
376	
377	
378	
379	
380	C.4 Valor de Mercado
381	
382	Monto estimado, a la fecha de la tasación, por el cual se intercambiaría un bien, derecho u obligación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, actuando cada uno con conocimiento, prudencia y sin presión alguna.
383	
384	
385	
386	C.5 Bienes raíces o bienes inmuebles
387	
388	Predios o terrenos y todos aquellos elementos que se adhieren al mismo de forma permanente. Es un activo tangible, que tiene entidad física, junto con todas las adiciones, sobre y bajo el suelo.
389	
390	
391	C.6 Bienes muebles
392	
393	Comprende objetos tangibles e intangibles (corpóreos o incorpóreos) que no son bienes raíces. Son objetos que no están permanentemente adheridas a los bienes raíces y, generalmente, se caracterizan por su posibilidad de movilidad.
394	
395	
396	
397	C.7 Valor
398	
399	Es relativo y está relacionado con la necesidad o utilidad; es el grado de aprecio que tenemos a un bien o servicio, con atención a su aptitud para satisfacer necesidades, de lo cual podemos concluir que sólo tiene valor aquello que es útil o necesario. Dicho en otros términos “Valor es la capacidad de un bien para aportar utilidad”.
400	
401	
402	

- 403
404 C.8 Mayor y mejor uso
405
406 El uso más probable de un bien, derecho u obligación que es físicamente posible, apropiadamente justificado,
407 legalmente permitido, financieramente factible y que resulta el valor más alto del activo que se valúa.
408
409 C.9 Valor en uso
410
411 Valor económico que tienen los bienes para su dueño en razón de la utilización que de ellos hace, sin tomar en
412 cuenta el uso mejor y más productivo de ese bien. El valor en uso es el que un inmueble específico tiene para
413 un uso específico, para un usuario específico y por tanto no está relacionado con el mercado
414
415 C.10 Inmueble con mercado limitado
416
417 Un inmueble que, debido a condiciones de mercado, características únicas y otros factores, atrae relativamente
418 pocos compradores potenciales a un tiempo dado.
419
420 La característica central que distingue a inmuebles con mercado limitado no es que sea imposible venderlas en
421 el mercado abierto, sino que la venta de tales inmuebles por lo común requiere un mayor periodo de
422 comercialización que el usual para inmuebles más fácilmente comercializables.
423
424 C.11 Valor de empresa en marcha
425
426 Valor del negocio como un todo. El concepto involucra la tasación de una empresa en operación, a partir de la
427 cual se pueden distribuir o repartir el valor conjunto del negocio en marcha a las partes constitutivas, en la
428 proporción en que contribuyen al todo, pero ninguna de las partes por sí sola constituye valor de mercado.
429
430 C.12 Valor de inversión
431
432 Valor de un inmueble para un inversionista en particular o para una clase de inversionista, para efectos de
433 inversión específicamente identificados. Este concepto subjetivo relaciona inmuebles específicos con
434 inversionistas o grupos de inversionistas específicos con objetivos o criterios de inversión claramente
435 identificables. No se debe confundir el concepto de valor de inversión con el valor de mercado de un inmueble
436 de inversión.
437
438 C.13 Valor asegurable
439
440 Valor del inmueble conforme, a las definiciones contenidas en un contrato o póliza de seguro.
441
442 C.14 Valor fiscal, catastral o gravable
443
444 Valor basado en definiciones contenidas en la legislación vigente que se refieren a tasación o imposición sobre
445 la propiedad inmobiliaria. Aun cuando algunas jurisdicciones pueden citar el valor de mercado como base de
446 la tasación, la metodología requerida puede producir resultados que difieren de valor de mercado.
447
448 C.15 Valor de liquidación o venta forzada; remate
449
450 Importe que, razonablemente, se podría recibir de la venta del bien en un lapso de tiempo muy corto, para
451 satisfacer la necesidad de comercialización. En algunas situaciones el valor de venta forzada puede involucrar
452 un vendedor no dispuesto y un comprador o compradores que compran con pleno conocimiento de la
453 desventaja del vendedor.
454
455 C.16 Valor especial

456 Valor extraordinario y superior al valor del mercado. El valor especial podría surgir, por ejemplo, por la
457 asociación física, funcional o económica de un inmueble con otro inmueble, como ser el inmueble vecino. Es
458 un incremento de valor que puede ser aplicable a un propietario o usuario potencial del inmueble, más que al
459 mercado en general; esto es, un comprador con interés especial. El valor especial se podría asociar con
460 elementos del valor de negocios en marcha. El tasador se debe asegurar que tales criterios se distinguen del
461 valor de mercado, aclarando cualquiera suposición que haya hecho.

462

463 C.17 Valor de Costo de Reposición Bruto (CRB)

464

465 Valor bruto de reposición a nuevo (CRB), es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la
466 fecha de la tasación, un bien por otro nuevo, de sus mismas características.

467

468 C.18 Valor de Costo de Reposición Depreciado (CRD)

469

470 Resultado de reducir del Costo de Reposición Bruto a nuevo (CRB) la depreciación física o funcional en la
471 fecha de la tasación.

472

473 C.19 Características del valor de mercado

474

475 Para que un bien pueda ser vendible debe poseer ciertas características económicas y legales detalladas a
476 continuación:

477

478 a) Característica de utilidad:

479

- Un bien debe ser útil para que tenga valor.

480

481 b) Característica de escasez:

482

- Se debe considerar con relación a las condiciones de oferta y demanda.

483

484 c) Característica de demanda:

485

- Deben existir compradores o interesados que gusten, apetezcan o necesiten un bien.

486

487 d) Característica de transferibilidad:

488

- Concepto legal que debe ser considerado en un bien. Aunque un bien sea útil, escaso y exista demanda, puede carecer de valor comercial si no puede ser transferido.

489

491 C.20 Principio y concepto de valor de tasación:

492

493 Tasar (valuar) es determinar el valor económico que tiene un bien o conjunto de bienes, en una fecha precisa,
494 para un fin establecido. En función de lo expresado, se pueden enunciar tres principios fundamentales:

495

496 Principio de Sustitución:

497

- El valor de un bien es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel. El valor a asignar a un bien no debe ser mayor que el valor de bienes que lo puedan sustituir adecuadamente.

500

501 Principio de Temporalidad:

502

- El valor de un bien está en función de la fecha de la tasación y puede variar a lo largo del tiempo.

503

505 Principio de Finalidad:

506

- 507 – La finalidad de la tasación condiciona el enfoque, el método y las técnicas a seguir. El principal objetivo de
508 una tasación, es obtener una estimación de valor económico, para tomar decisiones sobre un bien o activo,
509 tales como:
510
- 511 • Tasación para compraventa:
512 – Ayuda para la decisión del vendedor o comprador, o la base para permutar.
513
 - 514 • Tasación para garantía:
515 – Se utiliza para financiamiento y crédito; con ella se establecen topes para créditos
516 hipotecarios.
517
 - 518 • Tasación para expropiación:
519 – Se utiliza para establecer el justo valor para indemnización.
520
 - 521 • Tasación para rentabilidad:
522 – Se utiliza para establecer el justo valor de alquiler.
523
 - 524 • Tasación para seguros:
525 – Se utiliza para establecer bases para la aplicación de pólizas de seguros. Para estos fines será
526 el correspondiente al costo de reposición depreciado, sin incorporar en el caso de inmuebles el
527 valor del terreno.
528
 - 529 • Tasación a efecto impositivo:
530 – Establece base para pago de los impuestos (impuestos inmobiliarios – tasas).
531
 - 532 • Tasación para subastas:
533 – Establece base de remate.
534
 - 535 • Tasación técnico-contable:
536 – Establece valor con fines patrimoniales.
537
- 538 C.21 Obsolescencia:
539
- 540 Pérdida de valor debida a la reducción de la utilidad de un bien causada por la decadencia, cambios
541 tecnológicos, en los patrones de conducta y gustos de las personas o medioambientales. La obsolescencia se
542 clasifica en las siguientes:
543
- 544 Obsolescencia económica:
545 – Pérdida de valor debida a factores ajenos al activo concreto.
546
- 547 Obsolescencia funcional:
548 – Pérdida de valor dentro de una estructura debida a variaciones en los gustos, preferencias, innovaciones
549 técnicas o estándares de mercado.
550
- 551 Obsolescencia técnica:
552 – Pérdida de valor por obsolescencia de una máquina o bien por avance de la tecnología.
553
- 554 Obsolescencia en los mercados de bienes:
555 – Pérdida de valor de un conjunto de bienes disponibles para su venta o arrendamiento a diversos precios
556 en un mercado determinado dentro de un periodo de tiempo determinado.
557
- 558 C.22 Renta de mercado:

559
560 Renta estimada para la que un bien o parte de un bien se pueda arrendar, en la fecha de tasación, entre un
561 arrendador y un arrendatario interesado, según términos de arrendamiento adecuado, en una transacción libre,
562 tras una comercialización adecuada.
563

VERSIÓN FINAL COMITÉ

564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588

Anexo D
(informativo)

Bibliografía

- [1] OGUC, *Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*.
- [2] PRC, *Plan Regulador Comunal* (en caso de ser requerido según zona específica).
- [3] PS, *Plano Seccional* (en caso de existir).
- [4] PRM, *Plan Regulador Metropolitano* (en caso de ser requerido).
- [5] PRIBC, *Plan Regulador de Intercomunal Borde Costero*.
- [6] IVS, *International Valuation Standards* (IVS 2005).
- [7] IVS, *International Valuation Standards* (IVS 2017).
- [8] IFRS, *International Financial Reporting Standards* (IFRS 2018).
- [9] Código de Aguas (D.F.L. 1.122 13.08.1981).
- [10] Ley N° 18.112 (Dicta Normas Sobre Prenda Sin Desplazamiento) 29.03.1982