

# **TASACIONES PERICIAS VALUATIVAS**

Catedra dylomarcus

# Valuación de Inmuebles

**Actividades profesionales** → **Especialización** → **Salida Laboral**

## Tribunal de Tasaciones de la Nación

**Normas Nacionales de Valuación**  
**[www.ttn.gov.ar](http://www.ttn.gov.ar)**

**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. The list is enclosed in a large, light-gray curly bracket on its left side. The items are each preceded by a small diamond symbol. A faint watermark 'Catedra dylomarcus' is visible 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**

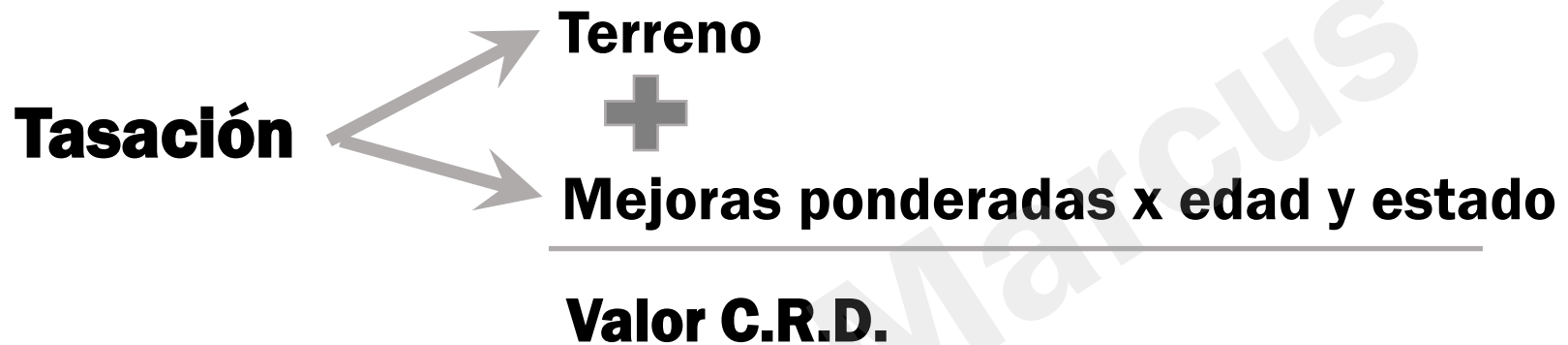
**8. OTROS METODOS PROVENIENTES DEL MUNDO DE LA  
ECONOMIA, CONTABILIDAD Y FINANZAS.**

# Planilla Tipo

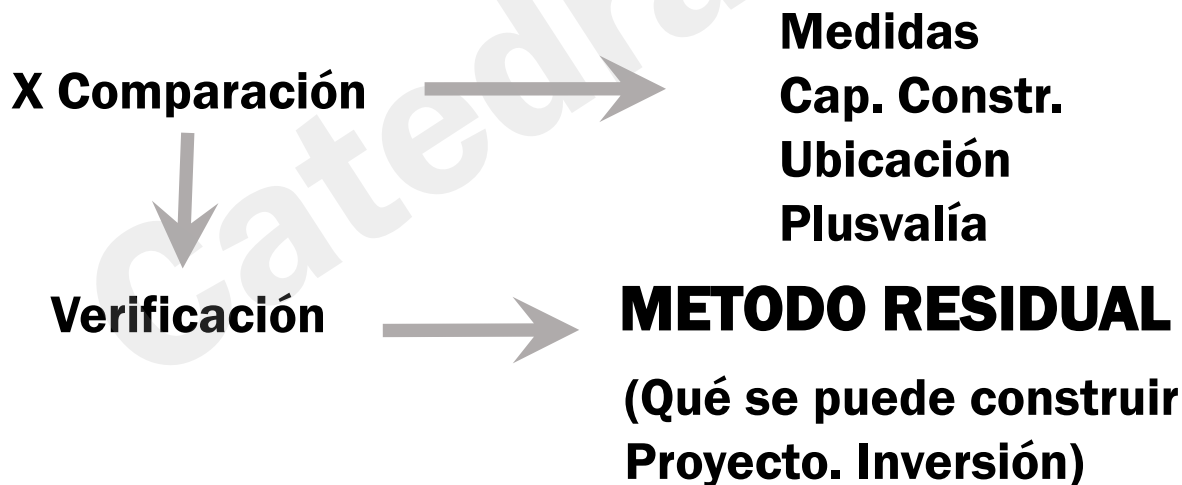
Tribunal de Tasaciones de la Nación										Planilla N°:		Sala:		Expediente N°:			
Análisis de Valores Venales																	
Ubicación del Bien:		Int Guiraldes 1260 – FADU UBA				Tipo de Bien:		DEPTO 3 AMB		Fecha de Tasación:		Profesional:					
Superficie del Bien:		12,34		Frente:		Fondo:		FOT:		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
	Ubicación				Superficie		Fot	Unitario	UBIC.	PLTA	CAC.	EST.	PAT.		TOTAL		Unitario
1	CALLEUNO 1234	10/8/19	Oferta	98000				1400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1260,00
	4 amb-				70,00				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
2	CALLEDOS 567		Oferta	220000				1520,18	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,15	1,00	1,20	1817,26
	4 amb-terrazza 20 m2-60 años				144,72				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
3	CALLETRES 89	ctrafrente	Venta	74000				1233,33	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,20	1,00	1,52	1880,34
	4 amb-patio 40 m2-35 años				60,00				1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00			
4	CALLECUATRO 123	frente	Oferta	410000				1366,67	1,00	1,00	1,20	1,05	1,00	1,15	1,00	1,43	1960,50
					300,00				1,10	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			
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			
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.																	



# **COSTO REPOSICION DEPRECIADO - C.R.D.**



## **Tasación de Terrenos**



# 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**