

ADJUNTA ARQ. SILVIA LERE
 JTP
 DOCENTES

TURNO NOCHE - CURSO REGULAR - AÑO 20....

GRUPO N°

TP N° 13

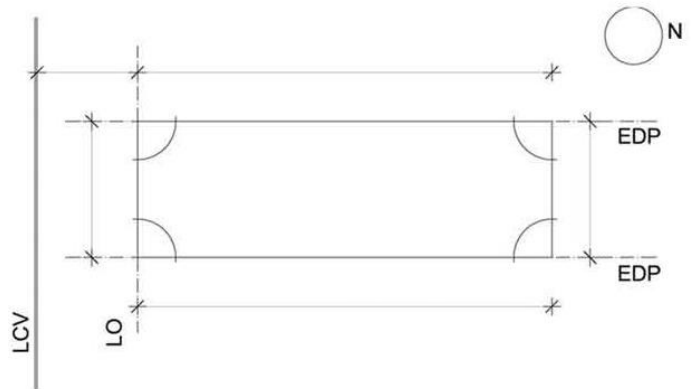
FIRMA TP
 APROBADO

ESQUICIO TASACIONES

NOMBRE DNI	NOMBRE DNI	NOMBRE DNI	NOMBRE DNI	NOMBRE DNI

DATOS DEL PROYECTO ASIGNADO

DIRECCIÓN:
UNIDAD DE EDIFICABILIDAD:
MIXTURA DE USO:



COMITENTE

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN

CONSTRUCTOR

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 MATRÍCULA

DEMOLEDOR

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 N° DE REGISTRO

EJEC. ESTRUCTURAL

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 MATRÍCULA

PROYECTISTA Y DIRECTOR

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 MATRÍCULA

RESP. SEG E HIGIENE

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 MATRÍCULA

CALCULISTA

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 MATRÍCULA

INSTALADOR

NOMBRE
 DNI
 DIRECCIÓN
 MATRÍCULA

FECHA DE CORRECCIÓN:

CORRECCIONES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CHECK LIST

CORRECCIÓN
UNICA

TP13 - ESQUICIO TASACIONES	1° grupo	1° doc.
Datos del inmueble a tasar		
Datos de los 3 antecedentes		
Planilla de valores venales completa		
FIRMA DE TP:		

ESQUICIO N° 13

TASACIONES

ENUNCIADO

Realizar la tasación del siguiente departamento de su edificio según número de grupo, analizando las comparables otorgadas para llegar a un precio final en clase

FORMA DE PRESENTACIÓN

- Se entregará en A4, resuelto y escrito en clase

PAUTAS DE EVALUACIÓN

- El trabajo práctico se considerará aprobado cuando se encuentren completos todos los puntos de análisis del enunciado.
- Se evaluará la correcta interpretación de las variables al momento de tasar un inmueble.

MATERIAL NECESARIO DE DYLOMARCUS.COM.AR PARA RESOLVER EL TP

MATERIAL TEÓRICO

ESTRUCTURAS RESUMEN:

-ER 31 Tasaciones

PUNTOS DE ANÁLISIS

INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE A TASAR

GRUPO 1 y 5

	FREIRE 2841			
	DEPTO	COMP1	COMP2	COMP3
tipo de propiedad	depto	depto	depto	depto
calle	FREIRE 2841	M.UGARTE 3800	QUESADA 3500	FREIRE 2400
localidad	CABA	CABA	CABA	CABA
barrio	Coghlan	Coghlan	Coghlan	Coghlan
caract constructivas	alta calidad	muy buenas	buenas	buenas
superficie homogeneizada	65,42	70	66	66
piso	1	3	2	1
orientacion: frente/cont	frente	frente	frente	frente
edad en años	1	1	5	5
estado	nuevo	nuevo	bueno	muy bueno
patio/terracea	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
dormitorios	2	2	2	2
baños	2	2	2	2
otros ambientes	cocina	cocina, cochera	cocina, cochera	cocina, lavadero
amenities	no	jardin c/parrilla	pileta, parrilla	pileta, parque
precio oferta		\$ 237.900,00	\$292.800,00	\$ 326.960,00
precio / m2		\$ 3.398,57	\$ 4.436,36	\$ 4.953,94

*precio en dolares



Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°:		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Sala:			
Ubicación del Bien:		Tipo de Bien:		Fecha de Tasación: Profesional:	
Superficie del Bien:		Frente:		Tipo de Cambio/(U\$S): Moneda de Uso:	
Inmobiliarias:		Fondo:		DÓLAR	
1 -				Zona de Análisis:	
2 -				Part. O Dep.:	
3 -				Provincia:	
4 -				País:	
5 -				CABA	
6 -				ARGENTINA	

N°	Antecedente Ubicación	Fecha	Antecedentes (Ventas/Ofertas)				Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICACION						Valores				
			Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Zoni Fot	Precio Unitario	UBIC.	EST. PATA	EDAD	SUP. CAC.	EST. P.A.T.	OFER	COEF TOTAL	Valor Unitario		
1	COMPARABLE 1																
2	COMPARABLE 2																
3	COMPARABLE 3																
4																	
5																	
6																	

Obs.:		Se adopta:		Total U.:	
				Promed. U.:	

Referencias:

Los coeficientes tachados corresponden a locales comerciales o departamentos en altura y no aplican a vivienda unifamiliar

EDAD: coeficiente de ubicación de cada comparable
 EDAD: coeficiente de edad, compara la antigüedad en años de cada comparable con el bien a tasar.

SUP: coeficiente de superficie propia que compara las caract de cada comparable con el bien a tasar.
 EST.: coeficiente de estado. Se compara el estado de conservación de cada antecedente con el bien a tasar.

CA.C: coeficiente de características constructivas de cada antecedente comparado con el bien a tasar
 PA.T.: coeficiente de patio o terraza. Se compara la existencia de patio o terraza de cada antecedente con el bien a tasar.

VALOR UNITARIO: multiplica el precio unitario por el coeficiente total.

Los coeficientes a utilizar oscilarán entre 0,7 y 1,3 en fracciones de 0,5. Si mi bien a tasar es mejor que la comparable el coeficiente será mayor a 1, si mi bien es peor utilizo un coeficiente menor a 1 y si tiene la mismas características utilizo 1.

INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE A TASAR

GRUPO 2 y 6

ANDONAEGUI 1141				
	DEPTO	COMP1	COMP2	COMP3
tipo de propiedad	depto	depto	depto	depto
calle	ANDONAEGUI 1141	EHEVERRIA 4800	EHEVERRIA 5200	BUCARELLI 1900
localidad	CABA	CABA	CABA	CABA
barrio	Parque Chas	Villa Urquiza	Villa Urquiza	Villa Urquiza
caract constructivas	alta calidad	buenas	alta calidad	buenas
superficie homogeneizada	61,45	56	65	64
piso	1	4	5	7
orientacion: frente/cont	frente	contrafrente	contrafrente	contrafrente
edad en años	1	8	5	5
estado	nuevo	bueno	muy bueno	muy bueno
patio/terracea	1 balcon	1 balcon	1 terraza	1 balcon
dormitorios	2	2	2	2
baños	2	1	2	2
otros ambientes	cocina	cocina, lavadero	cocina, cochera	cocina, vestidor, cochera
amenities	no	no	pileta, sum, parrilla	no
precio oferta		\$ 237.898,78	\$ 315.980,00	\$ 323.300,00
precio / m2		\$ 4.248,19	\$ 4.861,23	\$ 5.051,56

*precio en dolares



Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Tipo de Bien:		Fecha de Tasación:		Profesional:	
Ubicación del Bien:		Frente:		Fondo:		Moneda de Uso:	
Superficie del Bien:		FOT:		DÓLAR			
Inmobiliaria:		1 -		Zona de Análisis:		CABA	
2 -		3 -		Part. O Dep.:		ARGENTINA	
4 -		5 -		País:			
6 -							

N° Antecedente Ubicación	Fecha	Antecedentes (Ventas/Oferas)				Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICACION						Valores			
		Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Fondo Superficie	Zoni Fot	Precio Unitario	UBIC.	EDAD	SUP.	EST.	PA.T.	OFER TOTAL	Valor Unitario	
1 COMPARABLE 1															
2 COMPARABLE 2															
3 COMPARABLE 3															
4															
5															
6															

Obs.:	Se adopta:		Total U.:
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.			Promed. U.:

Referencias:

- Los coeficientes tachados corresponden a locales comerciales o departamentos en altura y no aplican a vivienda unifamiliar
 - UBIC: coeficiente de ubicación de cada comparable
 - EDAD: coeficiente de edad, compara la antigüedad en años
 - OFER: coeficiente de oferta, contempla la variación entre el precio de oferta y demanda. Se toma 0,95
 - SUP: coeficiente de superficie propia que compara las caract de cada comparable con el bien a tasar
 - EST.: coeficiente de estado. Se compara el estado de conservación de cada antecedente con el bien a tasar
 - COEF TOTAL: multiplica todos los coeficientes incluso el de OFER
 - CA.C: coeficiente de características constructivas de cada antecedente comparado con el bien a tasar
 - PA.T.: coeficiente de patio o terraza. Se compara la existencia de patio o terraza de cada antecedente con el bien a tasar
 - VALOR UNITARIO: multiplica el precio unitario por el coeficiente total.
- Los coeficientes a utilizar oscilarán entre 0,7 y 1,3 en fracciones de 0,5. Si mi bien a tasar es mejor que la comparable el coeficiente será mayor a 1, si mi bien es peor utilizo un coeficiente menor a 1 y si tiene la mismas características utilizo 1.

Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Tipo de Bien:		Fecha de Tasación:		Profesional:	
Ubicación del Bien:		Frente:		Fondo:		Moneda de Uso:	
Superficie del Bien:		FOT:		DÓLAR			
Inmobiliaria:		1 -		Zona de Análisis:		CABA	
2 -		3 -		Part. O Dep.:		ARGENTINA	
3 -		4 -		Provincia:			
4 -		5 -		País:			
5 -		6 -					
6 -							

N° Antecedente Ubicación	Fecha	Antecedentes (Ventas/Oferas)				Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICACION						Valores				
		Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Fondo Superficie	Zoni Fot	Precio Unitario	UBIC.	EDAD	SUP. de	EST.	OFER TOTAL	COEF	Valor Unitario		
1 COMPARABLE 1																
2 COMPARABLE 2																
3 COMPARABLE 3																
4																
5																
6																

Obs.:	Se adopta:		Total U.:
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.			Promed. U.:

Referencias:

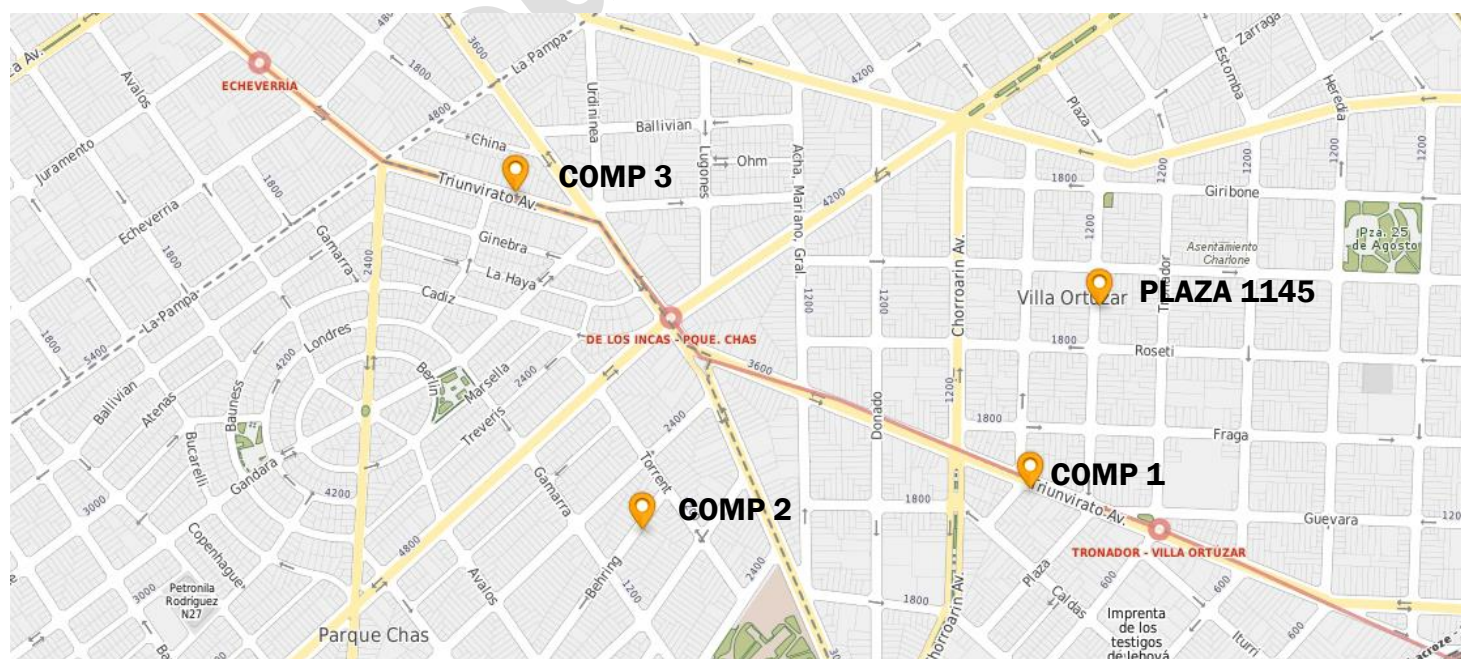
- Los coeficientes tachados corresponden a locales comerciales o departamentos en altura y no aplican a vivienda unifamiliar
 - UBIC: coeficiente de ubicación de cada comparable
 - EDAD: coeficiente de edad, compara la antigüedad en años
 - OFER: coeficiente de oferta, contempla la variación entre el precio de oferta y demanda. Se toma 0,95
 - SUP: coeficiente de superficie propia que compara las caract de cada comparable con el bien a tasar
 - EST.: coeficiente de estado. Se compara el estado de conservación de cada antecedente con el bien a tasar
 - COEF TOTAL: multiplica todos los coeficientes incluso el de OFER
 - CA.C: coeficiente de características constructivas de cada antecedente comparado con el bien a tasar
 - PA.T.: coeficiente de patio o terraza. Se compara la existencia de patio o terraza de cada antecedente con el bien a tasar
 - VALOR UNITARIO: multiplica el precio unitario por el coeficiente total.
- Los coeficientes a utilizar oscilarán entre 0,7 y 1,3 en fracciones de 0,5. Si mi bien a tasar es mejor que la comparable el coeficiente será mayor a 1, si mi bien es peor utilizo un coeficiente menor a 1 y si tiene la mismas características utilizo 1.

INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE A TASAR

GRUPO 4 Y 8

	PLAZA 1145			
	DEPTO	COMP1	COMP2	COMP3
tipo de propiedad	depto	depto	depto	depto
calle	PLAZA 1145	TRIUNVIRATO 3300	BEHRING 2500	TRIUNVIRATO 3961
localidad	CABA	CABA	CABA	CABA
barrio	Villa Ortuzar	Villa Ortuzar	Villa Ortuzar	Villa Urquiza
caract constructivas	alta calidad	buenas	muy buenas	muy buenas
superficie homogeneizada	58,37	61	60	62
piso	1	3	5	6
orientacion: frente/cont	frente	contrafrente	frente	frente
edad en años	1	5	2	1
estado	nuevo	muy bueno	muy bueno	nuevo
patio/terracea	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
dormitorios	2	2	2	2
baños	2	2	2	1
otros ambientes	cocina	cocina, lav, cochera	cocina, cochera	cocina
amenities	no	parrilla, sum	sum	laundry, sum, parrilla
precio oferta		\$ 292.800,00	\$ 326.960,00	\$ 213.500,00
precio / m2		\$ 4.800,00	\$ 5.449,33	\$ 3.443,55

*precio en dolares



Tribunal de Tasaciones de la Nación		Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Tipo de Bien:		Fecha de Tasación:		Profesional:	
Ubicación del Bien:		Frente:		Fondo:		Tipo de Cambio/(US\$):	
Superficie del Bien:		FOT:		Moneda de Uso:		DÓLAR	
Inmobiliaria:		1 -		Zona de Análisis:		Part. O Dep.:	
2 -		3 -		Provincia:		CABA	
4 -		5 -		País:		ARGENTINA	
6 -							

N° Antecedente Ubicación	Fecha	Antecedentes (Ventas/Oferas)				Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICA						Valores				
		Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Fondo Superficie	Zoni Fot	Precio Unitario	UBIC.	PA.T.	EDAD	SUP. EST.	CAC. EST.	P.A.T.	OFER TOTAL	Valor Unitario	
1 COMPARABLE 1																
2 COMPARABLE 2																
3 COMPARABLE 3																
4																
5																
6																

Obs.:	Se adopta:		Total U.:
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.			Promed. U.:

Referencias:

- Los coeficientes tachados corresponden a locales comerciales o departamentos en altura y no aplican a vivienda unifamiliar
- UBIC: coeficiente de ubicación de cada comparable
- EDAD: coeficiente de edad, compara la antigüedad en años
- OFER: coeficiente de oferta, contempla la variación entre el precio de oferta y demanda. Se toma 0,95
- SUP: coeficiente de superficie propia que compara las características de cada comparable con el bien a tasar.
- EST.: coeficiente de estado. Se compara el estado de conservación de cada antecedente con el bien a tasar.
- COEF TOTAL: multiplica todos los coeficientes incluso el de OFER.
- CA.C: coeficiente de características constructivas de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
- PA.T.: coeficiente de patio o terraza. Se compara la existencia de patio o terraza de cada antecedente con el bien a tasar.
- VALOR UNITARIO: multiplica el precio unitario por el coeficiente total.

Los coeficientes a utilizar oscilarán entre 0,7 y 1,3 en fracciones de 0,5. Si mi bien a tasar es mejor que la comparable el coeficiente será mayor a 1, si mi bien es peor utilizo un coeficiente menor a 1 y si tiene la mismas características utilizo 1.