

TASACIONES Con Excel

Disertante: Marcelo Eduardo Ghio
Corredor Inmobiliario y Martillero
Profesor titular de Tasaciones UTN



**Colegio
Inmobiliario**

Introducción



Presentación

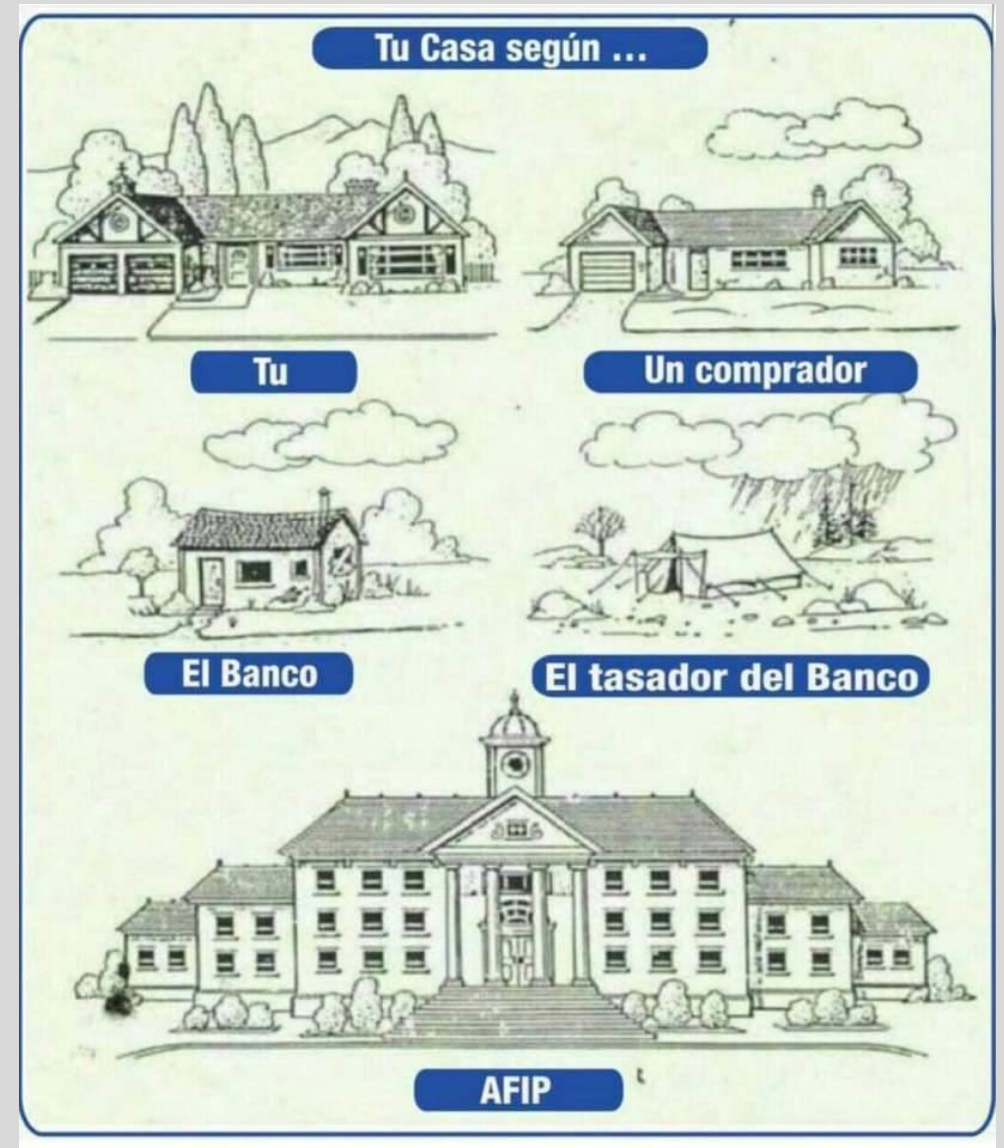
- Definición del negocio inmobiliario:
un negocio de relaciones personales.
- Definición de Tasación:
diferencia entre precio y valor.
- Clasificación legal de las Propiedades:
Fincas o PH.

Definición de tasación (pericia – foto)

- Definición de tasación: poner precios “oficialmente” a ciertas cosas vendibles.
- Oficialmente: quién realice la tasación debe fundamentarla ante terceros.
- Valor distinto que precio.
- Valor es subjetivo y precio es objetivo.
- Precio es lo que el mercado está dispuesto a pagar por una cosa.
- Valor es lo que una persona está dispuesta a recibir por esa misma cosa.

Diferencias entre precio y valor

La misma casa mirada desde el valor
que le otorgan distintos actores.



Como está compuesta una propiedad.



3 componentes básicos

- El estado de conservación: (antigüedad, calidad, mantenimiento, materiales, estilo, luz, vistas, etc)
- Su superficie en m2: (cubiertos, semicubiertos, descubiertos, patios, balcones, terrazas, etc)
- Su Precio: (de mercado o de realización)

Métodos de Tasación: Comparables y antecedentes



De todas las propiedades sabemos el estado de conservación y los m² de cada una de ellas, y de los comparables también sabemos su precio.

Si a cada comparable su precio lo dividimos por el estado de conservación y los m², obtenemos el Valor del m² en zona, ahora bien, si a nuestra propiedad la multiplicamos el estado de conservación por los m² y por el Valor del m² en zona, tendremos el precio buscado

Método de Comparable y Antecedentes

- 1: Inspección ocular al bien a tasar.
- 2: Búsqueda de comparables y estudio de mercado de la zona de emplazamiento.
- 3: Antecedentes (situación jurídica del inmueble)
- 4: Factores de Valorización. (fortalezas del inmueble)
- 5: Causas de depreciación. (debilidades del inmueble)
- 6: Estado de conservación y estado arquitectónico del inmueble
- 7: Homogenización de datos

Inspección ocular al bien a tasar.

Importante a tener en cuenta

- 1: Recorrer toda la propiedad y sacar medidas de todos los ambientes.
- 2: Entrevistar a todos los propietarios y verificar la situación jurídica del inmueble.
- 3: trabajar con datos precisos de superficies, obtenidos de Escrituras o Planos.
- 4: todo la información recolectada debe volcarse a una planilla recolectora de datos.

Factores de valorización, fortalezas del inmueble

Estas pueden ser:

- 1) Arquitectónicas, donde se destaca un estilo arquitectónico en particular.
- 2) De diseño, donde se destaca la distribución y aprovechamiento de los espacios.
- 3) De calidad de materiales utilizados en el interior del inmueble.
- 4) De Estado de conservación o reciclados parciales o totales del inmueble.

Causas de Depreciación o debilidades del inmueble

Estas pueden ser tangibles o intangibles.

Tangibles:

Físicas: antigüedad y estado de conservación.

Funcionales: mal distribución en los ambientes y m2 mal aprovechados.

Contingentes: accidentes o cambios urbanísticos.

Intangibles:

Deficiencia en los títulos y los derechos, situación jurídica.

Limitación de los derechos, servidumbres y usufructos.

Comprobación de la situación jurídica del inmueble

El cliente que nos solicita la tasación nos debe informar

- 1) Como acredita la titularidad del bien.
- 2) Si es 100% titular o condómino, y en este caso cual es su porcentaje.
- 3) Quienes son los otros titulares.
- 4) El estado civil de todos los titulares.
- 5) Si hay sucesiones o causas judiciales el estado de las mismas y sus números de expedientes.
- 6) Si están las demás documentaciones que hacen al bien, planos, reglamentos, etc.

Acreditación de titularidad de dominio

1. Escritura a su nombre.
2. DDHH a su nombre, donde el causante es el titular en la escritura
3. Boleto de compraventa en donde el vendedor es el titular en la escritura
4. Cesión de derechos sobre un Boleto de compraventa en donde el vendedor es el titular en la escritura
5. Cesión de derechos hereditarios a su nombre, donde el cedente tiene una DDHH a su nombre
6. Sin documentación solo ostentando la posesión del bien inmueble
7. Sin documentación y tramitando la titularidad mediante Usucapión o Ley Pierri

Homogenización de datos

Simple: con toda la información recolectada, tanto de la propiedad, como del entorno y de los comparables, hacemos las cuentas y analizamos las diferencias.

Buscamos una categoría para poder analizar

IMPORTANTE:

el inmueble a tasar y los comparables deben coincidir en:

- 1) Antigüedad.
- 2) Zona de emplazamiento.
- 3) Tipo de edificación.
- 4) Cantidad de ambientes.

Para el tipo de edificación y cantidad de ambientes

- 1.Casa de vivienda unifamiliar.
- 2.Casa de vivienda tipo dúplex.
- 3.Edificio de hasta 2 pisos s/ascensor (PH)
- 4.Edificio de deptos en altura.

Deptos de 1 amb. mono ambiente.

Deptos de 2 amb. o con un solo dormitorio.

Deptos de 3 amb. o con 2 dormitorios.

Deptos de 3 amb con 2 dormitorios y 1 dependencia de servicio.

Deptos con más de 3 amb. y menos de 150 m².

Deptos con más de 3 amb. y con más de 150 m².

Aplicamos la fórmula

$$\text{Precio} = \text{Valor m2 Zona} \times \text{Superficie} \times \text{Coef. de Estado}$$

Valor m2 Zona: Promedio del valor m2 homogenizado de comparables divididos sus coef. de estado.

Superficie: los m2 Homogenizados.

Coef. de Estado: nace de las ponderaciones de las diferencias.

Valor del m2 en zona

Para hallar el Valor m2 Zona, primero hallamos el valor del m2 de cada comparable, podríamos aplicar y despejar la fórmula y tendríamos

$$\text{Valor m2 Comparable} = \frac{\text{Precio}}{(\text{Superficie} \times \text{Coef. de Estado})}$$

Para ello debemos, primero homogenizar los m2 y después hallar el coeficiente de estado de conservación.

Homogenización de Superficies

Superficie cubierta:100%

Superficie semicubierta: 75%

Superficie descubierta: Balcones 50%

Superficie descubierta: Terrazas, Patios 25% al 33%

Superficie descubierta: terreno en casa sobre lote propio: . . 15% al 25%.

Estado de Conservación o Coeficiente de estado

Lo hallamos comparando distintas características de un inmueble, para el caso tomaremos 8 características que deben tener todos los inmuebles, el que vamos a tasar y todos los comparables.

Para compararlas les asignaremos un puntaje a cada una de ellas según su estado.

Llamaremos tabla a cada característica, y tendremos desde la tabla 1 a la tabla 8.

Calidad constructiva y Calidad de materiales

Tabla 1 Calidad Constructiva del Edificio	
Excelente estilo arquitectonico	1,15
Muy buena	1,10
Casi muy buena	1,05
Buena o estandar	1,00
Casi buena	0,95
Regular	0,90
Mala o muy económica	0,85

Tabla 2 Calidad Materiales del depto	
Excelente	1,10
Muy buena	1,05
Buena	1,00
Regular	0,95
Mala o muy económica	0,90

Luminosidad y Ubicación en altura

Tabla 3

Luminosidad del depto

Excelente	1,10
Muy buena	1,05
Buena	1,00
Regular	0,95
Oscuro, o Interno muy oscuro	0,90

Tabla 4

Ubicación en Altura

Planta Baja	0,90
Planta Baja con Patio	0,93
1º piso con Patio	0,93
1º piso	0,95
2º piso	0,98
3º al 6º piso	1,00
7º al 9º piso	1,03
Pisos superiores	1,06
Último Piso	0,90

Ubicación en Planta, Lavadero, Balcón y Expensas

Tabla 5

Ubicación en Planta

Frente	1,05
Contrafrente	1,00
Lateral	0,95
Interno	0,90

Tabla 6

Lavadero

Muy bueno	1,05
Bueno	1,00
Regular	0,95
Sin Lavadero	0,90

Tabla 7

Balcón

Balcón Aterrazado	1,10
Balcón Corrido	1,05
Balcón Simple	1,00
Balcón Frances	0,95
Sin Balcón	0,90

Tabla 8

Expensas

Sin expensas	1,10
Bajas expensas	1,05
Medianas expensas	1,00
Altas expensas	0,95
Administra con Morosos	0,90

Podemos armar la siguiente planilla recolectora

	Depto a tasar	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Dirección						
m2 totales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 cubiertos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 semicubiertos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 descubiertos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 Homogenizados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Precio Publicación						
Precio sin Cochera						
Antigüedad						
Observaciones						
1) Calidad Edificio						
2) Estado del Depto						
3) Luz						
4) Piso						
5) Ubicación						
6) Lavadero						
7) Balcón						
8) Expensas						

Con todos los datos pasamos a armar el excel

Comparables	m2 tot	m2 Hom	Precio Oferta	U\$/m2 oferta	1	2	3	4	5	6	7	8	Coeficiente	U\$/m2 Hom
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1

Prom U\$ H 1

Formulas: Coeficiente = $(1 \times 2 \times 3 \times 4 \times 5 \times 6 \times 7 \times 8)$ U\$/m2 oferta = Precio Oferta / m2 Hom U\$/m2 Hom = U\$/m2 oferta / Coeficiente

Inmueble a tasar	m2 tot	m2 Hom	Precio Tasa	Prom U\$ H	1	2	3	4	5	6	7	8	Coeficiente	U\$/m2 Hom
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1

Formulas: Coeficiente = $(1 \times 2 \times 3 \times 4 \times 5 \times 6 \times 7 \times 8)$ U\$/m2 Hom = Prom U\$ H x Coeficiente Precio Tasa = U\$/m2 Hom x m2 Hom

Resultado de la tasación

Valor del m2 en zona homogenizado

Tratamiento especial al Departamento llamado PH.

Lo que los inmobiliarios llamamos PH, pertenece a la misma categoría jurídica que los departamentos, pero al solo efecto de la tasación, vamos a tomar características distintas para tasarlo.

Lo que nos lleva a la conclusión que podemos adecuar las tablas de características según nuestras necesidades.

Coeficiente de conservación para PH

Tabla 1

Calidad Constructiva del Edificio

Muy buena	1,10
Buena	1,00
Regular	0,90
Mala o muy deteriorada	0,80

Tabla 2

Calidad Materiales del PH

Excelente o reciclado a nuevo	1,20
Muy buena	1,10
Buena o de época	1,00
Regular	0,90
Mala o muy económica	0,80

Tabla 3

Luminosidad en los ambientes

Muy buena	1,10
Buena	1,00
Regular	0,90
Oscuro, o Interno muy oscuro	0,80

Tabla 4

Ubicación en Altura

Planta Baja por pasillo	1,00
1º piso por escalera	0,90
2º piso por escalera	0,80
3º piso por escalera	0,70

Tabla 5

m2 reales Vs m2 por escrit

Coinciden	1,00
Difieren en menos 10 m2	0,90
Difieren en 10 a 20 m2	0,80
Difieren en más de 20 m2	0,70

Planilla recolectora para PH

	Depto a tasar	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Dirección						
m2 totales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 cubiertos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 semicubiertos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 Balcones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 terrazas o patios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m2 Homogenizados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Precio Publicación						
Precio sin Cochera						
Antigüedad						
Observaciones						
1) Calidad Edificio						
2) Estado del PH						
3) Luz						
4) Piso						
5) m2 reales Vs m2 escrit						

Excel para PH

Comparables	m2 tot	m2 Hom	Precio Oferta	U\$S/m2 oferta	1	2	3	4	5	Coeficiente	U\$S/m2 Hom
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
										Prom U\$S H	1
Inmueble a tasar	m2 tot	m2 Hom	Precio Tasa	Prom U\$S H	1	2	3	4	5	Coeficiente	U\$S/m2 Hom
	1,00	1,00	1	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1

Precio al que arribamos

Valor m2 en zona homogenizado

