

CRITERIOS DE VALIDACIÓN DE MUESTRAS CENTRALIZADAS

Los Formularios N° 2890 aprobados por los notarios y/o los cerrados por los Conservadores de Bienes Raíces y las Tasaciones Comerciales, son procesados de manera centralizada por este Servicio, y aquellos que superan las validaciones realizadas mediante un proceso masivo, sobre la base de criterios de rechazo y un análisis de consistencia de datos, son considerados como muestras

Muestras centralizadas consideradas en el proceso

Corresponden a los Formularios sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces (F2890) aprobados por los Notarios o cerrados por los Conservadores de Bienes Raíces, y las Tasaciones Comerciales que se hayan incorporado centralizadamente al Módulo de Estudios de Precios de Terreno, luego de un proceso masivo que incluye criterios de rechazo y un análisis de consistencia de los datos. Los criterios aplicados son los siguientes:

Criterios de rechazo de muestras centralizadas correspondientes a F2890

1. Formulario Rectificado: identifica si un F2890 ha sido rectificado por otro F2890 posterior, eliminando el primero. Para este caso, se analizan los F2890 uno a uno, y supera este criterio de rechazo, el de vigencia más reciente.
2. Registro Duplicado: si dos o más F2890 coinciden en los siguientes datos: comuna, manzana, predio, fecha de escritura, código de naturaleza de escritura, monto de enajenación en pesos, monto de enajenación en UF y los RUT de los enajenantes y adquirentes, se consideran duplicados. Para este caso, se analizan los F2890 uno a uno, y supera este criterio de rechazo aquel que tiene la fecha de llenado más reciente; en caso de coincidencia en la fecha de llenado más reciente, se considera el último formulario recibido, los demás son rechazados.

Una vez rechazados los registros según los dos criterios anteriores, al subconjunto restante se les aplica los siguientes criterios:

3. Naturaleza de la Escritura: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura¹, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios que pertenezcan a la escritura con un código de naturaleza de escritura distinto a compraventa.
4. Llave de Escritura² Inexistente: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios que no presenten los mismos datos respecto a enajenantes, adquirentes, porcentajes de derecho y fecha, entre otros.

¹ Escritura: Grupo de F2890 que coinciden en una sucesión de datos, como por ejemplo enajenantes, adquirentes, RUTs de enajenantes y adquirentes, fecha, fojas, número, año, entre otros.

² Llave de Escritura: grupo de datos que permite el análisis de F2890 que pertenecen a una misma escritura, como por ejemplo enajenantes, adquirentes, RUTs de enajenantes y adquirentes, fecha, fojas, número, año, entre otros.

5. Rol Inexistente: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura que indique un rol inexistente o que no se encuentra vigente en nuestro catastro.
6. Fecha Inexistente: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura que no tiene fecha de escritura o, en su defecto, fecha de llenado.
7. Porcentaje de Transferencia: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde la suma de derechos no corresponde al total del bien raíz, tanto de enajenantes como de adquirientes.
8. Construcción Posterior a Escritura: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios en donde un bien raíz presente construcciones que no se encontraban en los registros a la fecha de la escritura o, en su defecto, a la fecha de llenado.
9. Sin Valor de Monto de Enajenación: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde la suma de los montos de enajenación en pesos, y los montos de enajenación en UF, de sus formularios son igual a 0.
10. Variación Porcentual de Montos de Transferencias en Pesos (\$) y UF: si un formulario tiene monto de enajenación en pesos y UF simultáneamente, y al transformar a UF el valor en \$ según su fecha, existe una diferencia porcentual cuyo valor absoluto es mayor a 10%, queda rechazado.
11. Número Máximo de Roles: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en que se agrupe un número de formularios que pueda distorsionar el cálculo del valor por prorateo. Actualmente se rechazan cuando corresponde a más de 5 formularios.
12. Registro Corresponde a Prerol: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde exista un bien raíz cuyo rol se encuentre en proceso de cumplir los requisitos para su inclusión definitiva.
13. Sin Avalúo Total: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde exista un bien raíz que en el catastro del Servicio de Impuestos Internos no tiene avalúo.

14. Con Avalúo Global: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde exista un bien raíz con avalúo global vigente, es decir roles que no tienen detalle catastral.
15. Número Máximo de Enajenantes: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde no vienen indicados todos los enajenantes.
16. Número Máximo de Adquirientes: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde no vienen indicados todos los adquirientes.
17. Rut Relacionados: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde exista entre sus enajenantes y adquirientes alguna combinación de RUT que presente grado de parentesco padres-hijos.
18. Rut de Giros Relacionados: para ello, se agrupan los formularios que pertenecen a una misma escritura, según los análisis realizados, y se rechazan todos los formularios correspondientes a una escritura en donde exista entre sus enajenantes y adquirientes alguna combinación de actividades económicas relacionadas, por ejemplo: constructora e inmobiliaria.

Una vez superados estos criterios de validación, para cada formulario se calcula el valor unitario de terreno, para lo cual se resta del valor de transferencia, el valor de construcción del rol. El monto resultante se divide por la superficie de terreno individual del bien raíz.

En muestras asociadas a bienes comunes, se considera además la estructura interna de la copropiedad (prorrato).

Las muestras así procesadas, se someten a los siguientes criterios de validación:

19. Valor de Terreno Igual o Menor a 0: se rechazan aquellas muestras que posean valor de terreno menor o igual a 0, en pesos UF.
20. Sin Área Homogénea Asociada: se rechazan aquellas muestras que correspondan a un predio que no tenga asociada un área homogénea, por haber pertenecido a la serie agrícola o por haber sido incluido en el catastro de forma muy reciente.

Las muestras que superen todos los criterios de validación antes señalados, son dispuestas para su análisis en las respectivas Direcciones Regionales, con el fin de servir de insumo para la definición de valores de terreno.

Criterios de rechazo de muestras centralizadas correspondientes a Tasaciones Comerciales

Las validaciones centralizadas que realiza nuestro Servicio a las Tasaciones Comerciales son las siguientes:

1. Rol Inexistente: se rechazan todas las tasaciones comerciales que indiquen un rol inexistente o que no se encuentra vigente en nuestro catastro o que no se encuentre en proceso de cumplir los requisitos para su inclusión definitiva.
2. Máximo de Roles de una Tasación: se rechazan todas las tasaciones comerciales que por la cantidad de roles comprendidos puedan distorsionar el valor de cada uno de ellos. Actualmente se rechazan aquellas que agrupan más de 5 roles.
3. Roles Repetidos: se rechazan todas las tasaciones comerciales que sean de la misma institución financiera y que presenten el mismo rol y número de tasación, dejando solo el más reciente.
4. Variación en la Superficie de Terreno: se rechazan todas las tasaciones comerciales que presenten una diferencia porcentual entre cada superficie de terreno informada en la tasación y las superficies existentes en el catastro.
5. Superficie de Terreno: se rechazan todas las tasaciones comerciales que presenten superficies de terreno mayores a las realidades territoriales.