

TRABAJO PRACTICO N°2

CABALLERO, Julian. MERCADO, Octavio.

TASACIONES 7° "C"

Cuestionario

- 1- ¿Qué es un perito tasador? Mencionar sus características.
- 2- ¿Cuáles son las funciones del tasador? ¿Qué requisito debe reunir?
- 3- ¿Qué es la tasación del inmueble?
- 4- ¿Cuáles son las practicas inaceptable de la tasación?
- 5- Explique en forma resumida los antecedentes de la Valuación a nivel mundial, y en Latinoamérica.
- 6- ¿Qué elementos participan de Valuación? Clasifique los bienes.
- 7- ¿Qué es el patrón oro y cuál es la misión del dinero?
- 8- ¿Qué particularidad tiene el valor del inmueble?
- 9- ¿Cuáles son los factores fundamentales a tener en cuenta en la tasación?
- 10- ¿A que le llamamos mercado inmobiliario?
- 11- ¿Cuáles son las etapas que se deben seguir en una tasación?
- 12- ¿Cómo se clasifican los inmuebles?
- 13- ¿En qué consiste la inspección del inmueble a tasar?

Respuestas

- 1- La Unión Panamericana de Valuaciones define al Perito Tasador Profesional como “a un experto profesional universitario en bienes tangibles e intangibles, con alto nivel de competencia técnica en su especialidad e impecable integridad, que analiza todos los aspectos que influyen en los bienes o derechos, sus usos y las fuerzas, económicas, políticas y físicas, que por interacción influyen en su valor; procesa todos los datos en forma ordenada, objetiva, sistemática y coherente dentro de un sano criterio de apreciación y avalúa el bien o los derechos, estimando su valor de cambios por dinero en efectivo, para una fecha y lugar determinados, considerando un uso y propósito específico.”
- 2- **Funciones del Tasador:**
 - Obtener la información más exacta posible relativa al precio de venta de las propiedades comparables. Si fuera posible, verificar la venta con alguna de las partes de la transacción o con los registros públicos.
 - Conseguir información sobre el tiempo en que la propiedad estuvo ofrecida en venta y respecto de las veces que se modificó el precio de oferta.
 - Averiguar si se recibieron o no otras ofertas sobre la propiedad antes de venderla.
 - Confirmar que no hubo características especiales en la operación, como la compra de otro bien del comprador o la inclusión de otra propiedad (inmueble o de otro tipo) por el vendedor para fomentar la venta
 - Confirmar que el vendedor no se hizo cargo de parte alguna de los costos de compra del comprador, como por ejemplo una parte de la comisión normalmente pagada por el adquirente.
 - Confirmar que no hubo otros incentivos o promesas especiales formuladas por el vendedor al comprador o del comprador al vendedor, para cerrar la venta.
 - Si existiera una oferta de venta, hablar con el corredor que este ofreciendo la propiedad respecto del nivel de interés del mercado en la propiedad. Si fuera una propiedad horizontal, averiguar cuáles edificios representan la mayor competencia del edificio que contiene la

propiedad comparable. Si fuera una casa averiguar que barrios parecen estar ofreciendo la mayor cantidad de casas similares en venta en ese momento.

- Preparar y firmar el Informe de tasación

Requisitos del Tasador:

- Que estén inscriptos en los registros que las instituciones de la actividad hayan habilitado o habiliten a tal fin.
- Que cuenten con un título profesional o matrícula profesional vinculada a la actividad (arquitecto, ingeniero civil, ingeniero agrimensor).
- Que no cuenten con antecedentes penales o comerciales negativos.
- Que no tengan interés económico o de otro tipo en el resultado de la tasación (por ejemplo, no podrá tasar una propiedad un tasador que al mismo tiempo interviene como corredor en la operación inmobiliaria de la propiedad en cuestión).

3- TASAR o AVALUAR un inmueble es determinar el valor económico más probable del mismo a una fecha determinada, en un mercado libre y sin influencias de factores que puedan distorsionar el valor, mediante un trabajo técnico, realizado por un perito tasador, que comprende el conjunto de razonamientos, inspecciones y cálculos que permiten determinar dicho valor.

4- Practicas Inaceptables de la tasación:

- Incluir datos inexactos sobre el barrio considerado, el terreno, las mejoras de los edificios o las propiedades comparables.
- No considerar ni incluir en el Informe de tasación los factores negativos con respecto al barrio, la propiedad tasada o la proximidad de esta a factores adversos.
- Utilizar comparables en el proceso de valuación no habiendo el tasador inspeccionado personalmente el exterior de los mismos.
- Selección y uso de propiedades comparables inadecuadas o no emplear comparables que por su ubicación y estado físico son más similares a la propiedad considerada.
- Empleo de datos, especialmente de propiedades comparables, provistas por partes que tienen intereses financieros en la venta o financiación de la propiedad tasada sin que el tasador verifique la información recurriendo a una fuente objetiva.
- Aplicación de ajustes a comparables cuando son innecesarios o no hacerlos cuando si son necesarios, con la intención de cambiar o de otra manera modificar el valor de la propiedad tasada.
- Elaboración de una valuación que no sea fundada en datos ciertos de mercado.
- No mencionar en el Informe de tasación una situación o circunstancia de la propiedad tasada que cree un inminente peligro de daños a los ocupantes (incendio u otro riesgo de seguridad, instalaciones eléctricas descubiertas, fallas estructurales inminentes, etc.).

5- Antecedentes de la Valuación a nivel mundial:

A lo largo de la historia de la humanidad, se pueden distinguir una serie de eventos que han marcado al hombre y su concepto por la propiedad y el valor de ésta.

A continuación de una forma muy resumida se establecen los primeros indicios de los conceptos sobre la propiedad de los bienes, según el texto de Horst Karl Dobner.

Prehistoria

El ser humano en sus primeros hechos se destaca por el desarrollo de armas de caza, utensilios para la alimentación, la caza de animales, etc. En todos estos actos y muchos otros invierte una serie de insumos como materiales, tiempo, ingenio, etc. Ese acto de invertir acciones que otros no realizan le dio un sentido de tenencia o propiedad sobre esos elementos.

Babilonia

Nemrod (2.640 – 2.575 aC), fue quien fundó Babilonia, civilización a la cual se le confiere el empleo de la escritura, en sus primeros actos como signos, luego ideogramas y luego en fonogramas, caracteres que se utilizaban para elaborar tablillas, contratos e informes.

Egipto

En Egipto se tenía una acción particular en la cual el rey era un Dios o representante de Dios en la tierra. Bajo ese concepto el rey era el propietario de todo incluyendo la tierra. Por ese motivo éste rentaba este insumo.

Roma

El derecho romano asignada al primer ocupante de un área le pertenecían la tierra, el agua, el aire y los animales que sobre ésta existiesen (derecho de propiedad exclusiva). Los bienes de un enemigo o un aliado no estaban asegurados de la misma forma.

Antecedentes de la Valuación en Latinoamérica:

Según Vicente Caballer, la civilización INCA fueron los primeros tasadores en América Latina. El mercado INCA no tenía moneda ni mercado y su desarrollo sólo podía tener un desempeño eficiente con la participación de los tasadores o llamados Chaninchaqkuna. Estos posteriormente establecieron los primeros catastros en América, para posteriormente seguir con esta técnica los conquistadores españoles y portugueses en los períodos de la colonia. Principalmente durante la época del siglo XX, se generan los primeros centros de estudio y asociaciones de valuadores entre las que se cita a la más antigua como es el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú (1890). Posteriormente podemos citar las siguientes asociaciones:

1949 fundación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV (1949).

IBAPE (Instituto Brasileño de Avaluadores y Peritos de Ingeniería, que en la época de 1980 se reúne con el resto de asociaciones de valuadores Brasil. Se destaca el potencial científico de sus valuadores

1981 creación The International Standards Committee, TIAVSC. Cambia su nombre en 1994 a Comité Internacional de Valuación, IVSC.

1965 Soitave (Sociedad de tasadores de Venezuela)

Asociación de Avaluadores de Paraguay

Instituto de Avaluadores del Uruguay

Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación

Instituto Argentino de Tasaciones (4 de abril de 1957)

6- Elementos que participan de la Valuación:

Los elementos que intervienen en la valuación son fundamentalmente las cosas y las personas, yo diría las personas de existencia visible.

- De acuerdo al Código Civil (art. 30).

"Son personas: todos los entes susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones". Se clasifican en;

a) Personas de existencia visible

b) Personas de existencia ideal o jurídica: de Carácter Público o Carácter Privado.

"Todos los entes que presentasen signos característicos de humanidad, sin distinción de cualidades o accidentes, son personas de existencia visible (art, 51 del Cód. Civil)

De existencia ideal o también personas jurídicas; Quedan definidas en el Código Civil como de existencia necesaria y creada con un objeto conveniente al pueblo. Son de carácter Público y de carácter Privado.

De carácter Público:

1 - El Estado Nacional, las Provincias y los Municipios.

2 - Las Entidades Autárquicas

3 - La Iglesia Católica.

De carácter Privado:

Los establecimientos de utilidad pública; (religioso, científico, colegios, sociedades, bancos, etc.) y toda asociación que tenga por objeto el bien común y posea patrimonio propio, y sean capaces por sus estatutos de adquirir derechos y contraer obligaciones.

- De acuerdo al Código Civil (art. 2311).

“Se llaman cosas los objetos materiales susceptibles de tener un valor”

Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.

Los objetos inmateriales susceptibles de adquirir valor, e igualmente las cosas, se llaman BIENES. El conjunto de los bienes de una persona constituyen su patrimonio.

Las cosas son muebles o inmuebles por su naturaleza o por accesión o por su carácter, representativo.

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES:

Podrían clasificarse en:

Bienes materiales o económicos: a) Directos o de consumo, b) Instrumentales.

Bienes inmateriales: a) Internos, b) Externos.

7- MISION DEL DINERO: En la economía moderna el dinero tiene dos misiones principales que cumplir; es un medio general de cambio y un medio general de expresión del valor.

PATRÓN ORO: El extranjero no acepta con agrado especies monetarias de otros países; mercancías y servicios tienen que compensarse, precisamente con servicios y mercancías; he aquí un hecho que nunca se repetirá demasiado. Sin embargo, en el tráfico internacional tenemos una mercancía que provisionalmente puede aceptarse, aunque no se la haya encargado, pues puede cambiarse en todo momento por lo que inmediatamente se precise, esta mercadería es el oro.

8- Importancia de la valoración

El valor de un inmueble tiende a ser determinado por el costo de adquirir una propiedad razonablemente similar que preste los mismos servicios y que sea igualmente deseable.

Por lo tanto, se mide dicho valor comparando el inmueble, en forma ordenada y sistemática, con propiedades sustitutas, similares o equivalentes funcionalmente, cuyas características y precios en el mercado son conocidos por el tasador.

9- Dos factores fundamentales:

a) la fecha a la que debe referirse la tasación, y

b) el mercado a esa fecha.

10- El mercado inmobiliario, íntimamente relacionado con innumerables factores que influyen en su movimiento, es el otro factor de primordial importancia. Inclusive a una misma fecha hay diferentes mercados para diferentes tipos de inmuebles, es decir: urbanos, rurales, industriales, etc.

11- Una tasación es la expresión de una opinión o criterio personal de alguien con experiencia y capacidad técnica que da, como resultante del estudio de todos los factores del bien y el valor en relación a la situación del mercado inmobiliario, el valor de un bien.

Se debe realizar la correcta evaluación del valor de cada propiedad antecedente comparable.

Asegurar una evaluación adecuada del valor de mercado de cada propiedad, sobre la base de métodos de tasación e información que contemplen las características de las propiedades.

- Información sobre la tierra.
- Información sobre las construcciones.
- Inspección ocular a la zona aledaña al inmueble a tasar y la de los comparables.
- Inspección al inmueble mismo a tasar.

12- Clasificación de los Inmuebles:

1) Inmuebles Urbanos: Serán los que cumplan con los siguientes requisitos:
Tribunal de Tasaciones de la Provincia de SAN JUAN

- a) Que sus medidas y superficie se encuadren en las establecidas por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.
- b) Que se encuentren ubicados en zonas urbanizadas, aunque carezcan de servicios esenciales.
- c) Que uso y destino sea habitacional, comercial o mixto.

2) Inmuebles Rurales: Serán los que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Que sus medidas y superficie permitan una explotación rural
- b) Que estén ubicados en zonas rurales
- c) Que su uso y destino sea una explotación rural

3) Inmuebles Industriales: Son los que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que se encuentren ubicados en zonas industriales
- b) Que su uso y destino sea una explotación industrial.

13- Se deben inspeccionar los inmuebles con los siguientes fines:

- En inmuebles urbanos para determinar el tipo de edificación, estado de conservación y probable duración futura, calidad material y plan de arquitectura, adaptabilidad a diversos destinos, obtener datos generales, sociales, económicos, gubernamentales, ambientales, ubicación dentro de la manzana, deslindes, etc.

- En inmuebles rurales para determinar flora; malezas, plagas y enfermedades; Aptitud agropecuaria; Riego natural (Régimen de lluvias; distribución anual en mm.; promedio en mm.; obras de captación; obras de almacenamiento (represas: cantidad, capacidad y estado de conservación); obras de distribución: tipo, dimensiones, (influencia en el total de la superficie); Riego artificial.