

MAGNA

INSTITUCIÓN DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL

CURSO DE FORMACIÓN



Gestión de proyectos inmobiliarios

Valuación y Técnicas de Tasación

Módulo 14

Temario

Módulo XIV: Valuación y Técnicas de Tasación

Conceptos y técnicas de tasación.

Procedimientos y principios de las tasaciones.



Conceptos y técnicas de tasación.

Conceptos y técnicas de tasación.

Valor: Grado de utilidad, actitud o apetencia que poseen los bienes para satisfacer las necesidades o para producir bienestar y deleite.

Costo: Representa la suma total de los importes o gastos de todos los insumos que demanda la producción o elaboración del bien.

Precio: Es la cantidad de dinero que se pide por él bien cuando está a la venta en el mercado. Es equivalente al costo mas la utilidad.

Depreciación: Disminución del valor del bien en función de su uso, estado de conservación y antigüedad.

Conceptos y técnicas de tasación.

Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable de acuerdo a las normas del RNT. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

Es la ciencia que se encarga de establecer el valor razonable y correcto (Justi-precio) de las cosas o bienes, en un momento determinado. Se aplican los principios, conocimientos y criterios que proporciona la ingeniería.



Conceptos y técnicas de tasación.

- Búsqueda de un valor comercial que permita su venta en un plazo razonable.
- Determinación de un valor económico, como aporte para un futuro negocio.
- Participación de una propiedad común en proporciones de valor preestablecidas.
- Determinación de un valor de la propiedad para entregarla como garantía hipotecaria.



Tasación reglamentaria: Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los Valores Arancelarios de terrenos y Valores Unitarios Oficiales de Edificación, aprobados de acuerdo con la normativa vigente.

Tasación comercial: Es la tasación en la que se utilizan valores de libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.

Procedimientos y principios de las tasaciones.

Procedimientos y principios de las tasaciones.

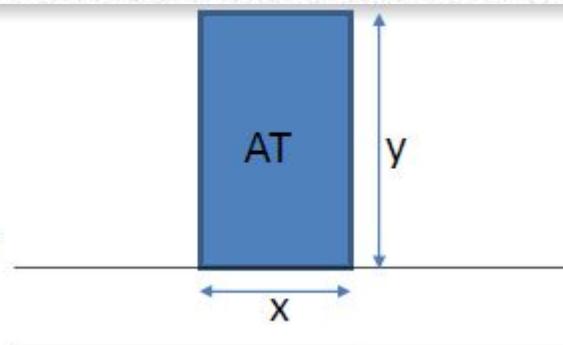
- En la tasación reglamentaria se toma como base el valor arancelario del terreno urbano, a fin de aplicar los procedimientos establecidos en el RNT.
- En la tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del área del terreno por el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado.



Procedimientos y principios de las tasaciones.

- Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.
- Si el área del terreno es igual o menor al triple del cuadrado del frente del terreno, se multiplica el área de terreno por el Valor Arancelario de Terreno Urbano.
- Si el área de terreno es mayor al triple del cuadrado del frente del terreno por el Valor Arancelario de Terreno urbano y se suma el producto del exceso del área de terreno por el 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.

AT= Área del terreno
X= Frente del terreno
Y= Lado del terreno
VUT= Valor Unitario del terreno.



Si: $AT \leq 3X^2$ entonces $VT = AT \times VUT$
Si: $AT > 3X^2$ entonces $VT = 3X^2 \times VUT + (AT - 3X^2)(0.5 VUT)$

Procedimientos y principios de las tasaciones.

- Para la tasación comercial de terreno urbano el perito aplica los procedimientos establecidos en los articulo 18 al 21 del presente reglamento según corresponda, u otro procedimiento debidamente sustentado en las normas internacionales de valuación. Para el calculo de la tasación se emplean los valores comerciales de mercado.
- Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos tres muestras con características similares y/u homologadas, considerando:
 - Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
 - De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.

Procedimientos y principios de las tasaciones.

- **Valor de la edificación:** El valor de la edificación es la sumatoria del valor de las áreas techadas, de las obras complementarias y de las instalaciones fijas y permanentes, las mismas que se tasan de acuerdo a las características predominantes de cada una.

$$D = (P / 100) \times VSN$$

- **D:** Depreciación.
- **P:** Porcentaje de depreciación.
- **VSN:** Valor similar nuevo.

$$VE = VSN - D$$

- **VE:** Valor de la Edificación.
- **VSN:** Valor Similar Nuevo.
- **D:** Depreciación.

$$VTP = VT + VE$$

- Donde:
- **VTP** = Valor total del predio.
- **VT** = Valor del terreno.
- **VE** = Valor de la edificación.

