

Artemio Daniel Aguiar



MANUAL DE TASACIÓN INMOBILIARIA

URBANA Y RURAL

FUNDAMENTOS. MÉTODOS Y TÉCNICAS.
TABLAS Y FÓRMULAS. MODELOS. GLOSARIO

4ª edición reelaborada, ampliada y actualizada

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	113.557
Ubicación	C5100



editorial Juris

ÍNDICE GENERAL

<i>Dedicatoria</i>	7
<i>Agradecimientos</i>	9
<i>Introducción</i>	11

PARTE PRIMERA

FUNDAMENTOS	19
-------------------	----

<i>Consideraciones generales</i>	21
--	----

Capítulo I

CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES	23
--	----

§ 1. TASACIÓN	23
§ 2. BIENES INMUEBLES	25
§ 3. PRECIO, COSTO, MERCADO Y VALOR	27
§ 4. LA OFERTA, LA DEMANDA Y EL MERCADO	29
§ 5. VALOR DE MERCADO. OTROS VALORES	38
§ 6. PRINCIPIOS QUE DETERMINAN EL VALOR DE UN INMUEBLE	46

Capítulo II

EL TERRENO URBANO	51
-------------------------	----

§ 1. FACTORES DE INFLUENCIA: CLASIFICACIÓN	51
§ 2. CARÁCTER DE LA ZONA O BARRIO	52
§ 3. NORMAS DE ZONIFICACIÓN VIGENTES	54
§ 4. TENDENCIAS DE DESARROLLO DEL SECTOR	55
§ 5. SERVICIOS PÚBLICOS DISPONIBLES	56
§ 6. IMPORTANCIA DE LA CALLE Y SUS CONDICIONES FÍSICAS	57

§ 7. VECINDAD (LINDEROS Y ENTORNO).....	58
§ 8. RELACIÓN OFERTA-DEMANDA DE LA TIERRA EN LA ZONA	59
§ 9. DIMENSIÓN Y PROPORCIÓN (SUPERFICIE Y RELACIÓN FRENTE-FONDO).....	60
§ 10. FORMA.....	63
§ 11. NIVEL (PROPIO Y EN RELACIÓN CON EL DE LA CALLE)	66
§ 12. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	67
§ 13. ORIENTACIÓN	71
§ 14. EL SUELO DE FUNDACIÓN (SU CALIDAD)	73
§ 15. RELACIÓN LOTE-EDIFICIO (LIMITACIÓN DE ÁREAS Y SUPERFICIE EDIFICABLE)	75

Capítulo III

EL EDIFICIO URBANO

§ 1. CALIDAD FÍSICA DE LA CONSTRUCCIÓN	79
§ 2. FUNCIONALIDAD	83
§ 3. COSTO Y DEPRECIACIÓN	87

Capítulo IV

EL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 1. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	99
§ 2. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE UN DEPARTAMENTO	101
§ 3. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE UN LOCAL EN GALERÍA COMERCIAL	104
§ 4. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE UNA OFICINA	106
§ 5. SUPERFICIE CUBIERTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	107
§ 6. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN	108
§ 7. FORMACIÓN DEL VALOR EN PROPIEDAD HORIZONTAL	109

Capítulo V

EL INMUEBLE RURAL

§ 1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	111
§ 2. SUELO	112
§ 3. AGUA	121
§ 4. CLIMA	123
§ 5. PASTIZALES NATURALES	124
§ 6. MEJORAS	125
§ 7. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE UN INMUEBLE RURAL	129

PARTE SEGUNDA

MÉTODOS Y TÉCNICAS.....

Consideraciones generales

Capítulo VI

CONCEPTOS GENERALES

§ 1. MÉTODOS. CONCEPTO. ANÁLISIS	137
§ 2. PROCESO DE LA TASACIÓN	142

Capítulo VII

MÉTODOS DE TASACIÓN

§ 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE VENTAS	145
§ 2. MÉTODO DE CÁLCULO DE COSTOS	160
§ 3. TÉCNICA POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	168

Capítulo VIII

ESTRUCTURA ANALÍTICA DE LA TASACIÓN

§ 1. INTRODUCCIÓN	175
-------------------------	-----

§ 2. TASACIÓN DE INMUEBLE URBANO	177
§ 3. TASACIÓN DE INMUEBLE RURAL	181

Capítulo IX

TASACIONES ESPECIALES	187
-----------------------------	-----

§ 1. EXPROPIACIÓN	187
§ 2. PORCIÓN INVADIDA DE TERRENO	191
§ 3. PARTE INDIVISA DEL CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA	195
§ 4. MURO MEDIANERO	200
§ 5. NUDA PROPIEDAD	204
§ 6. SERVIDUMBRE	208
§ 7. PARCELA POSESORIA	213
§ 8. AGREGACIÓN (VALOR PLOTTAGE)	218

PARTE TERCERA

TABLAS Y FÓRMULAS	223
-------------------------	-----

<i>Consideraciones generales</i>	225
--	-----

APLICACIÓN DE TABLAS Y FÓRMULAS	227
---------------------------------------	-----

• LOTE REGULAR	229
• LOTE EN ESQUINA	231
• LOTE DE GRANDES DIMENSIONES	237
• LOTE CON SALIDA A DOS CALLES	238
• LOTE IRREGULAR	242
• LOTE TRIANGULAR	246
• LOTE INTERNO	251
• LOTE OCUPADO	256
• DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS	258
• PASAJE DE LOTE A BLOQUE	261
• TABLAS FINANCIERAS	267

TABLAS Y FÓRMULAS	277
-------------------------	-----

• TABLA I: TABLA DE FRENTE Y FONDO (FITTE Y CERVINI)	279
• TABLA II: TABLA DE FRENTE Y FONDO (TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN)	287
• TABLA III: TABLA DE PORCENTAJES DE VALORIZACIÓN DE TERRENOS (VALVANO)	289
• TABLA IV: TABLA DE RELACIÓN DE FRENTES Y VALORES UNITARIOS PARA ESQUINA	290
• TABLA V: TABLA DE COEFICIENTES DE AJUSTE PARA LOTES DE GRANDES SUPERFICIES	291
• TABLA VI: TABLA PARA HOMOGENEIZAR LOTES TRIANGULARES (CON UN LADO COMO FRENTE)	292
• TABLA VII: TABLA PARA HOMOGENEIZAR LOTES TRIANGULARES (CON VÉRTICE A UNA CALLE)	293
• TABLA VIII: TABLA PARA HOMOGENEIZAR LOTES TRIANGULARES (CHANDÍAS)	294
• TABLA IX: TABLA PARA DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS (ROSS-HEIDECKE)	295
• TABLA X: TABLA PARA DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS (FOX, ROCA Y SPAINI)	297
• TABLA XI: TABLA DE PORCENTAJES DE INCIDENCIA DE CADA UNO DE LOS COMPONENTES DE UNA CONSTRUCCIÓN CIVIL	298
• TABLA XII: TABLA DE PORCENTAJES DE INCIDENCIA DE CADA UNO DE LOS COMPONENTES DE LA CONSTRUCCIÓN EN UNA VIVIENDA INDIVIDUAL	299
• TABLA XIII: TABLA DE PORCENTAJES DE RECUPERACIÓN POR REMODELACIONES	300
• TABLA XIV: COEFICIENTES PARA LA COMPARACIÓN DE VALORES VENALES	301
• TABLA XV: TABLA DE MEDIDAS	308
• TABLA XVI: TABLA FINANCIERA	310

PARTE CUARTA

MODELOS 321

Consideraciones generales 323

- TASACIÓN DE TERRENO URBANO CON EDIFICIO 325
- ANEXO. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ANEXA
A LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL 333
- PLANILLA DE PROPIEDAD COMPARABLE 337
- TASACIÓN DE TERRENO URBANO 341
- TASACIÓN DE TERRENO RURAL CON MEJORAS 347
- TASACIÓN DE TERRENO RURAL 361

PARTE QUINTA

GLOSARIO 369

Consideraciones generales 371

- GLOSARIO 373

BIBLIOGRAFÍA 387