

ARTEMIO DANIEL AGUIAR



**MANUAL  
DE TASACIÓN INMOBILIARIA  
URBANA Y RURAL**

6ª edición  
versión definitiva  
corregida y aumentada

FUNDAMENTOS  
MÉTODOS Y TÉCNICAS  
TABLAS Y FÓRMULAS  
MODELOS  
GLOSARIO

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	121.514
Ubicación	C5583



**editorial Juris**

## ÍNDICE

### PARTE PRIMERA: **FUNDAMENTOS**

Consideraciones generales.....3

#### Capítulo I: **Conceptos y principios generales**

1. Tasación.....	5
2. Bienes inmuebles.....	6
3. Precio, costo, mercado y valor.....	7
4. Oferta, demanda y mercado.....	8
5. Valor de mercado. Otros valores.....	13
6. Principios que determinan el valor de un inmueble.....	17

#### Capítulo II: **El terreno urbano**

1. Factores de influencia: Clasificación.....	19
2. Carácter de la zona o barrio.....	19
3. Normas de zonificación vigentes.....	20
4. Tendencias de desarrollo del sector.....	21
5. Servicios públicos disponibles.....	21
6. Importancia de la calle y sus condiciones físicas.....	21
7. Vecindad (linderos y entorno).....	22
8. Relación oferta-demanda de la tierra en la zona.....	22
9. Dimensión y proporción (superficie y relación frente-fondo).....	23
10. Forma.....	24
11. Nivel (propio y en relación con el de la calle).....	26
12. Ubicación dentro de la manzana.....	26
13. Orientación.....	28
14. El suelo de fundación (su calidad).....	29
15. Relación lote-edificio (limitación de áreas y superficie edificable).....	30

#### Capítulo III: **El edificio urbano**

1. Calidad física de la construcción.....	31
2. Funcionalidad.....	33
3. Costo y depreciación.....	35

#### Capítulo IV: **El inmueble en Propiedad Horizontal**

1. Régimen de Propiedad Horizontal.....	41
2. Factores que influyen en el valor de un departamento.....	42
3. Factores que influyen en el valor de un local en galería comercial.....	43
4. Factores que influyen en el valor de una oficina.....	44
5. Superficie cubierta en Propiedad Horizontal.....	45
6. Reglamento de copropiedad y administración.....	45
7. Formación del valor en Propiedad Horizontal.....	45

#### Capítulo V: **El inmueble rural**

1. Consideraciones generales.....	47
2. Suelo.....	47
3. Agua.....	52
4. Clima.....	52
5. Pastizales naturales.....	53
6. Mejoras.....	53
7. Factores que influyen en el valor de un inmueble rural.....	55

### PARTE SEGUNDA: **MÉTODOS Y TÉCNICAS**

Consideraciones generales.....59

#### Capítulo VI: **Conceptos generales**

1. Métodos.....	61
2. Proceso de la tasación.....	63

<b>Capítulo VII: Métodos de tasación</b>	
1. Método de comparación de ventas.....	65
2. Método de cálculo de costos.....	72
3. Método de capitalización de rentas.....	75
<b>Capítulo VIII: Estructura analítica de la tasación</b>	
1. Introducción.....	79
2. Tasación de inmueble urbano.....	80
3. Tasación de inmueble rural.....	82
<b>Capítulo IX: Tasaciones especiales</b>	
1. Expropiación.....	85
2. Porción invadida de terreno.....	87
3. Parte indivisa del condominio sin indivisión forzosa.....	89
4. Muro medianero.....	91
5. Nuda Propiedad.....	93
6. Servidumbre.....	95
7. Parcela posesoria.....	97
8. Agregación (valor plottage).....	99
<b>Capítulo X: Tasación del bien mueble tecnológico</b>	
1. Introducción.....	101
2. Proceso de la tasación.....	101
<b>PARTE TERCERA: TABLAS Y FÓRMULAS</b>	
Consideraciones generales.....	113
<b>Aplicación de tablas y fórmulas</b>	
• Lote regular.....	117
• Lote en esquina.....	118
• Lote de gran superficie.....	121
• Lote con salida a dos calles.....	122
• Lote irregular.....	125
• Lote triangular.....	128
• Lote interno.....	131
• Lote ocupado.....	134
• Depreciación de edificio.....	135
• Pasaje de lote a bloque.....	137
• Tabla financiera.....	140
<b>Tablas</b>	
• Tabla I: Lote regular –frente y fondo– (Fitte y Cervini).....	147
• Tabla II: Lote regular –frente y fondo– (TTN).....	155
• Tabla III: Lote en esquina (Valvano).....	157
• Tabla IV: Lote en esquina –relación de frente y valor unitario–.....	158
• Tabla V: Lote de gran superficie.....	159
• Tabla VI: Lote triangular –con un lado como frente–.....	160
• Tabla VII: Lote triangular –con vértice a una calle–.....	161
• Tabla VIII: Lote triangular (Chandías).....	162
• Tabla IX: Depreciación de edificio (Ross-Heidecke).....	163
• Tabla X: Depreciación de edificio (Fox, Roca y Spaini).....	165
• Tabla XI: Componentes en una construcción civil.....	166
• Tabla XII: Componentes en una vivienda individual.....	167
• Tabla XIII: Recuperación por remodelaciones.....	168
• Tabla XIV: Comparación de valores.....	169
• Tabla XV: Medidas.....	173
• Tabla XVI: Financiera.....	175

**PARTE CUARTA: MODELOS**

Consideraciones generales.....	187
• Tasación de terreno urbano con edificio (formulario).....	191
• Tasación de terreno urbano con edificio (texto).....	197
• Anexo. Descripción de la construcción anexa (formulario).....	205
• Anexo. Descripción de la construcción anexa (texto).....	207
• Planilla de propiedad comparable (formulario).....	211
• Planilla de propiedad comparable (texto).....	213
• Tasación de terreno urbano (formulario).....	217
• Tasación de terreno urbano (texto).....	221
• Tasación de terreno rural con mejoras (formulario).....	227
• Tasación de terreno rural con mejoras (texto).....	239
• Tasación de terreno rural (formulario).....	249
• Tasación de terreno rural (texto).....	255

**PARTE QUINTA: GLOSARIO**

Consideraciones generales.....	261
• Glosario.....	263
<b>Bibliografía</b> .....	271