



3.2 - COSTO DE REPOSICIÓN

Esta metodología consiste en evaluar el valor físico o de reemplazo de las construcciones, considerando para ello, que el suelo en que se encuentra emplazada se considera a valor de mercado.

Se debe ubicar lo que se encuentra edificado, sus obras adicionales, más el valor del suelo. La ubicación lo que busca es determinar el costo de reemplazar la construcción existente por otra similar. Este costo de reposición, se compara con el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a lo que este está dispuesto a pagar por sobre el valor de reemplazo del bien.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) exige esta metodología por obligación cuando de subsidios habitacionales se trata, a través del Manual de Tasaciones que se encuentra diseñado específicamente para esto; también puede adaptar su utilización en evaluaciones para compañías de seguros, resoluciones judiciales, arbitrajes civiles y en tasaciones de bienes urbanos no habituales al mercado inmobiliario tal como lo son policlínico, retenes de carabineros y colegios entre otros, al tasar lo construido, edificios y obras complementarias.

Las metodologías van de la mano con los principios de tasación, específicamente esta metodología se relaciona como sigue:

a. Relación con principio de mayor y mejor uso.

Este concepto es primordial para determinar el real valor de la propiedad. En la medida que un sitio pueda ser desarrollado en su mayor y mejor uso, su valor será mejor; en cambio si las mejoras existentes no aportan en relación a esto, estas tendrían un menor valor e incluso podría suceder que no alcancen a cubrir su costo.

b. Relación con principio de sustitución.

Este principio va muy de la mano con esta metodología. Este principio se basa en que no es recomendable pagar más por una propiedad si existe una similar o construir una equivalente tiene un costo más bajo.

APLICACIONES Y LIMITACIONES DE LA METODOLOGÍA

Esta metodología es útil a la hora de determinar el valor de las construcciones nuevas o relativamente nuevas. También es importante el valor del sitio y si hay mejoras en el caso de un inmueble usado, ya que esto implica una baja depreciación. Ahora bien, si se tienen datos adecuados para medir una depreciación, también sería útil esta metodología para determinar el valor de una propiedad más antigua.

Esta metodología se utiliza comúnmente para determinar el valor de mercado de un proyecto de construcción destinado a fines especiales o propiedades especiales y otras que no se transan comúnmente en el mercado. Generalmente quien se encuentre dispuesto a comprar un bien de este tipo, estará dispuesto a pagar de acuerdo a lo que costaría un edificio existente contra el costo de construir uno en reemplazo, descontándole a esto la depreciación o valor de compra de una estructura existente y hacerle las modificaciones que requiera.

Si se realiza una evaluación con fines contables, se utiliza esta metodología para calcular la depreciación de los impuestos sobre la renta o amortizaciones necesarias.

También se utiliza esta metodología para determinar si el costo de una mejora, considerando los beneficios que esta otorga, se podrá recuperar a través de un aumento en los ingresos o precio de venta; o si la mejora implicaría no poder realizarle más en el futuro.

Si una vez finalizada la determinación del valor, si este no se encuentra de acuerdo al mercado, se deben analizar nuevamente los datos ya que puede implicar un error en los análisis, sobre todo cuando de cálculos de depreciación se trata.

PROCEDIMIENTOS DE TASACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN

Todo estudio debe contar con respaldos para su credibilidad y la tasación por supuesto no se encuentra fuera de esta lógica.

Dado que la cubicación es un estudio que toma demasiado tiempo, es que no es compatible con una tasación y por ende los respaldos deben ser otros a la hora de determinar el valor, generalmente se utiliza como respaldo, una base de datos actualizada de costos de reposición, en Chile ,normalmente bajo la unidad UF/m². Para esto es necesario tener en cuenta los tipos de estructuras de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,

Cabe señalar que es importante que el tasador indique en su informe todas aquellas anomalías y el respaldo de toda la información que pudo encontrar respecto a la edificación.

Las maneras de calcular el costo de reemplazo son las siguientes:

- a. Se considera el costo de construcción al momento de su adquisición, es decir, el valor de origen del bien, principalmente utilizado para propiedades nuevas.
- b. Se considera el costo de construcción como un nuevo elemento y considerando la fecha de tasación. Es el método más común cuando de tasaciones usuales se trata, se otorga un valor por m² construido, dependiendo de los valores de mercado del momento, el cual agrupa el costo de reemplazo total del bien.

COSTO DE ORIGEN DE UNA CONSTRUCCIÓN

Para poder determinar este valor se deben identificar tres tipos de construcción:

a. Construcciones cuya inversión es igual: En este caso comparamos bienes cuyo valor es el mismo, independiente de que estos no sean similares, ya que acá lo que prima es la rentabilidad que estos puedan entregar y por ende las condiciones físicas pasan a segundo plano , como por ejemplo, departamentos nuevos dentro de un mismo edificio.

b. Construcciones iguales: Acá se buscan propiedades exactamente iguales, y lo que se hace para determinar el costo es confeccionar un listado con los valores de lo que se invertiría en replicar el edificio, considerando todas las variables; sin dejar de lado la depreciación producto de la antigüedad y tiempo. Realizar esto se torna difícil, lo cual se debe a que replicar un bien antiguo es complicado, considerando que la materia prima de construir el bien antiguo puede estar obsoleta y por ende la réplica no sería tal.

c. Construcciones similares: Este método dada su rapidez es el más utilizado, el problema que tienes es que al buscar propiedades que tengan similitudes y producto de las diferencias de tiempos en que se construyen, lo que uno considera similar puede hacer caer en la subjetividad. Acá las similitudes se buscan a nivel de construcción, usos del bien, conservación, entre otros.



PASOS DE TASACION PARA EL CÁLCULO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar los Costos de Reemplazo de una vivienda nueva el tasador dispondrá de Tablas de Valores Unitarios Base de Edificación (VUBE) UF/m² para los distintos tipos de edificación. Asimismo, contará con una metodología para determinar la depreciación en el caso de las viviendas usadas y el valor de las obras complementarias cuando estas existan.

El procedimiento y los pasos a seguir para una tasación común con el método de costo de reposición son:

- **Análisis de la propiedad:** Establecer las características o atributos propios del inmueble que influyen en su valor.
- **Valor de construcción:** Obtener el valor de lo edificado a partir del costo de construcción de una edificación nueva, el que incluye un factor de comercialización con motivo de una operación de compraventa. Sólo en el caso de viviendas usadas se descuenta la depreciación que corresponda.
- **Obras complementarias:** Obtener para las viviendas urbanas el valor de las obras complementarias.
- **Valor del terreno:** Obtener el valor del suelo a partir del costo de adquirir un terreno similar en base al análisis del segmento del mercado de terrenos similares o comparables por localización, uso y tipología, entre otras características, mediante el enfoque comparativo o de mercado.
-

1. Análisis de la propiedad

Cada propiedad constituye una mercadería única. El tasador debe establecer las características que influyen en su valor considerando tanto su parte edificada, el terreno donde se emplaza, como también aquellas condiciones que la diferencian de otras propiedades. Para ello se deben seguir los siguientes pasos:

- a) La inspección física a la propiedad, al terreno y al sector donde se encuentra
- b) El análisis de la documentación legal y técnica de la propiedad, restricciones legales a su uso (servidumbres de tránsito, acequias, concesiones, arriendos a largo plazo, etc.). Para lo cual se deben solicitar las siguientes documentaciones.
 - Certificado de Informaciones Previas, en que conste la exclusión de la propiedad de planes de remodelación urbana, o de estar sujeta a expropiaciones.
 - Permiso de Edificación, Certificado de Recepción Final o Certificado de Regularización.

-Certificados de No Expropiación

- c) Estudio de las normativas del Plan Regulador que potencian o restringen el uso y/o constructibilidad del inmueble sujeto de la tasación.
- d) El tasador debe considerar en el caso de las edificaciones usadas, la Aceptabilidad del inmueble lo que determinara en la inspección inicial de la propiedad.. Esto es de especial importancia en tasaciones para subsidios habitacionales y tasaciones bancarias para la solicitud de créditos hipotecarios. En la inspección el tasador evaluará las condiciones de estructura y de habitabilidad simultáneamente de la propiedad , y la posibilidad de que ella siga prestando servicios por lo menos 20 años más desde la fecha de la tasación. Para ello se debe seguir la siguiente pauta:

- **Obra Gruesa:** La existencia de uno de los siguientes defectos o deterioros evidentes no permitirá consignar la posibilidad de 20 años más de servicio como vivienda:

- 1- Falta de cubierta total o parcial
- 2- Falla en estructura de techumbre
- 3- Desaplomes en muros, con riesgo de colapso
- 4- Fallas producidas en elementos estructurales con o sin Grietas a 45° o similar inclinación
- 5- Fallas de Asentamientos en el terreno, fallas en las fundaciones
- 6- Pudrición de piezas estructurales en madera
- 7- Presencia de insectos xilófagos en elementos estructurales

- **Terminaciones:** No se aceptarán fallas, defectos, carencias o deterioros evidentes que amenacen riesgo de colapso parcial de la estructura o resten habitabilidad a la edificación:

- 1- Falta de ventanas y puertas al exterior
- 2- Ausencia de pavimentos o radieres interiores
- 3- Falta de ventilación por recinto
- 4- Presencia significativa de humedad en muros o pavimentos por filtración.

- **Instalaciones:** El Tasador confirmará la existencia y operación de las redes de servicios esenciales, tales como Agua Potable, Alcantarillado, Electricidad y Combustible. No se aceptarán:

- 1- Falta de artefactos sanitarios básicos.
- 2- Filtraciones en redes que dañan la estructura
- 3- Instalaciones eléctricas defectuosas y/o fuera de norma
- 4- Instalaciones de red de combustible fuera de norma
- 5- Inadecuada ventilación de gases quemados



2. Valor de la Construcción o Edificación

Para determinar el valor de la construcción, y sus costo de reemplazo el tasador debe utilizar las Tablas de Valores Unitarios Base de Edificación (VUBE) UF/m² actualizadas en la página del MINVU.

Para efectos de la tasación, las edificaciones se clasificarán de acuerdo a las principales variables que inciden en el valor, tales como la clase y calidad de construcción, las condiciones especiales, la altura de la edificación, antigüedad y estado de conservación

Los pasos a seguir para valorizar la edificación son:

- a) Clase de las Edificaciones**
- b) Calidad de las Edificaciones**
- c) Condiciones Especiales**
- d) Valores Unitarios Base de Edificación (VUBE) para inmuebles típicos**
- e) Correcciones debido a las Condiciones Especiales de la Edificación**
- f) Cálculo de Depreciación**
- g) Cálculo del Valor de la edificación**

a) Clase de las Edificaciones

El primer paso es determinar la Clase de la edificación, que corresponde al material de la estructura soportante. La estructura soportante es aquella parte de la edificación que la hace mantener su forma y perdurar en el tiempo, no se deben considerar las tabiquerías no estructurales. El tasador clasificará la "Clase" de las edificaciones según sea el material estructural predominante de la edificación, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tipo	Material Estructural Predominante
A	Acero
B	Hormigón armado
C	Albañilerías de ladrillo confinadas y armadas
Ca	Albañilerías no armada ni confinada
D	Albañilerías de bloques o piedra confinadas
E	Maderas Impregnadas y Maderas de Durabilidad 1 según Norma
Ea	Maderas no tratadas o de durabilidad menor
F	Adobe
G	Prefabricados en acero



H Prefabricados en madera

I Placas o paneles prefabricados de hormigón liviano o similar

El tasador deberá asimilar los sistemas no consultados a alguno de los señalados precedentemente.

b) Calidad de las Edificaciones

El tasador determinará la “Calidad” de las edificaciones según las siguientes definiciones:

1 - Superior o de Lujo: En general, edificación de diseño exclusivo, con complejidad de formas, volúmenes y/o estructura, sea por razones estéticas o funcionales y, por tanto, con mayores costos de construcción. Recintos amplios y bien distribuidos. Uso de materiales finos, caros o de gran durabilidad. Instalaciones especiales como climatización, seguridad, etc. No se presentan en tasaciones para subsidio habitacional.

2- Buena o media superior: Edificación de tipo individual o que forma parte de conjuntos de pocas unidades, no necesariamente aisladas. Recintos amplios con buena distribución. Instalaciones y terminaciones en su mayoría corrientes, pero posee algunas de mayor calidad.

3- Corriente: Edificación de tipo individual o en conjuntos. Sencillez de diseño, con recintos de dimensiones y alturas corrientes, adecuadamente distribuidos. Estructura corriente, con un adecuado margen de seguridad. Terminaciones e Instalaciones más completas que las esenciales.

4-Regular o media inferior : Edificación económica, de diseño sencillo o masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a normas. Terminaciones con materiales de bajo costo. Instalaciones completas económicas.

5- Inferior: Edificación económica, de diseño simple y masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a normas. Puede carecer de algunas condiciones de funcionalidad. Terminaciones incompletas.

6- Deficiente : Construcciones con errores de diseño y distribución, con recintos de dimensiones inadecuadas, algunos sin iluminación ni ventilación natural, generalmente proyectadas sin asesoría técnica. Defectos estructurales y/o de edificación, con elementos de dimensiones inferiores a las establecidas en las normas. Terminaciones mínimas, de mala calidad y/o defectuosa colocación o con materiales heterogéneos o de desechos. Puede carecer de los servicios esenciales. No cumplen la aceptabilidad mínima.

Ejemplo: Una vivienda clasificada como **E3** significa que su estructura es principalmente de maderas impregnadas, secciones de las maderas un poco superiores a las normas, con un diseño sencillo, terminaciones corrientes.

c) Condiciones Especiales

La edificación a tasar puede presentar condiciones especiales de construcción que influyen en su valor tales como:

1- Construcción abierta (CA) : Recinto cubierto y abierto por uno o más lados (corredores, porches, logias, terrazas cubiertas y similares). Para clasificar su clase se considera el material estructural predominante. La superficie de estos espacios, se calculará sin considerar la proyección de aleros

2- Mansarda o Buhardilla (MS) : Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. Hacia el exterior suele carecer de muros laterales verticales. La superficie se

calculará hasta la altura útil 1.60 mts y de acuerdo a lo definido en la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones) delimitada o no por tabiques perimetrales.

3- **Piso Zócalo (PZ)** : Recinto cuyo piso se encuentra bajo el nivel de terreno, al menos en un 50% de la superficie de sus muros. Estos, además, cumplen la función de contención del terreno. Posee iluminación natural

4- **Subterráneo (SB)** : Recinto cuyo piso se encuentra bajo el nivel del terreno. Los muros cumplen la función de contención del terreno. No posee iluminación natural

5- **Sin condición (SC)**

d) Valores Unitarios Base de Edificación (VUBE) para inmuebles típicos

Los Valores Unitarios Base de Edificación nueva (VUBE) se expresan en UF/m², en Tablas según las clases y las calidades de edificación (Corriente, Regular e Inferior), agrupadas en extensión (uno o dos pisos) o altura (más de 2 pisos). En las Tablas se indican con negritas los valores de costo de reemplazo UF/m² para cada tipología, así como el rango de variación estadística razonable de cada valor (valores máximo y mínimo), lo que permite al tasador escoger, excepcionalmente, un valor distinto dentro de los rangos establecidos disponiendo, por lo tanto, de una adecuada flexibilidad.

Por lo tanto, el valor de cada edificación (VEi) que este clasificada de distinta manera por materialidad constructiva o por clasificación, se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Valor Edificación (VEi)} = \text{Superficie Edificada i} \times \text{VUBE}$$

Por tanto el valor de la edificación total, será la suma de los valores de edificación parciales, de acuerdo a las distintas clasificaciones y calidades de construcción que pudiera tener el inmueble, en caso de haber más de una.

Altura	Clasificación de la Edificación		Calidad de la Edificación		
	Clase	Estructura	Corriente	Regular	Inferior ⁴
Hasta dos pisos (1 ó 2 pisos)	A - G	Acero y acero prefabricado con panelería afín	16,41	11,28	7,88
			15,06	10,98	6,72
			13,71	10,68	5,56
	B - I	Hormigón armado y prefabricados de placas o paneles de hormigón y similares	19,76	13,23	7,88
			16,75	11,24	6,66
			13,74	9,25	5,44
	C - D	Albañilerías confinadas o armadas	15,55	10,41	6,20
			14,53	9,75	5,78
			13,51	9,09	5,36
	E - H	Maderas impregnadas o maderas de Durabilidad 1 (incluso prefabricados en madera)	18,21	12,57	8,70
			15,61	11,38	6,97
			13,01	10,19	5,24

Altura	Clasificación de la Edificación		Calidad de la Edificación		
	Clase	Estructura	Corriente	Regular	Inferior ⁷
Más de 2 pisos sin ascensor	A - B C - D	Acero - Hormigón armado - Albañilería confinadas o armadas	21,96	15,05	6,95
			20,68	14,04	6,69
			19,40	13,03	6,43
Más de 2 pisos con ascensor	A - B	Acero - Hormigón armado	32,83	25,71	---
			31,84	24,31	---
			30,85	22,92	---

Además se deben considerar los siguientes puntos:

- 1- El tasador deberá dejar constancia en su informe si descuenta el factor de comercialización (7%) a los valores de las tablas.
- 2- Para viviendas de calidad inferior, de menos de 30 m² de superficie, el tasador podrá aumentar el Valor Unitario Base hasta en un 10 % cuando se trate de Clase C-D, y hasta un 20%, cuando se trate de clase E-H.
- 3- Los Valores Unitarios Base en las tablas para edificación nueva en altura incluyen el valor de la cuota proporcional o prorrateo de las superficies comunes edificadas y de las obras complementarias.
- 4- En las Regiones XI, XII y Provincias de Palena y de Chiloé de la X Región, el tasador deberá aplicar el factor 1,38 para obtener los valores UF/m².
- 5- Los Valores Unitarios Base para viviendas rurales sólo consideran las partidas de Obra Gruesa y Terminaciones, y excluyen Instalaciones. El tasador determinará la tasación de las instalaciones tomando como base los porcentajes de incidencias de las partidas y sus rangos de variación respecto a las partidas de Obra Gruesa + Terminaciones, Como no es materia de este curso la tasación de viviendas rurales no se ahondará más en la tasación de viviendas rurales y sus puntos específicos a considerar.

e) Correcciones debido a las Condiciones Especiales de la Edificación

En caso de existir alguna de las condiciones especiales de construcción especificadas en el punto c) , se deben aplicar los factores de corrección al Valor Base VUBE que están indicados en la siguiente tabla :



Código	Condición Especial	Factor
CA	Construcción abierta y cubierta	0,50
MS	Mansarda o Buhardilla	0,60
PZ	Piso Zócalo	0,60
SB	Subterráneo	0,50
SC	Sin Condición	1,00

Por lo tanto, el valor de reemplazo de cada edificación (VE) que presente alguna condición especial es:

Valor Edificación (VE_i) = Superficie Edificada i x VUBE X CONDICION ESPECIAL

f) Depreciación

La depreciación es la pérdida de valor de la edificación usada respecto a una nueva, debido a la disminución parcial o total de su capacidad para producir el servicio requerido, cualquiera sea la causa (deterioro o desgaste físico, pérdida de utilidad, inadecuación económica o caída en desuso). Se produce principalmente por el simple transcurso del tiempo y, por consiguiente, cualquier inmueble, aunque se la conserve cuidadosamente y sin funcionar, está sujeto a depreciación. La depreciación es, por lo tanto, un elemento a considerar inevitablemente en la tasación de inmuebles usados.

Es importante señalar que existen tres tipos de depreciaciones, Física, Funcional y Económica, aunque para esta metodología solo se utiliza la depreciación Física.

La depreciación física corresponde a la pérdida de valor del bien con el paso del tiempo. El cálculo es lineal, pero debe ser ajustado o corregido según el estado real de este. Cabe señalar que las depreciaciones se encuentran relacionadas a una Vida útil, la cual corresponde al tiempo que se estima dura un bien.

En una tasación la depreciación se calculará según la edad de la vivienda, contabilizada desde la fecha del término de su construcción (o fecha de la Recepción Final Municipal). Sin embargo, considerar sólo la edad de la edificación para determinar la depreciación es insuficiente pues, en la práctica, ésta puede acelerarse o aminorarse de acuerdo al estado de conservación y mantención de lo construido. Por lo tanto, en lugar de la edad real de la edificación, se utilizará la **edad efectiva**, concepto que incorpora la evaluación de las alteraciones por las mejoras o arreglos hechas a la propiedad y/o deterioros que ha sufrido la vivienda durante su existencia.

Generalmente la fecha del inmueble está dada por el Certificado de Recepción Final, pero hay situaciones en que esta fecha es muy posterior a la construcción, e incluso podemos estar ante el caso de que esta no se ha otorgado.

En caso de encontrarnos antes esto, lo normal es:

- Cuando tenemos distintas fechas de recepción final, prima la construcción original o el mayor volumen.
- De tratarse de una remodelación o ampliación, prima la fecha que se construye el mayor porcentaje del total.
- Si la fecha de recepción final es muy posterior a la de entrega, se considera el año de construcción el término de la obra, lo que se puede determinar por la arquitectura, materiales usados o fecha en que comenzaron a cobrarse los servicios básicos en la propiedad.



La **edad efectiva** está asociada al Valor de Tasación de manera que una mejora disminuye la edad real y, consecuentemente, mejora el Valor de Tasación. A la inversa, el deterioro o desgaste produce un envejecimiento, el cual aumentará la edad real y la depreciación, rebajando el Valor de Tasación.

Para el cálculo del valor del inmueble usado considerando la depreciación (valor de inmueble depreciado) utilizaremos la edad efectiva de la vivienda contabilizada desde la fecha del término de su construcción (o fecha de la Recepción Final Municipal) considerando los porcentajes anuales de depreciación según sea su Clase de edificación de acuerdo a la siguiente tabla:

Clase de Edificación	A-G	B	C-D-I	E-H	Ca-Ea-F
% Anual de Depreciación	1.0	0.8	1.1	1.5	2.0
% Máximo de Depreciación	70			80	

Coeficiente Depreciación = Edad Efectiva x % Anual Depreciación para la Clase

Valor Edificación Depreciado = VUBE x (1 - Coeficiente Depreciación)

g) Cálculo del Valor de la edificación

En síntesis, el valor total de las edificaciones (VE) que existan en la propiedad es la suma de los valores parciales de cada edificación (VEi): Y el valor de cada edificación (VEi) que se diferencie en la propiedad será:

Edificación Nueva - Vivienda Urbana:

Valor Parcial Edificación (VEi) = Superficie Edificada i x VUBE i x Factor Condición Especial i

Edificación Usada -Vivienda Urbana:

Valor Parcial Edificación (VEi) VEi = Sup. Edific. i x VUBE i x Factor Cond. Especial i x (1 - Coef. Depreciación) i

3. Valoración de las Obras Complementarias

Se entenderá por Obras Complementarias “toda aquella construcción que sin formar parte integrante de un edificio contribuye a su funcionamiento u ornato”.

El valor de las Obras Complementarias (VOC) en las viviendas usadas se determinará como un porcentaje del Valor Total de las edificaciones y, por lo tanto, incluirá la depreciación que corresponda. En las viviendas rurales no se considerarán las obras complementarias.



La incidencia del valor de las obras complementarias en relación al valor de lo edificado dependerá de la calidad de la edificación principal y su rango de variación de acuerdo a la siguiente tabla:

Calidad Edificación	Corriente	Regular	Inferior
Incidencia mínima	3,60%	2,83%	1,44%
Incidencia Promedio	4,56%	3,53%	2,00%
Incidencia máxima	5,53%	4,24%	2,56%

Valor Obras Complementarias (VOC) = VE x % Incidencia OOC para la Calidad

4. Valoración del Terreno

El valor del suelo se obtendrá a partir del costo de adquirir un terreno similar en base al análisis de terrenos similares o comparables por localización, uso y tipología, entre otras características, mediante el enfoque comparativo o de mercado.

El Valor del Terreno (VT) será el producto de multiplicar su superficie por su Valor Unitario Base de Mercado (VUBM):

$$\text{VT} = \text{Superficie Terreno} \times \text{VUBM}$$

La determinación de este valor base de mercado debe hacerla el tasador siguiendo los pasos descritos en el punto 3.4 valor de mercado.

VALOR DE TASACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE UN INMUEBLE TÍPICO.

Podemos decir que el valor de Tasación de una vivienda urbana calculada a través de la metodología de costo de reposición es, en resumen, el resultado de la suma del valor del suelo, del valor de lo edificado y del valor de sus obras complementarias

$$\text{Valor de Tasación} = \text{VT} + \text{VE} + \text{VOC}$$

El Valor del Terreno (VT) será el producto de multiplicar su superficie por su Valor Unitario Base de Mercado (VUBM), determinado mediante la aplicación del Enfoque Comparativo (véase punto 4)

$$\text{VT} = \text{Superficie Terreno} \times \text{VUBM}$$



El Valor de lo Edificado (VE) que exista en la propiedad será la suma de los valores de cada una de las edificaciones que se diferencien en ella (VEi), considerando la clasificación y calidad de las construcciones, y los factores de condición especial en caso de existir. Además para las viviendas usadas se debe considerar el coef. De depreciación (véase 2 (f))

VE = Superficie Edificada i x VUBE i x Factor Condición Especial i (edificación nueva)

VE = Sup. Edific. i x VUBE i x Factor Cond. Especial i x (1 - Coef. Depr.) (edificación usada)

El Valor de las Obras Complementarias (VOC) será:

VOC = VE x % Incidencia OOCC para la Calidad