

Capacitación Valuaciones



Ing. Juan Ignacio Luna Mera

Agosto 2019

TASACIÓN DE INMUEBLES MÉTODO DE COMPARACIÓN

<https://www.valmanet.pe>

Ing. Juan Ignacio Luna Mera - Piura - Agosto 2019

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Es el método más utilizado y consiste en analizar el bien que se va a tasar comparándolo con otros bienes similares cuyo valor sea conocido.

Para poder aplicar este método, se deberá contar con una base de datos de operaciones de compraventa de inmuebles suficientemente amplia que le permita seleccionar, un mínimo de características similares al inmueble objeto de la valuación.

La normativa exige un mínimo de muestras comparables, para que la fiabilidad de los resultados sea la adecuada. Pero no sólo se trata de promediar directamente dichas muestras, antes hay que pasar por un proceso de homogenización/homologación para encontrar un valor unitario aplicable al inmueble a valuar.

Los resultados obtenidos deben de tener un rango de dispersión estadística aceptable (ejemplo 20%) en caso de no serlo, se debe buscar nuevos datos que permitan obtener un resultado homogéneo. Con ello obtendremos un valor unitario del m².

Una vez seleccionadas las muestras, estas son ponderadas al alza o a la baja (mayor o menor que 1) en una serie de parámetros básicos que hacen que su valor sea aún más comparable a nuestro inmueble. Por ejemplo, una muestra que tenga frente a parque puede verse claramente minorada frente a otra que tenga frente a calle. Esta será la primera homologación del valor, se basa en el profundo conocimiento del mercado local así como una amplia base de datos.

Una vez se han ponderado todas las muestras respecto al inmueble que está siendo objeto de valuación, aún nos queda un último paso para dar más peso en el unitario adoptado a aquellos inmuebles del muestreo que se consideren más representativos y menos a las que no lo sean tanto. En este caso, el ejemplo claro sería otorgar más peso a una vivienda en el mismo edificio y con las mismas características que una en otro inmueble y de características algo distintas.

Después de todos estos cálculos, se obtiene un valor unitario (U\$/m²) que será el que se multiplicará por la superficie del inmueble materia de valuación.



Para poder utilizar este Método, debemos considerar lo siguiente:

- **La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.**
- **Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.**
- **Disponer de información suficiente sobre varias transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.**

| Precio Inmueble Oferta/Transacción | Area m2 | VUT US\$/m2 | Factores x Homologar | | | | | | | Factor Resultante | VUT Homol. US\$/m2 |
|---|------------|----------------|----------------------|------|------|------|------|-------|------|----------------------|-----------------------|
| | | | Ub. | Ent. | Sup | Ser. | Zon. | Dist. | F.N | | |
| 732,000.00 | 2,749.00 | 266.28 | 1.00 | 0.95 | 1.29 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.17 | 311.55 |
| 30,000.00 | 120.00 | 250.00 | 1.10 | 1.10 | 1.04 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.95 | 1.25 | 312.50 |
| 45,500.00 | 150.00 | 303.33 | 1.10 | 1.05 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.16 | 351.87 |
| Valor Unitario de Terreno Homologado (US\$/m2) | | | | | | | | | | | 330.00 |

| | |
|-------|-----|
| MAX | 352 |
| MIN | 312 |
| Disp. | 13% |

Máx. Disp. Permitido 20%



Artículo 19.- Tasación Reglamentaria de un Lote de terreno Urbano con un solo frente a vía pública.

La tasación reglamentaria de un lote de terreno urbano con un solo frente a vía pública, se sujeta al procedimiento siguiente:

- **Se calcula el triple del cuadrado del frente del terreno y se compara con el área del terreno.**
- **Si el área de 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, se multiplica el 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 50% del Valor Arancelario de Terreno Urbano.**

Área y linderos

El área de terreno correspondiente es: 102.16 m²

| | | | |
|-------------------|-------------------|-------|----|
| Por el Frente: | Calle Revolución, | 5.00 | ml |
| Por la Derecha: | lote 19, | 20.43 | ml |
| Por la Izquierda: | lote 17, | 20.42 | ml |
| Por el Fondo: | lote 15, | 5.00 | ml |

Cuadro de Homologación

| Precio Inmueble Oferta/Transacción | Area m2 | VUT US\$/m2 | Factores x Homologar | | | | | | | Factor | VUT Homol. US\$/m2 |
|---------------------------------------|------------|--|----------------------|------|------|------|------|-------|------|------------|-----------------------|
| | | | Ub. | Ent. | Sup | Ser. | Zon. | Dist. | F.N | Resultante | |
| 42,000.00 | 110.00 | 381.82 | 0.90 | 0.92 | 1.01 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 0.71 | 271.09 |
| 38,000.00 | 95.00 | 400.00 | 0.90 | 0.92 | 0.99 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 280.00 |
| 24,600.00 | 120.00 | 205.00 | 1.10 | 1.10 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 0.95 | 1.22 | 250.10 |
| | | Valor Unitario de Terreno Homologado (US\$/m2) | | | | | | | | | 260.00 |

Análisis Reglamentario

| Descripción | A. Terreno m ² | US\$/m ² | VT US\$ |
|---|------------------------------|---------------------|------------------|
| Inmueble Art. 19 RNT - Triple Cuadrado del Frente | 75.00 | 260.00 | 19,500.00 |
| Remanente de terreno | 27.16 | 130.00 | 3,530.80 |
| VALOR TOTAL DE TERRENO | VT = US \$ | | 23,030.80 |