

Tasación de inmuebles

FUNDAMENTOS
MÉTODOS Y TÉCNICAS
TABLAS Y FÓRMULAS
MODELOS
GLOSSARIO



Índice

Prólogo	IX
---------	----

PRIMERA PARTE Fundamentos

Consideraciones generales	3
---------------------------	---

Capítulo I

Conceptos y principios generales

1. Tasación	7
2. Bienes inmuebles	8
3. Precio, costo, mercado y valor	9
4. Oferta, demanda y mercado	10
5. Valor de mercado. Otros valores	15
6. Principios que determinan el valor de un inmueble	19

Capítulo II

El terreno urbano

1. Factores de influencia: Clasificación	23
2. Carácter de la zona o barrio	23
3. Normas de zonificación vigentes	24
4. Tendencias de desarrollo del sector	25
5. Servicios públicos disponibles	25
6. Importancia de la calle y sus condiciones físicas	25
7. Vecindad (linderos y entorno)	26
8. Relación oferta-demanda de la tierra en la zona	26
9. Dimensión y proporción (superficie y relación frente-fondo)	27
9.1. Superficie	27
9.2. Relación frente-fondo	27
10. Forma	28
11. Nivel (propio y en relación con el de la calle)	30
12. Ubicación dentro de la manzana	30
12.1. Lote de terreno en esquina	30
12.2. Lote de terreno medial	31
12.3. Lote de terreno interno	31
13. Orientación	32
14. El suelo de fundación (su calidad)	33
15. Relación lote-edificio (limitación de áreas y superficie edificable)	34
15.1. Limitación de áreas	34
15.2. Superficie edificable	34

Capítulo III

El edificio urbano

1. Calidad física de la construcción	37
1.1. La calidad de los materiales y su correcta utilización	37
1.2. La edad y estado de conservación	38
1.3. Instalaciones accesorias	38
2. Funcionalidad	39
3. Costo y depreciación	41
3.1. Costo de origen. Costo de reposición	41
3.2. Depreciación	43

Capítulo IV	
El inmueble en propiedad horizontal	
1. Régimen de propiedad horizontal	49
2. Factores que influyen en el valor de un departamento	50
3. Factores que influyen en el valor de un local en galería comercial	51
4. Factores que influyen en el valor de una oficina	52
5. Superficie cubierta en propiedad horizontal	53
6. Reglamento de copropiedad y administración	53
7. Formación del valor en propiedad horizontal	53
Capítulo V	
El inmueble rural	
1. Consideraciones generales	57
2. Suelo	57
3. Agua	62
4. Clima	62
5. Pastizales naturales	63
6. Mejoras	63
7. Factores que influyen en el valor de un inmueble rural	65
 SEGUNDA PARTE	
Métodos y técnicas	
Consideraciones generales	69
Capítulo VI	
Conceptos generales	
1. Métodos. Concepto. Análisis	73
2. Proceso de la tasación	75
Capítulo VII	
Métodos de tasación	
1. Método de comparación de ventas	79
2. Método de cálculo de costos	86
3. Método de capitalización de rentas	89
3.1. Multiplicador de alquiler bruto	90
Capítulo VIII	
Estructura analítica de la tasación	
1. Introducción	95
2. Tasación de inmueble urbano	96
3. Tasación de inmueble rural	98
Capítulo IX	
Tasaciones especiales	
1. Expropiación	103
2. Porción invadida de terreno	105
3. Parte indivisa del condominio sin indivisión forzosa	107
4. Muro medianero	109
5. Nuda propiedad	111
6. Servidumbre	113
7. Parcela posesoria	115
8. Agregación (valor plottage)	117

Capítulo X	
Tasación del bien mueble tecnológico	
1. Introducción	121
2. Proceso de la tasación	121
2.1. Concepto	121
2.2. Fórmula y aplicación	125
2.3. Observaciones al proceso	128
2.4. Identificación del bien	128
Tabla del Banco Nacional de Desarrollo para la depreciación de bienes muebles	129
TERCERA PARTE	
Tablas y fórmulas	
Consideraciones generales	133
Aplicación de tablas y fórmulas	
Lote regular	137
Lote en esquina	138
Lote de grandes dimensiones	141
Lote con salida a dos calles	142
Lote irregular	145
Lote triangular	148
Lote interno	151
Lote ocupado	154
Depreciación de edificios	155
Pasaje de lote a bloque	157
Tablas financieras	160
Tablas y fórmulas	
Tabla I. Tabla de frente y fondo (Fitte y Cervini)	167
Tabla II. Tabla de frente y fondo (Tribunal de Tasaciones de la Nación)	175
Tabla III. Tabla de porcentajes de valorización de terrenos (Valvano)	177
Tabla IV. Tabla de relación de frentes y valores unitarios para esquina	178
Tabla V. Tabla de coeficientes de ajuste para lotes de grandes superficies	179
Tabla VI. Tabla para homogeneizar lotes triangulares (con un lado como frente)	180
Tabla VII. Tabla para homogeneizar lotes triangulares (con vértice a una calle)	181
Tabla VIII. Tabla para homogeneizar lotes triangulares (Chandías)	182
Tabla IX. Tabla de Ross-Heidecke (para depreciación de edificios)	183
Tabla X. Tabla de Fox, Roca y Spaini (para depreciación de edificios)	185
Tabla XI. Tabla de porcentajes de incidencia de cada uno de los componentes de una construcción civil	186
Tabla XII. Tabla de porcentajes de incidencia de cada uno de los componentes de una construcción en una vivienda individual	187
Tabla XIII. Tabla de porcentajes de recuperación por remodelaciones	188
Tabla XIV. Coeficiente para la comparación de valores venales (extraído textualmente de Dante Guerrero)	189
Tabla XV. Unidades de longitud	193
Tabla XVI. Financiera	195

**CUARTA PARTE
Modelos**

Consideraciones generales	207
Tasación de terreno urbano con edificio. Tasación inmobiliaria (formulario)	211
Tasación de terreno urbano con edificio. Tasación inmobiliaria (texto)	217
Anexo. Descripción de la construcción anexa a la construcción principal (formulario)	225
Anexo. Descripción de la construcción anexa a la construcción principal (texto)	226
Planilla de propiedad comparable (formulario)	229
Planilla de propiedad comparable (texto)	230
Tasación de terreno urbano. Tasación inmobiliaria (formulario)	233
Tasación de terreno urbano. Tasación inmobiliaria (texto)	237
Tasación de terreno rural con mejoras. Tasación inmobiliaria (formulario)	243
Tasación de terreno rural con mejoras. Tasación inmobiliaria (texto)	254
Tasación de terreno rural. Tasación inmobiliaria (formulario)	265
Tasación de terreno rural. Tasación inmobiliaria (texto)	270

**QUINTA PARTE
Glosario**

Consideraciones generales	277
Glosario	278
Bibliografía	285