

UAD 3.6 - Cambios clave de un vistazo

Referencia rápida para profesionales de ventas de bienes raíces. Qué cambió, qué desapareció y qué es nuevo.

• CALIFICACIONES DE CONDICIÓN Y CALIDAD (C1-C6 / Q1-Q6)

Categoría	Antes de UAD 3.6	Bajo UAD 3.6
Calificaciones de condición	Una sola calificación general para toda la propiedad	Se califican por separado interior y exterior, y luego se reconcilian en una calificación general.
Calificaciones de calidad	Una sola casilla a nivel del formulario (una calificación Q por informe)	Se califican por separado exterior, interior y detalles por habitación; luego se reconcilian en una calificación Q general.
Definición C1	Nueva o casi nueva, sin límite de antigüedad definido	Requiere haberse completado dentro de los últimos 12 meses y no presentar desgaste físico.
Definición C2	Renovada anteriormente, con plazo impreciso	Remodelada hasta la estructura dentro de los últimos 36 meses y sin mantenimiento diferido.
Base de calidad	Podría verse influida por normas del vecindario, nivel de precios o mercado local	Absoluta: basada estrictamente en materiales y mano de obra, independientemente de ubicación o precio.
Soporte de datos	Descripción narrativa en un addendum	Debe concordar con campos estructurados discretos ya reportados en otras partes del URAR.

• INFORME DE ACTUALIZACIONES Y RENOVACIONES

Categoría	Antes de UAD 3.6	Bajo UAD 3.6
Actualizaciones de cocina/baño	Casillas "Updated", "Not Updated" o "Remodeled"; no se exigía plazo	Debe indicarse el estado de actualización Y el período en que ocurrió, con condición y breve descripción por habitación.
Categorías de actualización	Tres etiquetas amplias: Not Updated / Updated / Remodeled	Se eliminan; se sustituyen por campos específicos de período y condición en las secciones de detalles de cocina y baño.

• VENTAS COMPARABLES Y DATOS DE MERCADO

Categoría	Antes de UAD 3.6	Bajo UAD 3.6
Período retrospectivo	No había un período mínimo formalmente definido	Se exige un mínimo de 12 meses para el análisis de ventas comparables.
Sección de vecindario	Sección dedicada al análisis del vecindario: oferta/demanda, tendencias de precios y tiempo de comercialización	Se elimina la sección de vecindario; los datos de mercado se integran en las secciones pertinentes del informe.
Inspección de comparables	El tasador debía conducir hasta cada comparable e inspeccionarlo desde la calle	Ya no se exige inspección drive-by; siguen siendo necesarias fotos, pero pueden obtenerse de forma remota.
Comparables adicionales	El tasador descartaba comparables considerados pero no utilizados	Nueva sección: "Additional Properties Analyzed But Not Used"; el tasador debe revelar y explicar los comparables rechazados.

• ÁREA HABITABLE BRUTA (GLA) Y MEDICIONES

Categoría	Antes de UAD 3.6	Bajo UAD 3.6
Informe de GLA	Una sola cifra de GLA; los métodos de cálculo variaban según el tasador	Se requieren estándares de medición ANSI Z765-2021; áreas sobre nivel y áreas que no son GLA se identifican y etiquetan por separado.
Plano / croquis	Se aceptaban croquis hechos a mano; sin requisito estandarizado	Solo generado por software; debe mostrar huella exterior, distribución interior y nombres de habitaciones. Ya no se acepta hecho a mano.

Categoría	Antes de UAD 3.6	Bajo UAD 3.6
Áreas no GLA	A menudo se incluían dentro de GLA o se mencionaban en narrativa	Se separan explícitamente con campos propios: áreas terminadas bajo nivel, ADU y otras estructuras se registran por separado.

• FORMATO Y ENTREGA DEL INFORME

Categoría	Antes de UAD 3.6	Bajo UAD 3.6
Números de formulario	1004, 1073, 1004C, 2055, etc.; distintos formularios según el tipo de propiedad	Se retiran todos los números de formulario; un URAR dinámico sustituye 12 formularios tradicionales y muestra u oculta secciones según la propiedad.
Extensión del informe	Normalmente 4-6 páginas	Aproximadamente 25-30 páginas por la captura estructurada de datos y fotografías integradas.
Formato de entrega	Un solo PDF o archivo ENV	Archivo ZIP con tres componentes: archivo de datos XML + informe PDF + carpeta de imágenes.
Addendum general	Addendum general al final para todos los comentarios del tasador	Se elimina; los comentarios se integran dentro de cada sección pertinente.
Actualización / finalización	Un formulario (1004D) manejaba tanto actualizaciones como verificación de finalización	Dos informes separados: Restricted Appraisal Update Report y Completion Report.

• CAMPOS DE DATOS COMPLETAMENTE NUEVOS (NO EXISTÍAN EN UAD 2.6)

Las siguientes categorías son completamente nuevas y ahora deben reportarse cuando correspondan:

- **Mitigación de desastres:** documenta materiales resistentes a incendios forestales, vidrio resistente a impactos, techos fortificados, mitigación de inundaciones, contraventanas para tormentas y refuerzo sísmico.
- **Eficiencia energética y características ecológicas:** registra paneles solares, certificaciones ENERGY STAR, HVAC de alta eficiencia, mejoras de aislamiento y certificaciones de edificios.
- **Disponibilidad de banda ancha:** informa características de conectividad a Internet de la ubicación.
- **Informe de ADU:** campos ampliados y estandarizados para unidades de vivienda accesorias, incluidas las ubicadas en estructuras exteriores y sótanos. Política ampliada en marzo de 2026.
- **Calificaciones de viviendas prefabricadas:** las calificaciones C1-C6 y Q1-Q6 ahora también se aplican a viviendas prefabricadas; no se aplicaban bajo UAD 2.6.

Por qué esto importa a los agentes: Los nuevos campos significan que los tasadores harán más preguntas durante las inspecciones. Esté preparado para proporcionar documentación sobre características ecológicas, mejoras recientes de mitigación de desastres y detalles de ADU. Los agentes de listado que mantengan registros completos de la propiedad tendrán una clara ventaja.

• RESUMEN DE REFERENCIA RÁPIDA

DESAPARECE: sección de vecindario · GLA como una sola cifra · inspecciones drive-by de comparables · Addendum general · números de formulario (1004, 1073, etc.) · casillas “Updated / Not Updated / Remodeled” · una sola calificación general C y Q · croquis hechos a mano

NUEVO: mínimo retrospectivo de 12 meses · estándar de medición ANSI Z765 · calificaciones C y Q a nivel de habitación · períodos de actualización de cocina/baño · C1 = completada dentro de 12 meses · C2 = remodelada hasta la estructura dentro de 36 meses · campos de mitigación de desastres · campos ecológicos/energéticos · campo de banda ancha · planos generados solo por software · entrega en ZIP · los comparables rechazados deben revelarse

Solo para fines informativos. Este documento no constituye asesoramiento legal ni financiero.

Un recurso educativo, cortesía de Eddie Diaz

Me complace compartir esta información educativa para ayudar a compradores, vendedores y propietarios a mantenerse informados sobre cambios importantes en el mercado inmobiliario actual.

