

PRINCIPIOS DE TASACIÓN

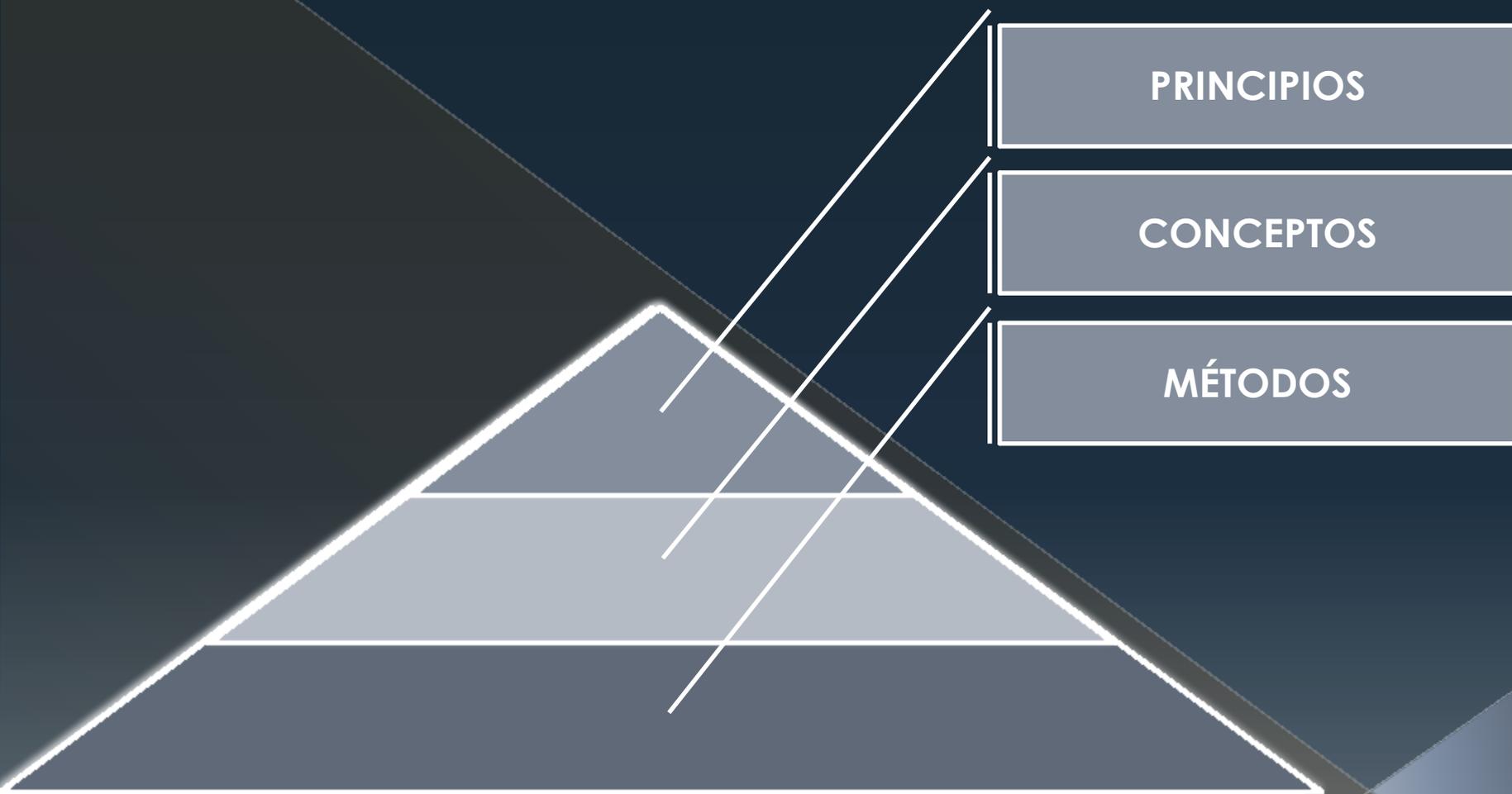


INSTITUTO DE
CAPACITACIÓN
INMOBILIARIA

ARQ. GISELA LÓPEZ

VALUACIÓN

Principios generalmente aceptados



VALUACIÓN

Principios generalmente aceptados



...pues influye en el criterio a adoptar. Condiciona el enfoque, el método y las técnicas por seguir.

Principio de Sustitución: Un bien vale lo que vale otro, de las mismas características capaz de sustituirlo.

Principio de Temporalidad: Esta en función de la fecha de tasación y puede variar a lo largo del tiempo.

Principio de Finalidad: Pues influye en el criterio a adoptar. Condiciona el enfoque el método y las técnicas por seguir (compraventa, seguro, garantía de créditos, determinación de valores físicos, el alquiler, la pericia judicial, etc.) En todos los casos el valor será distinto.

VALUACIÓN

Principios generalmente aceptados



CONCEPTOS DE VALOR:

Valor de mercado:

es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo, y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación.

Valor del costo de reposición:

es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un bien por otro nuevo de sus mismas características.

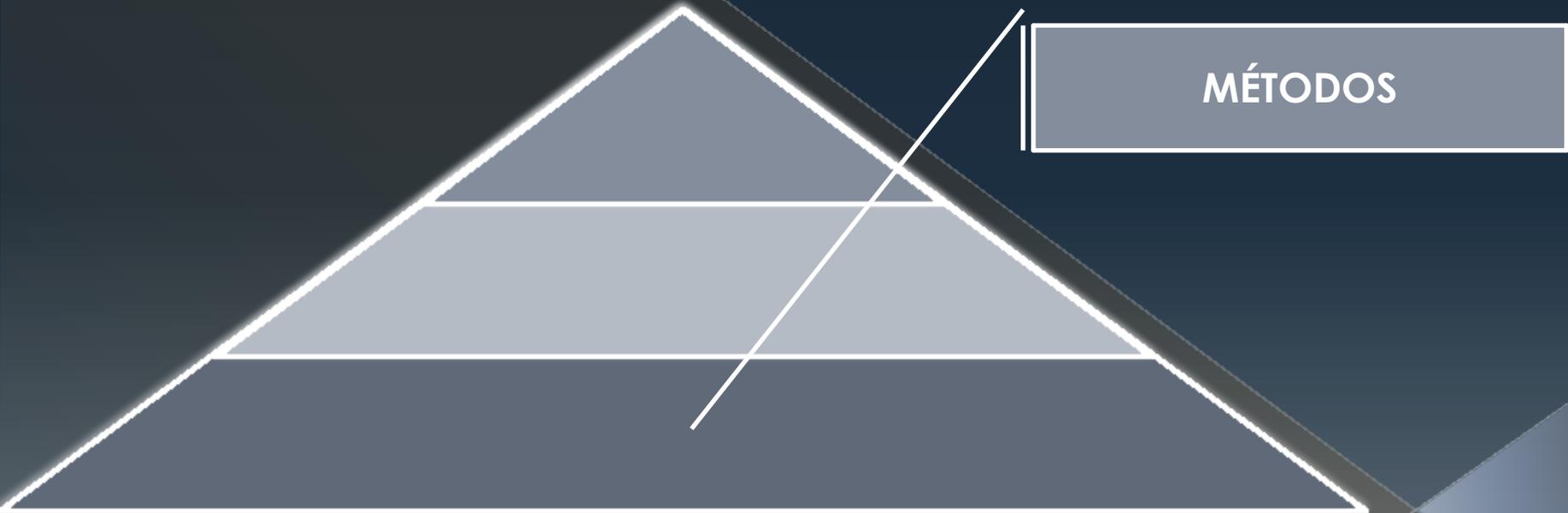
Valor de uso o de utilización económica.

Es el valor económico que tiene un bien para su dueño en razón de la utilización que de él hace. Conceptualmente, es el valor actual de los servicios futuros que el bien ha de brindar a lo largo de su vida útil remanente.

VALUACIÓN

Principios generalmente aceptados

- Método de comparación
- Método del costo
- Método de capitalización de la renta



MÉTODOS

METODOS DE VALORACIÓN DE IMNUEBLES:

- **Método de comparación**
está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien.
- **Método del costo**
este método permite calcular el costo de reposición bruto o depreciado de edificios y partes de edificios terminados o en construcción.
- **Método de capitalización de la renta**
Permite determinar el valor de uso de un bien.

Factores que asignan Valor:

- *Factores estratégicos*
- *Factores panorámicos o paisajísticos*
- *Factor sentimental*
- **Factor económico”; ...y es sobre este factor que trabajamos fundamentalmente en tasaciones;** teniendo en cuenta todos los demás, en tanto y en cuanto tengan una influencia marcada, directa y demostrable, sobre este “**factor económico**”.-



“TASADOR” Y “TASACIÓN”

UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN

C
O
N
C
E
P
T
O
S
T
E
Ó
R
I
C
O
S

Artículo 3º.- **Tasador, Valuador, Evaluador o Avaluador** es aquel experto profesional universitario o profesional legalmente habilitado en su país, con alto nivel de competencia técnica e impecable integridad, que analiza todos los aspectos que influyen en los bienes tangibles e intangibles o sus derechos, usos y fuerzas sociales, económicas, políticas y físicas, que por su interacción influyen en su valor; procesa todos los datos en forma ordenada, objetiva, sistemática y coherente, dentro de un sano criterio de apreciación y avalúa el bien o los derechos, estimando su valor de cambio por dinero en efectivo, para una fecha y lugar determinado, considerando un uso y propósito específicos

Artículo 4º.- **Tasación, Valuación, Evaluación o Avaluación** es el proceso objetivo y ordenado, relacionado con un propósito y descansa en observaciones y en teoría económica, lo cual produce un estimado de valor de cambio por dinero en efectivo, de un bien o derechos específicos para una fecha y lugar determinado, asumiendo un uso específico. Cada valuación es un trabajo de investigación así como una combinación de economía, análisis de mercado y de inversión.

La valuación no crea valor sino que observa todos los aspectos que influyen los bienes y derechos, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas, que por su interacción influyen en el valor. No recomienda acción, pero prevé las bases sobre las cuales pueden tomarse las decisiones.



Metodología de trabajo

A
D
O
D
E
L
I
N
F
O
R
M
E

- Descripción de la tarea asumida/descripción del problema
 - Identificación del inmueble y derechos de propiedad
 - Uso de la tasación y concepto del valor perseguido
 - Fecha de tasación y alcance
 - Condiciones limitativas
- Análisis preliminar
 - Aspectos generales-conocimiento del entorno inmediato.
 - Aspectos específicos- conocimiento del inmueble a tasar
 - Oferta y demanda-conocimiento del posecionamiento del producto a tasar en el mercado



Metodología de trabajo

A
D
O
D
E
L
I
N
F
O
R
M
E

- Enfoques de valuación
 - **Enfoque de capitalización de ingresos:** se basa en el precepto de que un bien vale en directa relación a lo que es capaz de producir.- Cuanto más altas sean las ganancias que un bien es capaz de generar, mayor será su valor, siempre y cuando los riesgos sean constantes. El enfoque de valuación por capitalización de ingresos analiza la capacidad de una propiedad para generar beneficios económicos.-
 - **Enfoque de costos:** el tasador determina el valor económico de una propiedad comparándola con el costo de producir una nueva o sustituta. Al aplicar este enfoque, se procura identificar y cuantificar las causas de la depreciación y relacionarlas con la propiedad a tasar.-
 - **Enfoque comparativo:** para determinar el valor de un bien inmueble mediante la comparación de antecedentes del mercado (sean estas ofertas o ventas), el tasador analiza los datos recabados del mercado comparable. El objetivo es determinar las diferencias que afectan al valor de la propiedad y medirlas en términos económicos.-



Metodología de trabajo

Enfoque comparativo abarca el siguiente procedimiento:

- Estudio de mercado.
Conformación de base de datos de antecedentes
- Selección de comparables adecuados
- Homogenización de superficies
- Aplicación de coeficientes correctores
- Arribo de valor

BASE DE DATOS DE ANTECEDENTES DE INMUEBLE RESIDENCIALES SOMETIDOS AL R.P.H.

N°	BARRIO	UBICACIÓN	MERCADO	FECHA	TIPOLOGÍA	MONTO US\$	SUP. m ²	VALOR UNIT. U\$S/m ²	CONTACTO	Selección
			OFERTA/REALIZ/LIQUID.							
1	Congreso	Sarmiento 2081	VENTA	01/10/09	EN ALTURA	87000	80	1088		x
2	Congreso	Av. Corrientes 2339	OFERTA	28/04/15	EN ALTURA	99000	76	1303		x
3	Congreso	Uriburu 466	OFERTA	10/05/15	EN ALTURA	130000	96	1354		x
4	Congreso	Combate de los Pozos 165	OFERTA	23/04/15	EN ALTURA	95000	69	1377		x
5	Congreso	Moreno 2100	OFERTA	25/04/15	EN ALTURA	105000	76	1382		x
6	Congreso	Azcuenaga 284	OFERTA	30/04/15	EN ALTURA	108000	78	1385		x
7	Congreso	Bartolome Mitre 2200	OFERTA	23/04/15	EN ALTURA	110000	76	1447		ok
8	Congreso	Sarmiento 2600	OFERTA	01/06/15	EN ALTURA	90000	62	1452		ok
9	Congreso	Alberti 151	OFERTA	01/06/15	EN ALTURA	105000	70	1500		ok
10	Congreso	Bartolome Mitre 2420	OFERTA	23/05/15	EN ALTURA	129500	86	1506		ok
11	Congreso	Alberti 125	OFERTA	23/04/15	EN ALTURA	129000	82	1567		ok
12	Congreso	Pichinca 7	OFERTA	24/05/15	EN ALTURA	110000	69	1594		ok
13	Congreso	Pasteur 33	OFERTA	01/06/15	EN ALTURA	112000	70	1600		ok
14	Congreso	Moreno 2234	OFERTA	30/04/15	De pasillo por e	72000	43	1674		ok
15	Congreso	Alsina 2525	OFERTA	26/05/15	EN ALTURA	78000	46	1696		ok
16	Congreso	Matheu 96	OFERTA	01/06/15	EN ALTURA	99000	57	1737		ok
17	Congreso	Sarmiento 2081	OFERTA	23/04/15	EN ALTURA	140000	80	1750		ok

FRANJA REPRESENTATIVA DE LA ZONA

ESTUDIO DE MERCADO

BASE DE DATOS DE ANTECEDENTES

Homogeneización de superficies

Homologar superficies de modo que, en referencia a la superficie adoptada en el siguiente criterio:

Superficie cubierta

100%

Superficie semi-cubierta

50%

Balcones

33%

Balcón terraza

50%

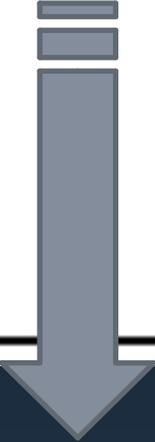
Bauleras y/o depósitos

25%

Coeficiente de Ubicación en piso			
		con ascensor	por escalera
PB		0,90	1,00
PB(con patio o jardín)	\leq valor	1,00	1,00
1		0,90	1,00
2		0,95	0,95
3		1,00	0,90
4		1,00	
5		1,05	\leq valor
6		1,05	
7		1,10	
8		\geq valor	1,10
Pisos superiores		1,15	
Ultimo piso		-10%	
MENOS DE LO QUE CORRESPONDE SEGÚN TABLA			

Metodología comparativa histórica
 Tabla de coeficientes

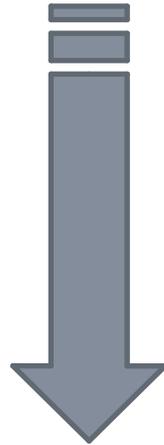
PLANTA	
FRENTE	1
CONTRAFRENTE	0,95
LATERAL	0,93
INTERNO	0,90



< valor

Metodología comparativa histórica
Tabla de coeficientes

SUPERFICIE			
Hasta m2		30	1,1
de/hasta	30	50	1,05
de/hasta	50	75	1,025
de/hasta	75	100	1,00
de/hasta	100	150	0,95
de/hasta	150	250	0,9



< valor
unitario

Metodología comparativa histórica
Tabla de coeficientes

ESTANDAR DE LA ZONA

		CATEGORIA	
Económico	\leq valor		0,9
Estandar			1,00
Mejorada		1,05	1,2
Muy buena	\geq valor	1,25	1,3

Metodología comparativa histórica
Tabla de coeficientes

Método comparativo de Valores Venales

- COEFICIENTE MULTIPLICADOR

Valor Unitario
Antecedente

aplicación de coeficientes
a criterio del tasador

Valor Unitario
Consecuente

Método comparativo de Valores Venales

- COEFICIENTE DIVISOR

Valor Unitario Antecedente

Valor Unitario TIPO

Valor Unitario Consecuente

Aplicación de tablas de coeficientes preestablecidas



La tasación inmobiliaria y pericial

La Tasación Inmobiliaria: la que hace el corredor inmobiliario

- Objetivo: Compra, venta, alquiler o permuta del inmueble.
- Valor abordado: El de mercado (punto donde se encuentra la oferta y la demanda).
- Informe: Descripción detallada del inmueble que se guarda en la inmobiliaria con formato de ficha estandarizada.
Al vendedor del inmueble se le informa verbalmente el valor de tasación, o a lo sumo se le entrega una breve nota con el rango de valor de oferta y realización.

CUANTO VALE???

- Particularidad: La tasación tiene un período de validez.
- Cobro: En general montos bajos o no se cobra (para competir).
- Requiere: Experiencia e intuición
- Problemática: Satisfacer la expectativa del vendedor.
Consecuencia: sobre valuación de inmuebles

La Tasación Pericial

- Objetivo: Múltiple (contable, pericial, crediticio, cia. de seguros...)
- Valor abordado: Depende del objetivo: valor de mercado, valor de uso, valor físico. Se asigna a fecha y lugar determinados.
- Informe: Reporte elaborado sobre el trabajo de campo que consta de cuatro (4) partes sustanciales:
 - Descripción del informe.
 - Descripción del inmueble a tasar y su mercado potencial.

PORQUE LO VALE???

- Particularidad: La tasación es a fecha precisa (No tiene periodo de validez).
- Cobro: Honorarios que se calculan en base al valor de la tasación.
- Requiere: Experiencia e intuición y aplicación de un **método** razonable, repetible y demostrable.

La Tasación inmobiliaria

- Conformación informe tasación



1. Descripción de la tarea asumida:

- *Identificación: del bien a tasar, dirección, nomenclatura etc.*
- *Uso de la tasación: ...para presentar ante, a los efectos crediticios.*
- *Fecha de la tasación y alcance ver apunte adjunto al mail.*
- *Condiciones limitantes: todo aquello a lo que no tuve acceso y necesito para tasar.*

2. Ficha técnica: descripción del inmueble a tasar y su mercado potencial:

- *Aspectos generales: tendencia del barrio.*
- *Aspectos específicos: descripción del a tasar .*
- *Oferta y demanda (como esta posesionado el bien a a tasar en el mercado)*

3. Descripción del enfoque de valuación:

- *Enfoque comparativo: breve descripción del mismo.*

4. Conciliación final y valor definido.

- *Al inmueble, sito en la calle xx, a la fecha xx/xx/xx y desocupado, se le asigna un valor de pesos 10000 (pesos diez mil) de realización.*