

MARCELA AGUSTINA IBÁÑEZ

Valuación Inmobiliaria Urbana

Para el corretaje de bienes raíces

Principios de la tasación. Doctrinas

Métodos y técnicas homologadas

Perito tasador judicial

Valuador oficial y particular

Prólogo de

Mario Stefanoli

Alveroni
Ediciones

ÍNDICE

<i>Dedicatoria</i>	7
<i>Prólogo</i>	9
<i>A modo de presentación</i>	11

Primera parte ELEMENTOS DE LA TASACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. LA TASACIÓN	17
1. Antecedentes históricos sobre el origen de la tasación	17
Perspectiva y visión latinoamericana	21
2. Vocabulario técnico en la materia: tasación, valor y precio. Cotización	25
3. Doctrinas de la tasación	36
a) Formas de aplicación	39
b) Efectos: variabilidad del precio	40
c) Factores formadores del precio	43
4. La tasación como especialidad	48
a) Aspectos de la tasación	49
b) Clasificación de sus elementos: jurídico, económico y técnico	52
5. Misión del corredor de bienes raíces en función de tasador	58
Ética profesional	60
CAPÍTULO SEGUNDO. PERSPECTIVA DE APLICACIÓN	65
1. Principios de la tasación (Argentina y España)	65
2. Características generales de los métodos de tasación	76
3. El mercado inmobiliario. Abordaje deductivo urbano	79

Abordaje inductivo	85
4. Tipos de tasaciones (ordinarias y extraordinarias)	88
5. Elección del método. Enfoques de Valuación. La visión alemana	90

Segunda parte VALUACIÓN DEL INMUEBLE

CAPÍTULO TERCERO. EMPIRISMO METODOLÓGICO	101
1. Composición del bien inmueble	101
2. Valor de la tierra urbana	103
a) Espacio urbano	104
b) Parcela tipo	107
c) Predios de mayor superficie. Valor plottage	108
d) Desarrollo inmobiliario e incidencias para la valuación. .	112
Tabla: desarrollo vs. calidad de vida	115
e) El producto inmobiliario sustentable y su valor. Normas de la serie ISO 14000 e IRAM	117
3. La construcción. Tipologías	123
4. Memoria descriptiva. Modelo de tasación. Doctrina subjetiva ...	127
5. El capital inmobiliario	132
CAPÍTULO CUARTO. PRAGMATISMO HOMOLOGADO	137
1. Pauta general en el tecnicismo. La ciencia de valuar y su visión global	137
2. Métodos indirectos o de capitalización	140
3. Métodos directos-comparativos. "Coste" en valuación	147
Valuación de parcela	148
Tabla de Fitte y Cervini. Coeficientes de frente y fondo	151
Tabla de Fitte y Cervini	158
Tabla del Tribunal de Tasaciones	161
Tabla del Tribunal de Tasaciones de la Nación Argentina ..	163
Aplicación Guerrero	165
Técnica para valuar mejoras	168
Factor de la construcción de Lapa	168
Índice del Costo de la Construcción de Córdoba	169
Aplicación de Ross y Heidecke (sobre la base de Kuentzle – Coef. "K")	172
Tabla de Ross-Heidecke para depreciación de edificios	177
Ejemplo de aplicación de Ross-Heidecke	175

Coeficiente de depreciación (Coef.D o PD) 43,28 (extraído de tabla)	175
Tasación en propiedad horizontal	181
a) Identificación del objeto de valuación (aspecto jurídico)	181
b) Aspectos generales de "descripción" (aspecto técnico)	183
c) Informe de mercado/plaza (aspecto económico)	185
Siete tablas para la selección de coeficientes, según características de las unidades funcionales (destino: vivienda familiar)	187
Procedimiento del método de <i>comparación de valores venales</i> . Empleo de las 7 tablas	188
Cálculo de FOS/FOT. Uso del suelo	191
4. Balance técnico. Incidencia del "factor humano"	194
5. Modelo de tasación. Doctrina objetiva	196
CAPÍTULO QUINTO. PERITO TASADOR JUDICIAL, VALUADOR DEL ÁMBITO OFICIAL Y PARTICULAR	207
1. El perito valuator inmobiliario	207
2. Valuador del ámbito oficial	209
3. Valuador particular	213
Bibliografía	217