

Artemio Daniel Aguiar

MANUAL
DE TASACIÓN
INMOBILIARIA

URBANA Y RURAL



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

5ª edición corregida y aumentada

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	118.236
Ubicación	CS321



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

Capítulo IV

EL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL	99
§ 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	111
§ 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	133
<i>Consideraciones generales</i>	135

Capítulo VI

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

Capítulo VII

MÉTODOS DE TASACIÓN	145
§ 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE VENTAS	145
§ 2. MÉTODO DE CÁLCULO DE COSTOS	159
§ 3. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	168

Capítulo VIII

ESTRUCTURA ANALÍTICA DE LA TASACIÓN 173

- § 1. INTRODUCCIÓN 173
- § 2. TASACIÓN DE INMUEBLE URBANO 175
- § 3. TASACIÓN DE INMUEBLE RURAL 179

Capítulo IX

TASACIONES ESPECIALES 185

- § 1. EXPROPIACIÓN 185
- § 2. PORCIÓN INVADIDA DE TERRENO 189
- § 3. PARTE INDIVISA DEL CONDOMINIO
SIN INDIVISIÓN FORZOSA 193
- § 4. MURO MEDIANERO 198
- § 5. NUDA PROPIEDAD 202
- § 6. SERVIDUMBRE 206
- § 7. PARCELA POSESORIA 211
- § 8. AGREGACIÓN (VALOR PLOTTAGE) 216

Capítulo X

TASACIÓN DEL BIEN MUEBLE TECNOLÓGICO 221

- § 1. INTRODUCCIÓN 221
- § 2. PROCESO DE LA TASACIÓN 222

PARTE TERCERA

TABLAS Y FÓRMULAS 239 ✓

Consideraciones generales 241

APLICACIÓN DE TABLAS Y FÓRMULAS 243

- LOTE REGULAR 245
- LOTE EN ESQUINA 247

- LOTE DE GRANDES DIMENSIONES 253
- LOTE CON SALIDA A DOS CALLES 254
- LOTE IRREGULAR 258
- LOTE TRIANGULAR 262
- LOTE INTERNO 267
- LOTE OCUPADO 272
- DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS 274
- PASAJE DE LOTE A BLOQUE 277
- TABLAS FINANCIERAS 283

TABLAS Y FÓRMULAS 293 ✓

- *TABLA I:* TABLA DE FRENTE Y FONDO
(FITTE Y CERVINI) 295
- *TABLA II:* TABLA DE FRENTE Y FONDO
(TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN) 303
- *TABLA III:* TABLA DE PORCENTAJES DE VALORIZACIÓN
DE TERRENOS (VALVANO) 305
- *TABLA IV:* TABLA DE RELACIÓN DE FRENTES
Y VALORES UNITARIOS PARA ESQUINA 306
- *TABLA V:* TABLA DE COEFICIENTES DE AJUSTE
PARA LOTES DE GRANDES SUPERFICIES 307
- *TABLA VI:* TABLA PARA HOMOGENEIZAR
LOTES TRIANGULARES
(CON UN LADO COMO FRENTE) 308
- *TABLA VII:* TABLA PARA HOMOGENEIZAR
LOTES TRIANGULARES
(CON VÉRTICE A UNA CALLE) 309
- *TABLA VIII:* TABLA PARA HOMOGENEIZAR
LOTES TRIANGULARES (CHANDÍAS) 310
- *TABLA IX:* TABLA PARA DEPRECIACIÓN
DE EDIFICIOS (ROSS-HEIDECKE) 311
- *TABLA X:* TABLA PARA DEPRECIACIÓN
DE EDIFICIOS (FOX, ROCA Y SPAINI) 313
- *TABLA XI:* TABLA DE PORCENTAJES DE INCIDENCIA
DE CADA UNO DE LOS COMPONENTES
DE UNA CONSTRUCCIÓN CIVIL 314

- **TABLA XII:** TABLA DE PORCENTAJES DE INCIDENCIA DE CADA UNO DE LOS COMPONENTES DE LA CONSTRUCCIÓN EN UNA VIVIENDA INDIVIDUAL 315
- **TABLA XIII:** TABLA DE PORCENTAJES DE RECUPERACIÓN POR REMODELACIONES 316
- **TABLA XIV:** COEFICIENTES PARA LA COMPARACIÓN DE VALORES VENALES 317
- **TABLA XV:** TABLA DE MEDIDAS 324
- **TABLA XVI:** TABLA FINANCIERA 326

PARTE CUARTA

MODELOS 337 ✓

Consideraciones generales 339

- TASACIÓN DE TERRENO URBANO CON EDIFICIO 341
- ANEXO. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ANEXA A LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL 353
- PLANILLA DE PROPIEDAD COMPARABLE 357
- TASACIÓN DE TERRENO URBANO 361
- TASACIÓN DE TERRENO RURAL CON MEJORAS 369
- TASACIÓN DE TERRENO RURAL 387

PARTE QUINTA

GLOSARIO 397 ✓

Consideraciones generales 399

- GLOSARIO 401

BIBLIOGRAFÍA 415 ✓