




**CHE
ROGA
PORÃ**
VIVIENDA PROPIA

07 Febrero 2024



CONTENIDO

- Normativas a ser utilizadas
 - ✓ Nacionales: Normas de Superintendencia de Bancos, INTN
 - ✓ Internacionales: IVS 2022
- Metodología:
 - ✓ Comparativo
 - ✓ Costo
 - ✓ Renta
- Informe de Evaluación: Modelo

Avalúos de Terrenos Urbanos y Rurales: Método Comparativo Directo

Zonificación de Valores o Mapas de Zonas de Valor: determinar las condiciones de valor de toda el área de afectación del inmueble a tasar.

- Elaboración de plano de identificación del inmueble a tasar y determinación del área de afectación de este.
 - ✓ Elementos comparables
 - ✓ Localización de edificios gubernamentales, locales comerciales, parques, escuelas, comisarias, etc.

Determinación de valores referenciales del sector

- Correctamente identificados con todos los factores a considerar
- Cantidad **mínima** necesaria, 5 (cinco)

Homogeneización: proceso matemático por el cual se ajustan o “corrigen” los valores observados a fin de que, estos elementos sean lo más parecidos posible al elemento a tasar.

- **Planilla de homogeneización:** Coeficientes, según necesidad y debidamente identificados
 - ✓ Coef. Área
 - ✓ Coef. Localización
 - ✓ Coef. Topografía.
 - ✓ Coef. Suelo
 - ✓ Coef. Servicios
 - ✓ Etc.

Tratamiento estadístico:

- Determinación de media y desviación estándar
- Determinación y análisis del **Coefficiente de variación** (para determinar qué tan “buena” es la muestra en términos de dispersión)

- **Saneamiento de la muestra:** identifica y elimina valores extremos, no representativos de la muestra.(elección según característica de la muestra y criterio del tasador)
 - ✓ Criterio de la media aritmética.
 - ✓ Criterio del desvío standard.
 - ✓ **Criterio de Chauvenet**
 - ✓ Criterio de Arley

- **Intervalo de confianza** : determina un rango donde se encuentra el valor buscado
- **Determinación del valor:**
 - ✓ Distribución de frecuencia
 - ✓ Media Ponderada

Modelo del Informe de Evaluación

Daniel Marcos Lird Ramirez,
INGENIERO CIVIL
MAT. N° 934

INFORME DE AVALUACIÓN



PERITO AVALUADOR ING. DANIEL LIRD

14/10/2022

Edgardo Yegros N° 170 esq. Rio Yebocuy - Tel. 905117 - e-mail: danielirld@gmil.com - Lambaré, Paraguay

07 de Marzo 2024



GOBIERNO DEL
PARAGUAY

MINISTERIO DE
URBANISMO,
VIVIENDA Y HÁBITAT
PARAGUAY



“AGUYJEVETE”

daniellird@msn.com

07 de Marzo 2024