

TASACIONES

TASAR: es el justiprecio, avalúo de las cosas. Según el Diccionario de la Real Academia Española, define el término **TASAR** como “poner tasa a las cosas vendibles”, “Graduar el valor o precio de las cosas”. Es determinar el valor de mercado de un bien.

VALUAR O VALORAR: Es estimar el valor de una cosa, ponerle precio.

PRECIO: es el valor pecuniario en que se estima una cosa.

Todo inmueble vale por el precio que se abone por él, estando este determinado por la oferta y la demanda, por un equilibrio entre la necesidad de un comprador y la posibilidad de satisfacerla; vale decir por el valor del mercado. Cuando se realiza la tasación de un bien o cosa, no se determina el precio, sino la expresión monetaria deseada, por el mismo.

Tanto la palabra valuar como tasar son términos que tienen los mismos alcances, pero su génesis es distinta, la similitud viene de una generalización. **VALUAR** es determinar un valor, por lo que representa una metodología; **TASAR** es fijar un valor, representa una decisión.

TASACIONES SEGÚN DECRETO LEY 7887/55 (Arancel de Honorarios) - Art. 76

- **ESTIMATIVAS:** El tasador estima según experiencias anteriores. No se analiza técnicamente la cosa.
- **ORDINARIAS:** La apreciación del valor se funda en el análisis técnico detallado.
- **EXTRAORDINARIAS:** Cuando además del análisis técnico se recurre a análisis de precios, y/ o análisis de mercado correspondiente a una época anterior en 5 años y/o actuación conjunta con otros profesionales colegas o no.

MOTIVO DE LA TASACIÓN

- Operaciones de Compra- Venta de Inmuebles
- Expropiaciones
- Constitución de Hipotecas u otras garantías
- Solicitud y otorgamiento de prestamos para construir, ampliar o modificar inmuebles
- Establecer valores en procesos judiciales
- Determinación del valor en alquileres de inmuebles
- Determinación del valor del patrimonio de una persona

FACTORES A TENER EN CUENTA EN UNA TASACION

INTRINSECOS

- Dimensiones
- Geometría
- Orientación
- Calidad de la tierra y su subsuelo
- Sup construible según C.U.
- Niveles
- Baldío
- Con edificación a demoler

EXTRINSECOS

- Unidad de edificabilidad
- Carácter del lugar/ Barrio
- Red de servicios
- Infraestructura
- Equipamiento
- Centros comerciales
- Barreras urbanas
- Barreras físicas
- Etc...

METODOS PARA TASAR

- 1. POR COMPARABLES (método comparativo):** sirve para tasar bienes de los cuales halla en el mercado semejantes para comparar (comparo casas con casas).
En este caso busco **COMPARABLES**, bienes de similares características que el bien a tasar, para obtener un precio. Se tasa el terreno con la construcción, todo junto.
- 2. POR C.R.D. (costo de reposición depreciado) método separativo:** sirve para tasar bienes de los que no haya semejantes y por lo tanto no se puede comparar para obtener un precio (por ejemplo el Teatro Colón). Se tasa el lote por un lado y las mejoras por otro, como si se tuviera que construir hoy.

METODO DE TASACION POR COMPARABLES

Es un método estático y a una fecha determinada (la de la tasación)
Se toman comparables y se corrige el Valor Unitario con coeficientes multiplicadores.

- a) Se realiza la inspección ocular del bien a tasar.
- b) Datos necesarios básicos:
 - Superficie del bien a tasar y de los comparables
 - Espacio aéreo propio
 - Unidad funcional/complementaria?
 - Terreno: aptitud/altura máxima
- c) Descripción del bien a tasar:
 - Características constructivas del bien
 - Disposición de ambientes
 - Sanitarios/Instalaciones especiales
 - Edad/estado de mantenimiento general
- d) Elección antecedentes: Lo mas comparables o parecidos al bien a tasar (punto b).
- e) Consideración de superficies para homogeneizar:
 - Superficie propia: 100%
 - Superficie Patios descubiertos, balcones, galerías, etc : 25 a 30%
 - Superficie Entrepisos, sótanos, etc: 70 a 80%

Todos estos datos se volcarán en una planilla en la que se asignarán coeficientes para asimilar los comparables al bien a tasar. El coeficiente varía entre 0,7 y 1,3.

Siempre se toma mi bien a tasar como base para comparar: "si mi bien es mejor que el comparable asigno un coeficiente mayor a 1; si mi bien es peor que el comparable le asigno un coeficiente menor a uno y si mi bien es similar al comparable le asigno 1"

Al asignar un coeficiente de 1,2 al comparable estoy indicando que respecto a ese ítem (por ejemplo antigüedad) mi bien es un 20% mejor que el comparable.