

# FUNDAMENTO DE LAS TASACIONES

---

**Arq. Alfredo Ezequiel Bollón**



## VALUACIÓN PROFESIONAL

**Inicio de la relación con el  
cliente - comitente**

# **TASAR = PRONOSTICAR VALOR**

---

- VALOR DE “MERCADO”**
  - 1) Interesa al comitente, es quien encomienda la venta al corredor.**
  - 2) A quien encarga el análisis de un proyecto de inversión.**
  - 3) Al Juez, cuando se trata de una liquidación forzosa en sede judicial.**
-

# TASACIÓN FUNDAMENTADA

---

- FUNDAMENTO = CIMIENTO = BASE = FUNDACIÓN.**
  - El profesional debe justificar, FUNDAR su opinión de valor.**
  - NO a la estimación ni a la aproximación sin fundamento**
  - SI al sustento, a las bases sólidas que respalden la valuación**
-

# TIPOLOGÍAS INMOBILIARIAS

---

- VIVIENDA INDIVIDUAL O EN ALTURA
  - PLANTAS INDUSTRIALES Y DEPÓSITOS
  - SUELO URBANO
  - SUELO URBANO DESARROLLABLE
  - SUELO SUBURBANO DESARROLLABLE
  - LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS
  - SUELO RURAL, CAMPOS Y CHACRAS
  - Otras tipologías, tantas y diversas, como son las actividades humanas
-

# MÉTODOS VALUATORIOS

---

- COMPARACIÓN Ó COMPARABLES**
  - CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**
  - COSTO FÍSICO Ó REPOSICIÓN DEPRECIADA**
  - INVERSO Ó RESIDUAL ESTÁTICO**
  - RESIDUAL DINÁMICO**
-

# MÉTODOS + ESPECIALIZACIÓN

---

- ❑ **LOS MÉTODOS VALUATORIOS ESENCIALES PARA CORREDORES Y MARTILLEROS, SON LOS 4 PRIMEROS**
  - ❑ **NO SON UNIVERSALES, CADA UNO ES ADECUADO A CIERTAS TIPOLOGÍA Y NO A OTRAS**
-

# MÉTODOS + ESPECIALIZACIÓN

---

- LOS INMOBILIARIOS SOLEMOS ESPECIALIZARNOS EN LAS ZONAS EN QUE ACTUAMOS**
  - O EN CIERTAS TIPOLOGÍAS como:**
  - VIVIENDA**
  - LOCALES COMERCIALES**
  - INMUEBLES INDUSTRIALES**
  - SUELO URBANO O RURAL**
-

# MÉTODOS + ESPECIALIZACIÓN

---

- ❑ EN MEDICINA, EL CARDIÓLOGO, EL TRAUMATÓLOGO O EL PEDIATRA DEBEN SER "MÉDICOS", PREVIO A SU ESPECIALIZACIÓN
  - ❑ EN INMUEBLES, LOS "PROFESIONALES DE EXCELENCIA", PREVIO A SU ESPECIALIZACIÓN, DEBEN CONOCER TODOS LOS MÉTODOS, SU CORRECTA UTILIZACIÓN, SU ADECUACIÓN A CADA TIPOLOGÍA INMOBILIARIA
-

# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

## □ Vivienda individual - Comparables



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

## □ Vivienda en altura - Comparables



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

## □ Comerciales – Capitalización de renta



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

## ☐ Suelo urbano - Comparables



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

- **Suelo urbano desarrollable – Inverso ó Residual estático**



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

- **Suelo urbano desarrollable – Residual estático – Mejor uso**



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

- **Suburbano o rural desarrollable - Inverso ó Residual Estático**



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

- **Industria – Costo físico ó  
Reposición Depreciada**



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

- **Industria – Costo físico ó  
Reposición Depreciada**



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

- **Especiales - suelo desarrollable - Residual estático – Mejor uso**



# TIPOLOGÍAS Y MÉTODOS

---

## □ Rural – Productividad + Comparables



# GLOBALIZACIÓN + MÉTODO

---

- ❑ **Globalización = Flujo de capitales**
  - ❑ **Inversores de algún lugar del planeta, en cualquier otro, exigen condiciones esenciales a su inversión, son DOS:**
    - ❑ **A) seguridad jurídica**
    - ❑ **B) seguridad económica = tasaciones confiables = uniformidad de criterios**
-

# **NORMAS INTERNACIONALES**

---

- La globalización ha llevado a la unificación de criterios valuatorios**
  - Normas Internacionales de Valuación**
  - Londres – 1997**
  - Publicadas por el Comité Internacional de Estandarización de Valuaciones ó IVSC por sus siglas en inglés**
-

# PRINCIPIOS BÁSICOS

---

- ❑ Entre otros:
  - ❑ **Uniformidad:** equivalencia entre bienes comparables
  - ❑ **Exactitud y precisión de datos:** ubicación, características, condiciones de dominio
  - ❑ **Temporalidad:** momento preciso, fecha, cambios permanentes en el tiempo
  - ❑ **Mejor uso y más alto valor del bien:** máxima potencialidad = mayor valor
-

# COMPARABLES

---

- Método empírico**
  - Permite arribar al precio probable de venta a partir de la comparación con antecedentes inmediatos**
  - De inmueble comparables, es decir semejantes y zona análoga**
  - Comparación de precios de venta o de oferta**
  - Conciliación de valores**
-

# **CAPITALIZACIÓN DE RENTA**

---

- ❑ Requiere datos estadísticos: tasa de rentabilidad, por tipología y ubicación**
  - ❑ Obtenibles a través de los diversos medios de comunicación.**
  - ❑ O en las bases de datos de empresas especializadas**
  - ❑ Obtenibles por la propia elaboración**
  - ❑ ESTADÍSTICA NO ES TASACIÓN**
-

# **COSTO FÍSICO Ó REPOSICIÓN DEPRECIADA**

---

- Valuación de la edificación independiente, separadamente del suelo en la que se asienta**
  - Costo de reposición, costo de construcción obtenible a través de publicaciones especializadas**
  - Depreciación por antigüedad, expectativa de vida y estado**
  - Tablas de Ross y Heidecke**
-

# RESIDUAL ESTÁTICO Ó MÉTODO INVERSO

---

- Valuación de inmueble susceptible de modificación, desarrollable**
  - Conocimiento del precio del producto inmobiliario a desarrollar**
  - Deducción de costos, gastos, impuestos, honorarios.**
  - Deducción del beneficio pretendido.**
  - Residuo estático: es el precio de venta probable, posible de obtener**
-

# RESIDUAL ESTÁTICO Vs. RESIDUAL DINÁMICO

---

- ❑ Estático porque es como una foto, una instantánea.
  - ❑ Dinámico perfeccionamiento del cálculo. Las inversiones se desarrollan en el tiempo, con ingresos y egresos secuenciales, como una película.
  - ❑ Requiere de conceptos matemático-financieros, flujos de fondos descontados, VAN, TIR, etc.
-

# FUNDAMENTO DE LAS TASACIONES

---

- ❑ LA PROFESIÓN EXIGE  
TASACIONES FUNDAMENTADAS
  - ❑ EXCELENCIA PROFESIONAL =  
OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS
  - ❑ INFORMACIÓN JURÍDICA,  
POLÍTICA, SOCIAL, ECONÓMICA  
+ MÉTODO
-

# **FUNDAMENTO DE LAS TASACIONES**

---

**Arq. Alfredo Ezequiel Bollón**

**Presidente de la Corporación de Rematadores y  
Corredores Inmobiliarios  
Buenos Aires, Argentina**

