

Capacitación Valuaciones



Ing. Juan Ignacio Luna Mera

Agosto 2019

TASACIÓN DE INMUEBLES

MÉTODO DE DIRECTO



MÉTODO DE DIRECTO

Se basa en los resultados que arrojan una serie de venta de inmuebles en el entorno, condiciones y fecha similares. Esta metodología es eminentemente separativa. Para Valuar el Inmueble, se analizará en forma independiente: Terreno por un lado (por método Comparativo) y Mejoras por el otro (por método de Costos).

En todo proceso de valuación corresponde, después de determinar el valor del terreno libre de mejoras, realizar la tasación de las mejoras existentes en el inmueble, a fin de obtener al valor total del mismo.

Es de vital importancia en una valuación determinar con exactitud el valor de las mejoras, cualquiera sean. De nada vale hacer un perfecto estudio del valor del terreno, si no se hace con la misma calidad la valuación de las mejoras.

Método de Costos.

Proporciona el valor de un activo atendiendo al costo que supondría reemplazar dicho inmueble por otro de características similares utilizando para ello los materiales y técnicas actuales. El valor final de las edificaciones se obtendrá considerando los factores de depreciación correspondientes según el tipo de inmueble.

El valor técnico se puede definir como el integrado por la sumatoria de los valores de todos los bienes, servicios y contingencias (calidad física, calidad funcional y depreciación) que originaron la situación física en que al presente se encuentra el inmueble.

Esta sumatoria, incluye el valor de todos los materiales requeridos, por ejemplo, para la construcción de un edificio, la mano de obra utilizada, los aportes efectuados por conceptos de leyes sociales, impuestos y tributos municipales, honorarios profesionales y beneficios obtenidos por la empresa constructora que realizó la obra.

Artículo 12.- Descripción del Predio.

En la descripción del predio se describe la forma y topografía del terreno, el uso al cual es destinado, el número de plantas construidas y la distribución de las mismas.

En la descripción de las áreas edificadas, se indica, según corresponda, los sistemas y materiales empleados en las partidas principales, en el orden siguiente:

- a. Muros y Columnas.**
- b. Techos.**
- c. Pisos.**
- d. Puertas y Ventanas.**
- e. Revestimientos.**
- f. Baños.**
- g. Instalaciones eléctricas y sanitarias**

En la descripción de las obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, se detallan las principales características técnicas de las mismas.

Artículo 13.- Antigüedad, Estado de Conservación y Depreciación.

Se asume como antigüedad de la edificación, el tiempo que tiene construida la totalidad de la misma o alguna de sus partes, de acuerdo a la información que se obtenga de cualquiera de los documentos siguientes:



Áreas Techadas

TIPO		A (m2)	B (m2)	C (m2)	D (m2)
1°	Piso	92.85			
2°	Piso	92.85			
3°	Piso	29.65	63.20		
Totales		215.35	63.20	0.00	0.00

Valor de Edificación a Nuevo

Región Sierra		Tipo A		Tipo B	
Código	Partidas Base	VUE1		VUE2	
		Cla.	S/m2	Cla.	S/m2
1	Muros, Columnas, Vigas	B	497.29	C	320.71
2	Techos	C	232.18	-	
3	Pisos	D	136.44	H	33.10
4	Puertas y Ventanas	D	138.81	-	
5	Revestimientos	F	116.02	F	92.82
6	Baños	B	117.20	-	
7	Inst. Eléctricas y Sanitarias	C	255.84	-	
Costo Directo Edificación			1,493.78		446.63
Gastos Generales + Utilidad			181.42		76.87
Valor Edificación S/m2			1,675.20		523.50
Valor de Edificación US\$/m2			480.00		150.00

Tipo de Acabados

Cimentación:	Zapatas de C°A°	Revestimiento:	Tarrajeo/Pintura	-
Estructuras:	Columnas y Vigas C°A°	Pisos:	Porcelanato/Cerámica	Cemento
Techos:	Losa Aligerada de C°A°	Puertas:	Maciza/Contraplacada	Aluminio/Vidrio
Muros:	Albañilería/Ladrillo	Ventanas:	Aluminio/Sist. Directo	Crudo/Templado
Inst. Sanitar.:	Tub. PVC de agua/desagüe	Cocina:	Altos/Bajos /Melamine/Tablero	
Inst. Eléctricas:	Monofásica PVC empotrada	Aparat/Sanitar:	Top Piece/One Piece/Blanco/Color	

Antigüedad/Estado

TIPO	Antigüedad	Estado
A	8	Bueno
B	8	Bueno

Valor de Edificación afectado por Depreciación

Descrip.		Atech. m2	US\$/m2	VE(1) US\$	Acomún 0%	VE(2) US\$	Material	Edad (años)	Estado	FD	VE US\$
1°	A	92.85	480	44,568.00		44,568.00	Concreto	8	Bueno	0.95	42,339.60
2°	A	92.85	480	44,568.00		44,568.00	Concreto	8	Bueno	0.95	42,339.60
3°	A	29.65	480	14,232.00		14,232.00	Concreto	8	Bueno	0.95	13,520.40
3°	B	63.20	150	9,480.00		9,480.00	Ladrillo	8	Bueno	0.89	8,437.20
Totales		278.55		112,848.00		112,848.00					106,636.80
VALOR DE LAS EDIFICACIONES							VE = US \$	106,636.80	(2)		

Valor de Obras Complementarias

Descripción	Und	Metrado	US\$/und	VOC/IF (1)	FD	VOC
				US\$		US\$
Cisterna /agua/equip	und	1.00	2,000.00	2,000.00	0.95	1,900.00
Total				2,000.00		1,900.00
VALOR OBRAS COMPLEM. E INST. FIJAS			VOC/IF = US \$		1,900.00	

El valor comercial del predio (VC) será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT), más el Valor de las Edificaciones (VE) y el de las Obras Complementarias (VOC + IF).

$$VC = VT + VE + (VOC + IF)$$