

TASACIONES PERICIAS VALUATIVAS

Catedra dylomarcus

Valuación de Inmuebles



Tribunal de Tasaciones de la Nación

Normas Nacionales de Valuación
www.ttn.gov.ar

```
graph TD; A[Tribunal de Tasaciones de la Nación] --> B[Normas Nacionales de Valuación  
www.ttn.gov.ar]; B --> C[Valuaciones]; C --> D[Privadas]; C --> E[Públicas];
```

Valuaciones

Privadas **Públicas**

Tasaciones

TASAR=VALUAR: es determinar el valor económico en un contexto dado y en una fecha precisa.

Principio



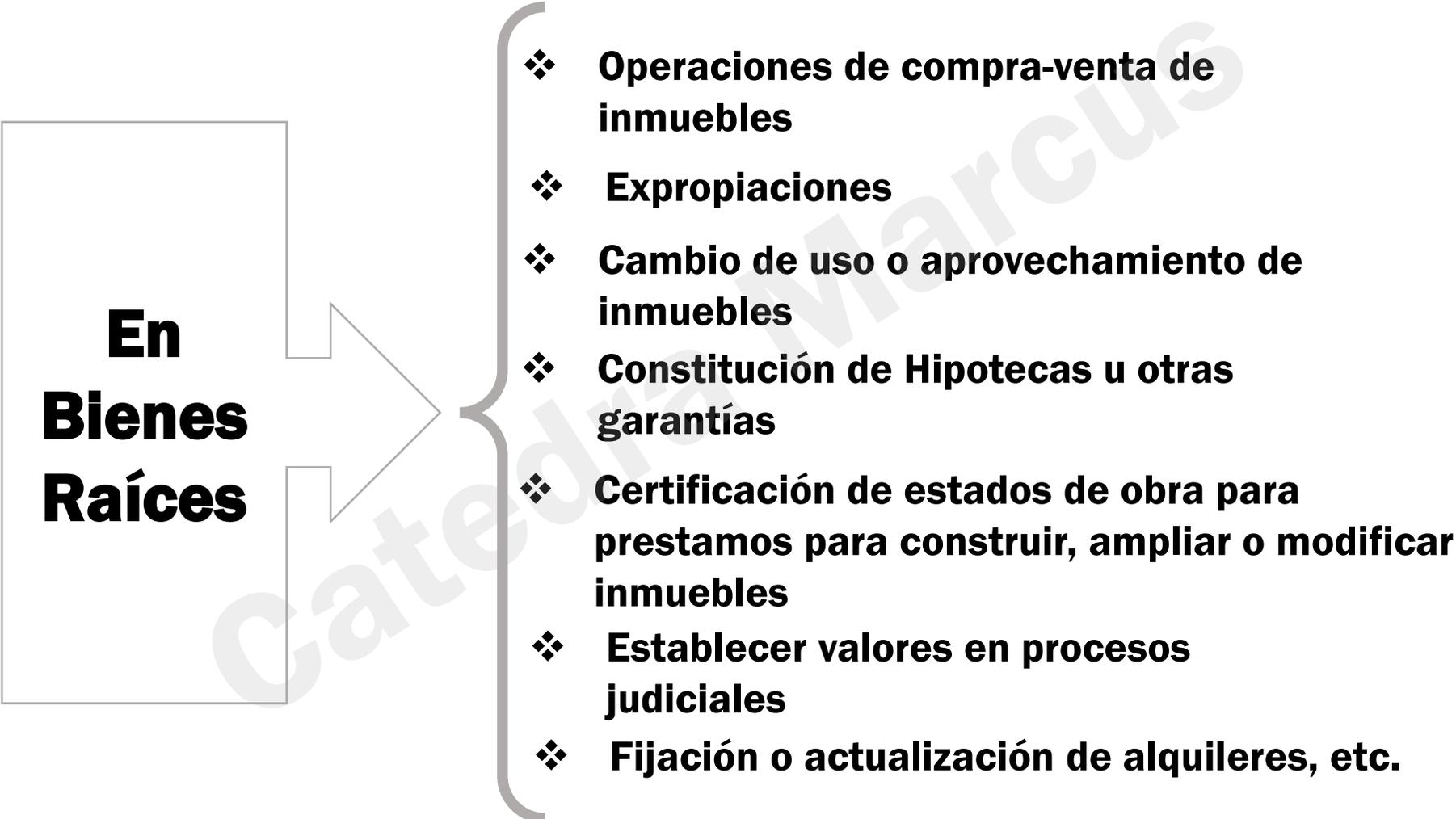
Sustitución: el valor de un bien es equivalente a otro de similares características.

Temporalidad: fecha determinada, puede variar a lo largo del tiempo.

Finalidad: el valor cambia según la finalidad.
Metodologías.

Motivos de la Tasación

**En
Bienes
Raíces**

A diagram consisting of a rectangular box on the left containing the text 'En Bienes Raíces'. A large, hollow arrow points from the right side of this box towards a list of seven items. A large, light-colored watermark 'Catedra dylomarcus' is overlaid diagonally across the list.

- ❖ **Operaciones de compra-venta de inmuebles**
- ❖ **Expropiaciones**
- ❖ **Cambio de uso o aprovechamiento de inmuebles**
- ❖ **Constitución de Hipotecas u otras garantías**
- ❖ **Certificación de estados de obra para prestamos para construir, ampliar o modificar inmuebles**
- ❖ **Establecer valores en procesos judiciales**
- ❖ **Fijación o actualización de alquileres, etc.**

CATEGORÍAS DE LAS TASACIONES

DECRETO-LEY 7887/55

ESTIMATIVAS: el valor económico se realiza por comparaciones de valores no analizados técnicamente.

ORDINARIAS: el valor se funda en la comparación de valores analizados en detalle de acuerdo con las reglas técnicas.

EXTRAORDINARIAS: además de las ordinarias estas incluyen:

- Análisis de precios para todos los rubros de la tasación en que sean aplicables.
- Investigación de circunstancias técnicas, de mercado, etc., correspondientes a una época anterior en cinco años, por lo menos, a la fecha de la encomienda
- Actuación conjunta con otros profesionales, colegas o no.

Métodos de la Tasación

- 1. COMPARACION DIRECTA: UNIDADES SIMILARES CONOCIDAS.**
- 2. CAPITALIZACION DE LA RENTA: VALOR VENAL OBTENIDO DE VALORES LOCATIVOS SEGUN TASA DE CAPITALIZACION.**
- 3. C.R.D: COSTO REPOSICION DEPRECIADO. TERRENO + MEJORAS (DEPRECIADAS SEGUN EDAD Y ESTADO)**
- 4. METODO RESIDUAL. VERIFICACION**

Métodos de la Tasación

5. FONDO DE COMERCIO/NEGOCIO EN MARCHA

**6. VALOR ACTUAL NETO: DEFINIR MUCHAS VARIABLES
TASAS INTERNA DE RETORNO, PLAZOS, ETC.**

**7. REGRESIONES/DOS BETA: SON NECESARIOS MAS
CANTIDAD DE DATOS, UTILES PARA MERCADOS MAS
HOMOGENEOS**

**8. OTROS METODOS PROVENIENTES DEL MUNDO DE LA
ECONOMIA, CONTABILIDAD Y FINANZAS.**

Planilla Tipo

Tribunal de Tasaciones de la Nación										Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:				
Análisis de Valores Venales																		
Ubicación del Bien:		Int Guiraldes 1260 – FADU UBA				Tipo de Bien:		DEPTO 3 AMB		Fecha de Tasación:		Profesional:						
Superficie del Bien:		12,34		Frente:		Fondo:		FOT:		10/12/19		Arq Alfin Merezubi						
Inmobiliaria#										Tipo de Cambio/(US\$)		Moneda de Uso:						
1 -INTERWIN Propiedades - MT.Alvear 1658, CABA - 4812-1111										59,50		u\$s						
2 -P&P Propiedades - Baez 365, PB, CABA - 4776-0608																		
3-																		
4-																		
5-																		
6-																		
										Zona de Análisis:								
										Part. O Dep.:		CABA						
										Provincia:		CABA						
										País:		ARGENTINA						
Antecedentes (Ventas/Oferas)										Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICA							Valores	
N°	N° Antecedente	Fecha	Oferta/Venta	Precio	Frente	Fondo	Zoni	Precio	ACT	PISO	SU.P.	EDAD	F. FD.	(*)	OFER	COEF	Valor	
					Superficie	Fot	Unitario	UBIC.	PLTA	C.A.C.	EST.	P.A.T.	TOTAL	Unitario				
1	CALLEUNO 1234	10/8/19	Oferta	98000		70,00		1400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1260,00
	4 amb-								1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
2	CALLEDOS 567		Oferta	220000		144,72		1520,18	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,15	1,00	0,90	1,20	1817,26
	4 amb-terrazza 20 m2-60 años								1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
3	CALLETRES 89	ctrafrente	Venta	74000		60,00		1233,33	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,52	1880,34
	4 amb-patio 40 m2-35 años								1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
4	CALLECUATRO 123	frente	Oferta	410000		300,00		1366,67	1,00	1,00	1,20	1,05	1,00	1,15	1,00	0,90	1,43	1960,50
									1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
5									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
6									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Obs.: (*)=vistas										Se adopta:				Total U.:		6918,09		
										1.800,00				Promed. U.:		1729,52		
Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.																		

Planilla CRD

Tribunal de Tasaciones de la Nación

Planilla de Costo de Reposición Depreciados - Depreciación por Ross-Heideck

DENOMINACION DEL BIEN:

UBICACIÓN DEL BIEN:

ZONA DE ANALISIS:

Part. / Dep.:

Provincia:

País:

EXPEDIENTE

SALA

Fecha Tasac.:

Profesional:

Moneda:

T. Cambio:

N°	DESIGNACION	SUP.CUB. m2	EDAD años	EXP años	E/VU %	EST	k	VR \$/m2	Vr \$/m2	Va \$/m2	VALOR \$	Coef. Real.	V.ADOPTADO \$	Observaciones
1				1		1,00						1,00		
2				1		1,00						1,00		
3				1		1,00						1,00		
4				1		1,00						1,00		
5				1		1,00						1,00		
6				1		1,00						1,00		
7				1		1,00						1,00		
8				1		1,00						1,00		
9				1		1,00						1,00		
10				1		1,00						1,00		
11				1		1,00						1,00		
12				1		1,00						1,00		
13				1		1,00						1,00		
14				1		1,00						1,00		
15				1		1,00						1,00		
16				1		1,00						1,00		
17				1		1,00						1,00		
18				1		1,00						1,00		
19				1		1,00						1,00		
20				1		1,00						1,00		
											TOTAL:			

VU=EDAD + EXP (Expectancia)

Zona gris (B y N) o Celeste (Color) : habilitada para ingresar datos.

Norma TIN 14.x

Conclusión

Tasaciones:

- 1- Actividad Profesional**
- 2- Pericia Valuativa: Poner precio a un inmueble a fecha determinada y con un fin específico.**
- 3- Clasificación de tasaciones**
- 4- Métodos de tasación: Comparativo y CRD los mas utilizados**
- 5- Instrumentos de la tasación: Planillas del TTN + Informe tipo de valuación**