

MARTILLERO PÚBLICO Y CORREDOR DE COMERCIO

“Tasación de Bienes Tecnológicos y Especiales”

Profesores:

Titular: RANIERI, Luis

Adjunta: CASTELLI, Laura

2023

Carrera: Martillero Público y Corredor de Comercio

Materia: Tasación de Bienes Tecnológicos y Especiales

Comisión: TNA – (1º cuatrimestre)

1.- FUNDAMENTACIÓN:

El objetivo de la valuación de activos es brindar la posibilidad de modificar el valor contable de los mismos hasta un justo valor, en los casos en que éstos difieran de la realidad, ya sea por cuestiones inflacionarias o por políticas de depreciación no adecuadas, pero con métodos tendientes a evitar la sobrevaluación de los mismos.

Las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) / IFRS (International Financial Reporting Standards) al tener estados contables que se pueden "leer" en todas partes del mundo de igual manera, facilitan la tarea a la hora de evaluar la capacidad económico-financiera de las firmas.

Asimismo, permite que los estados contables resulten fidedignos respecto de la realidad a nivel local.

Para la realización de un proceso completo de valuación, existen tres métodos fundamentales, "Método del Costo", "Método Comparativo de Ventas", "Método del Ingreso". El valor presente de un activo se establece en función de los resultados que puede producir en el futuro. Estos resultados pueden materializarse en forma de beneficios, ingresos netos, flujos de caja u otras magnitudes de rentabilidad, y deben incluir todas las ganancias atribuibles al activo, así como los ahorros de costos y los gastos deducibles correspondientes al mismo.

La valuación de los activos fijos habitualmente contempla los tres métodos mencionados. Las transacciones de activos empresarios se realizan bajo las modalidades de a) empresa en marcha o b) o mediante la venta individual de sus componentes (procedimiento habitualmente denominado liquidación ordenada).

Para la valuación de los activos fijos se adopta la premisa de "Empresa en Marcha", en la práctica, la primera tarea realizada consiste en efectuar la valuación a nuevo, para luego estimar la pérdida de valor que experimentaron los activos fijos, en función de la relación la vida útil remanente/total y la calificación asignada en función del estado de conservación y grado de obsolescencia que presentan, obteniendo de este modo el importe definido como valor depreciado.

En este marco, una compañía solicita contar con un informe de valuación a mercado de sus bienes de uso. Como parte de la mencionada tarea, se determina para dichos bienes una nueva vida útil remanente, válida a partir de la fecha de valuación.

En este contexto, las compañías contratan un asesor que actuando como valuador independiente, proporcione un informe de valuación a mercado de sus activos fijos, con motivo de la revaluación técnica que están realizando. De esta manera se lleva a la práctica la determinación del valor a mercado, emitiendo en consecuencia un informe profesional.

2.- OBJETIVOS:

Realizar Tasaciones Especiales para las distintas clases de bienes que forman los activos de las compañías.

Llevar a la práctica “Proyectos de valuación de Activos Fijos”, “Valuación de Empresas y Transacciones”, y “Gestión de Proyectos de RealEstate”.

3.- CONTENIDOS FORMATIVOS:

Unidades:

Concepto sobre Valor.

- Concepto sobre Valor.
- Métodos de Valuación.
- Valor a Mercado.
- Valor Sustentable, Antecedentes, Credenciales. Respaldo, Fundamentos.
- Tasación por el Método de Comparables.
- NIIF / IFRS. Normas Internacionales de Información Financiera. / International Financial Reporting Standards.
- Revalúo Técnico y su Presentación ante la IGJ (Inspección General de Justicia) y la CNV (Comisión Nacional de Valores). y Entidades Financieras.

Valuación de Activos.

- Activos fijos
- Activos tangibles
- Activos intangibles
- Valuación de empresas
- Valuación para seguros
- Valuaciones para NIIF/IFRS

Proyecto de Valuación de Activos Fijos.

- Definición de Objetivos y Alcances del Proyecto de Valuación de Activos Fijos.

- Definición de la Información que deberá ser suministrada por la compañía.
- Independencia y Ética Profesional.
- Identificación de Activos incluidos y excluidos en un estudio de valuación.
- Valor razonable.
- Enfoque – Técnicas de Valoración aplicables.
- Determinación de vidas útiles y optimización política depreciables
- Testimonio de valor a mercado.
- Parámetros depreciables.
- Metodologías de Inspección y Valuación de Activos Fijos.
- Proveedores.
- Conclusiones.

Tasaciones Especiales.

- Tasaciones y Pericias Judiciales, funciones del Perito de oficio y de los Consultores Técnicos de parte.
- Tasación y Venta de Inmuebles Industriales,
- Tasación y Venta de Inmuebles destinados a:
 - Estacionamientos y Galpones,
 - con Instalaciones de Servicios,
 - afectados por Expropiación total o parcial.
- Tasación de Electroductos y Cámaras Transformadoras en Capital, Gran Buenos Aires y Zonas Rurales. (Servidumbre de electroductos).
- Expropiaciones según normas del TTN – Tribunal de Tasaciones de la Nación.
- Redes de Servicios Públicos, (Caso: Una Compañía distribuidora de Gas en la Provincia de Buenos Aires – Ductos y Suministro de Gas).
- Valuaciones IFRS (Revaluó Técnico)
- Valuación de Activos Fijos, Tangibles e Intangibles, Gestión e Inventarios.
- Industrias extractivas.
- Tasación de Industrias de Producción y Transformación.
- Tasaciones Rurales.
 - Tasaciones de Plantaciones.
 - Tasaciones de Animales con Pedigree.
- Zonificación Catastral
- Niveles y Limitaciones Municipales.
- Venta en Pozo.
- Countries.
- Barrios Cerrados.
- Clubes de Campo.
- Tasaciones de Objetos de Colección.
- Tasación de materiales siniestrados.
- Tasación de Papeles Cotizables en Bolsa.
- Estudio de Medianería
- Aspectos de Ingeniería y/o Arquitectura Legal
- Tabla de honorarios profesionales conforme a los Consejos y Colegios Profesionales.

Valuación de Empresas y Transacciones.

- Valuación de Empresas y/o Planta Industrial (Características).
- Valuación de los Bienes de Uso de una Empresa.
 - Terreno.
 - Edificios.
 - Instalaciones.
 - Mejoras Edilicias.
 - Máquinas y Equipos.
- Fair Value. Evaluación Independiente y Valor Justo y/o Razonable
- Características de Valuación
- Casos de Negocios (business case)
- Evaluación de Terrenos y Edificios para uso Industrial y Logístico.
- Due Diligens.
- Fusiones y Adquisiciones
- Estructurar de transacción
- Estructurar una búsqueda de inversores
- Evaluación proyectos de inversión
- Precios de transferencia.
 - De bienes y servicios negociados entre compañías vinculadas de grupos económicos,
 - Fijación de precios a las transacciones,
- Desarrollo de Un Proyecto de Inversión Inmobiliario
- Estrategia Competitiva

Gestión de Activos.

- Asset Management. Gestión de Bienes de Uso.
- Pirámide de Bienes de Uso.
- Pirámide de Mantenimiento de Bienes de Uso.
- Normas ISO 55000 Gestión de Activos.
- Evaluación e Implementación de Software's world class para Gestión de Activos Fijos.
- Inventarios y conciliación libros vs. existencia físicas
- Diseño de almacenes de materiales y productos terminados.
- Diseño de centros de distribución.

Gestión de Edificios.

- Medianería.
- Ley 257 - GCBA. Conservación de Frentes, Fachadas y Balcones. Informe Técnico Pericial.
- Higiene y Seguridad.
- Edificios Seguros
- Plan de Evacuación
- Ley 962 – Accesibilidad Física (Discapacidad).
- Ley de Ascensores.

- Servicios contra Incendio.
- Siniestros – Daños y Perjuicios
- Habilitaciones de inmuebles según reglamentaciones municipales.
- Ley de industrias - impacto ambiental
- Códigos de Planeamiento Urbano y Edificación CABA. Interpretación y consultas
- Mensura para Subdivisión en Propiedad Horizontal.
- Mensuras de Predios y/o Edificios.
- Estados Parcelarios. y/o Estados Parcelarios

Real Estate y Facility Management.

- Evaluación de inversiones y costes inmobiliarios
- Evaluación de posibles Escenarios Económicos-Comerciales
- Emprendimientos
 - Estudios de Factibilidad para Invertir en: *Construir, Reciclar, Reformar*. Analisis Tecnico-Economico de los Inmuebles
 - *Inversiones y Comercializacion de Bienes Inmuebles*. Para *Edificios Oficinas y Departamentos, Casas, Lotes - Fracciones, Countries, Barrios Cerrados, Condominios, Complejos Habitacionales, Locales Comerciales, Depósitos, Industrias y Talleres*.
- Optimización y Gerenciamiento de Espacios Físicos (sus posibilidades de utilización del m2 y estrategia de integración al mercado.)
- Gerenciamiento de Proyectos Constructivos.
 - La organización de las distintas etapas de la obra. Desde la consultoría previa, diseño, construcción, gestión de compras y seguimiento comercial y económico de los contratistas hasta la recepción definitiva.
- Auditoria de Obras. Certificados de Avance de Obras.

Kaizen Lean Manufacturing.

- Procesos de Mejora Continua. (Kaizen)
- Modelo de Producción Toyota. (TPS)
- Relevamiento y documentación de procesos
- Evaluación de la eficiencia operativa de los procesos

4.- BIBLIOGRAFÍA:

- ✓ *Libros, Normas, Apuntes*
- ✓ *Presentación de Trabajos Profesionales*
- ✓ *Bibliografía Digital*

5.- METODOLOGÍA DE TRABAJO Y ENSEÑANZA:

Contenidos Teóricos, Metodologías, y solución de casos.

Presentación de trabajos profesionales realizados en empresas del sector privado y entidades de sector publico.

Trabajos Prácticos y Actividad Profesional a los efectos de acreditar experiencia en estos temas.

6.- PAUTAS DE ACREDITACIÓN Y EVALUACIÓN:

Examen Parcial.

Consiste en desarrollar una Metodología de Valuación de Activos Fijos basado en los temas presentados en las clases, trabajos prácticos y bibliografía.

Examen de Recuperación.

En caso de ser necesario recuperar el Examen Parcial se acordará un examen oral.

Examen Final.

Consiste en la exposición de una Actividad Profesional llevada a la práctica y realizar una Presentación como Examen Final de aplicación de Todos los Conceptos.

Actividad Profesional.

Tema Sugerido: Evaluación de Terrenos y Edificios para uso Logístico (Zonas Norte y Oeste)

Trabajo Practico 1.

Tema Sugerido: Casos de Expropiación

Trabajo Practico 2.

Tema Sugerido: Desarrollo de Un Proyecto de Inversión Inmobiliario

Los exámenes parciales son obligatorios con opción a 2 (dos) instancias de recuperación. La primera instancia de recuperatorios se llevará a cabo la última semana de clases. La segunda tendrá lugar en la misma fecha y horario del primer llamado a examen final de la asignatura. Su aprobación es condición para la regularidad de la materia. Caso contrario deberá recurrarla.