

TASACIONES PERICIAS VALUATIVAS

Valuación de Inmuebles



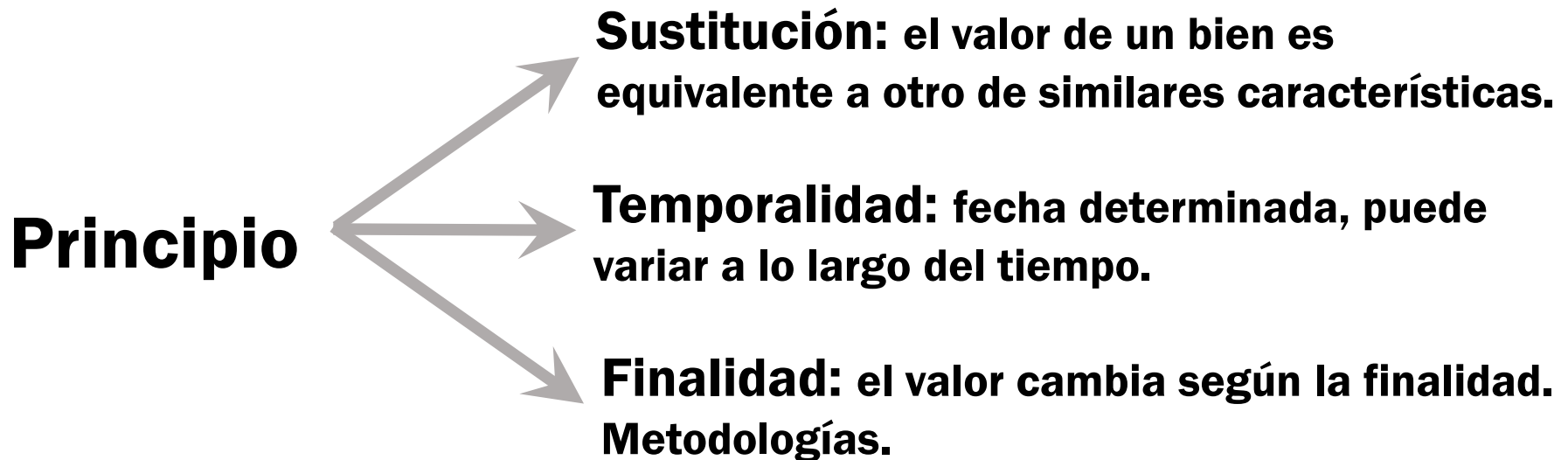
Tribunal de Tasaciones de la Nación

Normas Nacionales de Valuación
www.ttn.gov.ar



Tasaciones

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



Motivos de la Tasación

**En
Bienes
Raíces**



- ❖ **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.**

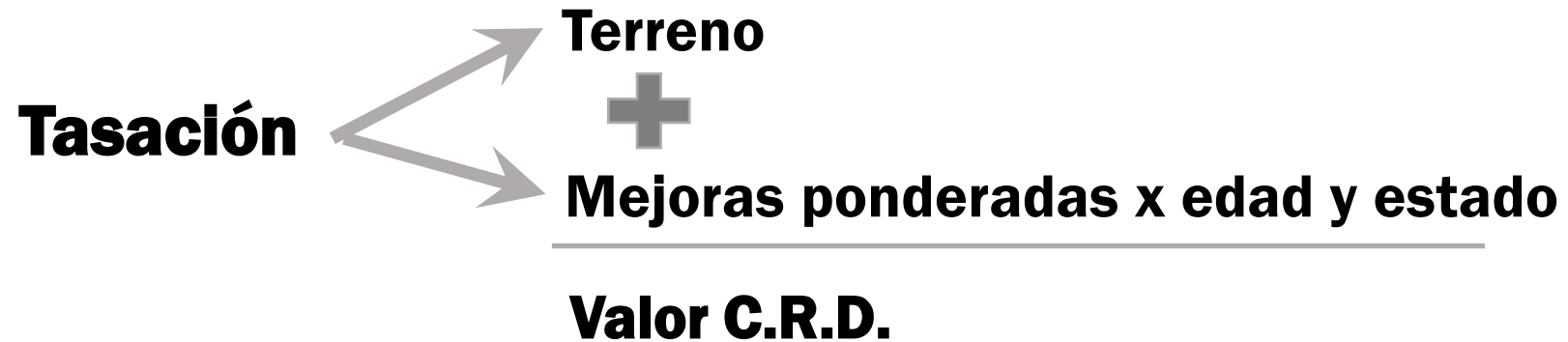
**7. REGRESIONES/DOS BETA: SON NECESARIOS MAS
CANTIDAD DE DATOS, UTILES PARA MERCADOS MAS
HOMOGENEOS**

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

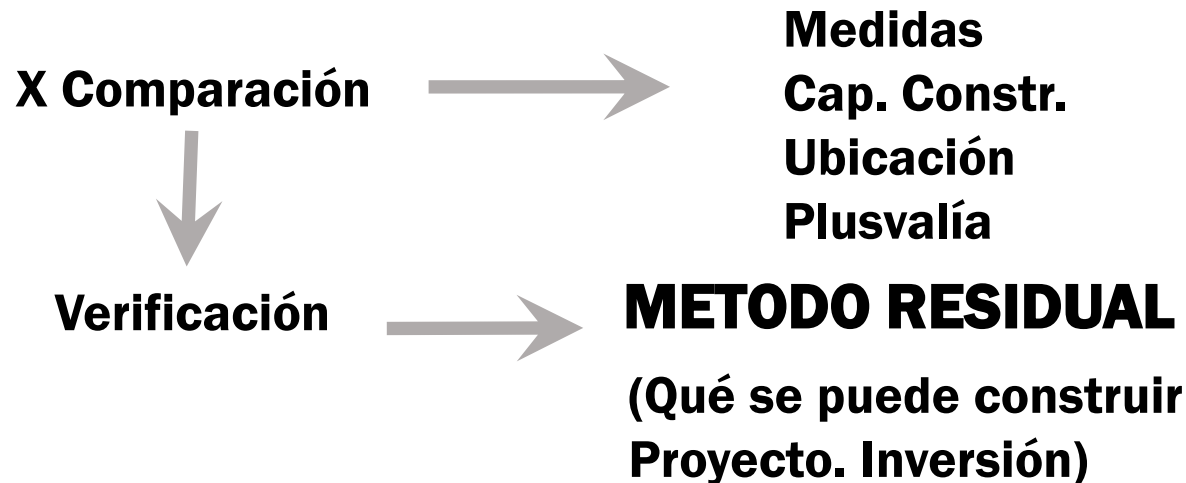
Planilla Tipo

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:		1 - INTERWIN Propiedades - MT. Alvear 1658, CABA - 4812-1111								Tipo de Cambio/US\$: 59,50		Moneda de Uso: 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	CA.C.	EST.	PAT.			TOTAL	Unitario
1	CALLE UNO 1234	10/8/19	Oferta	98000				1400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1260,00
	4 amb-				70,00				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	CALLE DOS 567		Oferta	220000				1520,18	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,15	1,00	0,90	1817,26
	4 amb-terrazza 20 m2-60 años				144,72				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	CALLE TRES 89	ctra frente	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	1,00		
4	CALLE CUATRO 123	frente	Oferta	410000				1366,67	1,00	1,00	1,20	1,05	1,00	1,15	1,00	0,90	1960,50
					300,00				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		
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		
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		
VU=EDAD + EXP (Expectancia)											TOTAL:			

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

Norma TTN 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**