A-438 PLANILLA MODELO PARA TASACIONES

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

Este documento comprende dos planillas, la primera, en blanco, dispuesta para permitir la impresión de copias para uso del/la arquitecto/a. La segunda incluye un ejemplo que ilustra el procedimiento que se expone en el apartado 3.5 del documento C.23 Peritajes, tasaciones, medianería y arbitrajes. El Consejo recomienda el uso de esta Planilla, la cual resume la experiencia de profesionales dedicados a la especialidad pero aclara que cada arquitecto/a puede diseñar su propia planilla para ajustarla a sus criterios y rutinas.

La estructura de la Planilla comprende varias filas y seis columnas y está organizada en dos sectores, el superior para incorporar y procesar la información de las muestras comparables y el inferior para inscribir la información correspondiente al bien a tasar.

SECTOR SUPERIOR DE LA PLANILLA

Cada una de las columnas 1 a 5 está asignada a uno de los parámetros a asimilar. Se recuerda que en el apartado 3.4 del documento C.23 Peritajes, tasaciones, medianería y arbitrajes se informan y recomiendan los criterios para proceder a las asimilaciones de dichos elementos de comparación y que es aconsejable:

- asignar el valor 1 a la condición que presenta el bien a tasar para cada uno de características adoptadas
- asignar valores porcentuales iguales, mayores o menores que 1 a los asimiladores de cada muestra, en función de la escala de valores a adoptar por el tasador/a.

Las columnas 1 a 5 presentan subdivisiones para incorporar los conceptos y datos necesarios, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Ubicación: la columna 1 presenta 3 subdivisiones para indicar: el dígito que referencia la muestra, la dirección y el asimilador de la ubicación.
- Superficie cubierta: la columna 2 presenta 2 subdivisiones para indicar: la superficie homogeneizada de la muestra y el asimilador de la superficie.
- Características constructivas y calidades: la columna 3 presenta 2 subdivisiones para indicar: las particularidades y calidades de la muestra o el concepto asignado y el asimilador de las características constructivas y calidades
- Estado: la columna 4 presenta 2 subdivisiones para indicar: el concepto asignado a la muestra y el asimilador del estado
- Oferta: la columna 5 presenta 2 subdivisiones para indicar: la fuente y fecha de de la información
- sobre la muestra y el asimilador de confiabilidad o credibilidad.

Los factores de homogeneización o coeficientes de asimilación (asimiladores) a indicar en las primeras 5 columnas de la planilla deben ser, en cada caso, la inversa de la relación entre los valores porcentuales asignados por el tasador y el valor de referencia, igual a 1, que se asigna a cada uno de los parámetros del bien a tasar.

Por ejemplo, si la ubicación de la muestra es un 10% mejor que la del bien a tasar el asimilador de la muestra será: 1 / 1,10 = 0,909 = 0,91

En cambio si la ubicación de la muestra es un 10% inferior a la del bien a tasar el asimilador de la muestra será: 1/ 0,90 = 1,11

La columna 6 - Asimilación de las muestras presenta 3 subdivisiones destinadas para indicar el precio

- pedido por m2 de la muestra (PU)
- el coeficiente o factor asimilador resultante del producto de todos los asimiladores de la muestra (AR)
- el producto de estos dos últimos valores que será el precio por m² asimilado de la muestra [PU x AR] = bm

Finalmente se suman los precio por m2 asimilados (bm) de todas las muestras, el resultado se divide por la cantidad de muestras y se obtiene el promedio de los precios unitarios asimilados de esas muestras = (b)

Sector inferior de la planilla

El sector inferior de la planilla está reservado para volcar la información del bien a tasar. En esa fila se ordenan las mismas casillas que en la planilla del sector superior, las cuales deben ser completadas con los conceptos correspondientes al bien a tasar a cuyos asimiladores se asigna el valor unitario (1). En la casilla correspondiente a la columna 6 se completa el cálculo de la tasación: superficie del bien a tasar por el valor promedio de los precios unitarios asimilados de las muestras (b), producto que arrojará el monto de la tasación.

La segunda fila de este sector está reservada para

- indicar el tipo de derecho, tanto del bien a tasar como de las muestras, que idealmente debe ser “pleno”, es decir sin restricciones
- indicar el tipo de moneda, generalmente pesos o dólares
- indicar la tendencia del mercado en el momento de la tasación: estable, con precios en alza o en baja, que se puede indicar con un concepto o mediante un grafismo (flecha horizontal, ascendente o descendente)
- señalar las observaciones que resulten necesarias

PLANILLA MODELO PARA TASACIONES	Comitente	
	Arquitecto	
	Fecha	

MUESTRAS													
UBICACION DE LAS MUESTRAS			SUP. CUBIERTA HOMOGENEIZADA		CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS		ESTADO		OFERTA		ASIMILACION DE LAS MUESTRAS		
ref	dirección	A1	m²	A2	y calidades	A3	categorías seg. Heideck	A4	medio y fecha	A5	PU $ ous $/ m²	AR A1xA2xA3 xA4xA5	bm $/m² o us$/m² asimilado
1			2		3		4		5		6		
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
									Precio unitario promedio de las muestras asimiladas **(b)**		➔ $/m		² ó us$/m²

BIEN A TASAR											MONTO DE LA TASACIÓN m² x precio unitario promedio muestras asimiladas	
		1		1		1		1	------	1		$ ó us$
Derecho:		Moneda:		Mercado:		Observaciones:						

PLANILLA MODELO PARA TASACIONES	Comitente	*XXX*
	Arquitecto	*XXX*
	Fecha	*XX - XX - XXXX*

MUESTRAS													
UBICACION DE LAS MUESTRAS			SUP. CUBIERTA HOMOGENEIZADA		CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS		ESTADO		OFERTA		ASIMILACION DE LAS MUESTRAS		
ref	dirección	A1	m²	A2	y calidades	A3	categorías seg. Heideck	A4	medio y fecha	A5	PU $ ous $/ m²	AR A1xA2xA3 xA4xA5	bm $/m² o us$/m² asimilado
1			2		3		4		5		6		
1	*Barrio Norte sobre Avenida Santa Fe*	*1*	*66 m²*	*1*	*3 ascensores 2 patios*	*1*	*bueno*	*1*	*Clarín - 14/10/94*	*0,91*	*1.152*	*0,91*	*1.048*
2	*Junín y Junal*	*1*	*175 m²*	*1,10*	*3 dormitorios escritorio / balcón*	*1*	*muy bueno*	*0,92*	*Mercado Inmob. 20/09/94*	*0,91*	*1.143*	*0,92*	*1.052*
3	*Santa Fe y Pueyrredón*	*1*	*100 m²*	*1*	*2 dormitorios c/deps no paga expensas*	*1*	*bueno*	*1*	*Mercado Inmob. 20/09/94*	*0,91*	*1.100*	*0,91*	*1.001*
4	*Ayacucho y Peña*	*1*	*95 m²*	*1*	*3 ambientes a jardín*	*1*	*bueno*	*1*	*Mercado Inmob. 20/09/94*	*0,91*	*1.179*	*0,91*	*1.073*
5	*Cerviño y Salguero*	*1,08*	*80 m²*	*1*	*3 ambientes c/deps balcón*	*1*	*bueno*	*1*	*Mercado Inmob. 20/09/94*	*0,91*	*1.063*	*0,98*	*1.042*
6	*Santa Fe y Uriburu*	*1*	*143 m²*	*1,01*	*3 dormitorios / balcón*	*1*	*bueno*	*1*	*La Nación 17/10/94*	*0,91*	*1.119*	*0,92*	*1.029*
7	*Santa Fe y Paraná*	*0,91*	*164 m²*	*1,10*	*antiguo / luminoso / reciclado*	*0,92*	*bueno*	*1*	*La Nación 17/10/94*	*0,91*	*1.250*	*0,84*	*1.050*
8	*Santa Fe y Azcuénaga*	*1,05*	*185 m²*	*1,11*	*antiguo / luminoso*	*1*	*bueno*	*1*	*La Nación 17/10/94*	*0,91*	*1.000*	*1,06*	*1.060*
									Precio unitario promedio de las muestras asimiladas **(b)**		➔ *us$/m²*		*1.044*

BIEN A TASAR											MONTO DE LA TASACIÓN m² x precio unitario promedio muestras asimiladas	
Santa Fe 1924 -8°-46		1	*73,45 m²*	1	*3 dormitorios luminoso*	1	*bueno*	1	------	1	***73,45 m² x 1.044 us$/m²***	***76.680 us$***
Derecho: ***PLENO***		Moneda: ***us$***		Mercado: ***ESTACIONARIO***		Observaciones: ------						