

Artemio Daniel Aguiar

# VALOR DEL INMUEBLE URBANO



CRITERIOS DE TASACIÓN PARA NO TASADORES

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	118.066
Ubicación	D2911



editorial Juris



## ÍNDICE GENERAL

Introducción ..... XI

### Capítulo I

<b>Conceptos y principios generales</b> .....	1
§ 1. Tasación .....	1
§ 2. Bienes inmuebles .....	3
§ 3. Precio, costo, mercado y valor .....	5
§ 4. Oferta, demanda y mercado .....	7
§ 5. Valor de mercado. Otros valores .....	16
§ 6. Principios que determinan el valor de un inmueble .....	24

### Capítulo II

<b>El terreno urbano</b> .....	29 ✓
§ 1. Factores de influencia: Clasificación .....	29
§ 2. Carácter de la zona o barrio .....	30
§ 3. Normas de zonificación vigentes .....	32
§ 4. Tendencias de desarrollo del sector .....	33
§ 5. Servicios públicos disponibles .....	34
§ 6. Importancia de la calle y sus condiciones físicas .....	35
§ 7. Vecindad (linderos y entorno) .....	35
§ 8. Relación oferta-demanda de la tierra en la zona .....	37
§ 9. Dimensión y proporción (superficie y relación frente-fondo) .....	37
§ 10. Forma .....	41
§ 11. Nivel (propio y en relación con el de la calle) .....	44
§ 12. Ubicación dentro de la manzana .....	44
§ 13. Orientación .....	49
§ 14. El suelo de fundación (su calidad) .....	50
§ 15. Relación lote-edificio (limitación de áreas y superficie edificable) .....	51

## Capítulo III

<b>El edificio urbano</b> .....	55 ✓
§ 1. Calidad física de la construcción .....	55
§ 2. Funcionalidad .....	59
§ 3. Costo y depreciación .....	63

## Capítulo IV

**El inmueble**

<b>en Propiedad Horizontal</b> .....	73 ✓
§ 1. Régimen de Propiedad Horizontal .....	73
§ 2. Factores que influyen en el valor de un departamento .....	75
§ 3. Factores que influyen en el valor de un local en galería comercial .....	78
§ 4. Factores que influyen en el valor de una oficina .....	80
§ 5. Superficie cubierta en Propiedad Horizontal .....	81
§ 6. Reglamento de copropiedad y administración .....	82
§ 7. Formación del valor en Propiedad Horizontal .....	83

## Capítulo V

<b>El avalúo</b> .....	85 ✓
§ 1. Métodos. Concepto. Análisis .....	85
§ 2. Proceso de la tasación .....	90

## Capítulo VI

<b>Métodos de tasación</b> .....	93 ✓
§ 1. Método de comparación de ventas .....	93
§ 2. Método de cálculo de costos .....	99
§ 3. Método de capitalización de rentas .....	108

## Capítulo VII

**Estructura analítica**

<b>de la tasación</b> .....	113 ✓
§ 1. Introducción .....	113
§ 2. Tasación de inmueble urbano .....	115

## Capítulo VIII

<b>Tasaciones especiales</b> .....	121 ✓
§ 1. Expropiación .....	121
§ 2. Porción invadida de terreno .....	125
§ 3. Parte indivisa del condominio sin indivisión forzosa .....	129
§ 4. Muro medianero .....	134
§ 5. Nuda Propiedad .....	138
§ 6. Servidumbre .....	142
§ 7. Parcela posesoria .....	147
§ 8. Agregación (valor <i>plottage</i> ) .....	152

<i>Glosario</i> .....	157 ✓
-----------------------	-------

<i>Bibliografía</i> .....	171 ✓
---------------------------	-------