

ÍNDICE

Prefacio	15
Introducción	19
CAPÍTULO 1	
<i>Conceptos Generales</i>	
Abreviaturas	23
1.1 Instrumentos de Planificación Territorial IPT.	25
1.2 Antecedentes legales necesarios para una tasación.	39
1.3 Estudio de Cabida Simplificado.	44
1.4 Tipos de Bienes y su valoración.	52
1.5 Criterios de conducta.	59
CAPÍTULO 2	
<i>Principios de Tasación</i>	
2.1 Introducción a los Principios de Tasación.	71
2.2 Principio de Sustitución.	73
2.3 Principio de Mayor y Mejor Uso.	74

2.4	Principio de Contribución.	76
2.5	Principio de Anticipación.	79
2.6	Principio de Temporalidad.	83
2.7	Principio de Finalidad.	84

CAPÍTULO 3

Metodologías de Tasación

3.1	INTRODUCCIÓN A LAS METODOLOGÍAS DE TASACIÓN	89
3.2	COSTO REPOSICIÓN:	91
•	Introducción.	91
•	Relación con el Principio de Sustitución.	92
•	Relación con el Principio de Mayor y Mejor uso.	92
•	Aplicaciones y limitaciones.	92
•	Respaldo del valor.	94
•	Costo de origen de una construcción.	95
•	Cálculo del costo de reposición.	96
•	Costos directos.	96
•	Costos indirectos.	97
•	Unidades tasables.	98
•	Edad de un inmueble.	99

• Depreciación.	99
• Vida útil de las edificaciones.	100
• Cálculo de depreciación.	102
• Ejemplos.	103

3.3 CAPITALIZACIÓN DE RENTA.

• Introducción	106
• Relación con el Principio de Anticipación.	107
• Relación con el Principio de Sustitución.	107
• La oferta y la demanda.	108
• Variables y externalidades.	108
• Bienes no inmuebles	109
• El valor de mercado y de inversión.	109
• El valor de la renta.	110
• Beneficios futuros.	110
• Las tasas de retorno.	111
• Tasas de ingresos.	113
• Tasas de rendimiento.	113
• Retorno del capital.	114
• Estimación de la tasa.	115
• Riesgo.	115
• Inflación esperada.	116
• Inflación inesperada.	116

- Métodos. 117
- Técnica residual. 117
- Capitalización directa. 117

3.4 VALOR DE MERCADO (Comparación)

- Introducción. 125
- Relación con los principios de tasación. 126
- Aplicaciones y limitaciones. 126
- Procedimiento. 128
- Análisis de la propiedad. 129
- Análisis del mercado. 131
- Recolección de información de mercado. 135
- Planos. 140
- Verificación de la información. 141
- Análisis de los datos de mercado. 142
- Homogenización. 145
- Reconciliación de los valores: franja de valor y valor de tasación. 150

3.5 VALOR RESIDUAL

- Introducción. 154
- Aplicación. 155

• Problemas.	156
• Posibles usos.	156
• Métodos.	157

CAPÍTULO 4

Criterios y aplicaciones prácticas de valoración

4.1 CARACTERÍSTICAS DE UN INMUEBLE	163
• Clase constructiva	165
• Año o Fecha de Construcción	168
• Balcones (Terrazas): Criterios de Valoración	169
• Bienes de dominio común	170
• Descripción de una casa	171
• Obras complementarias: Identificación y valoración	174
• Plano de planta	176
• Visita a terreno: Check list	177
4.2 CARACTERÍSTICAS LEGALES	181
• Certificado de dominio: Datos a revisar	183
• Restricciones al dominio: Criterios de valoración	185
• Expropiaciones: Forma de cálculo	187
• Usufructo: Forma de cálculo	189

• Servidumbre: Formas de cálculo	191
• Tipos de Condominios	193
4.3 DETERMINACIÓN DE SUPERFICIE DE UN BIEN	195
• Superficie: Como medir en terreno	197
• Superficie: Forma de cálculo por tipo de bien	198
• Superficie: Forma de expresar la superficie	199
• Superficie: Fuentes de información	200
• Superficie: Medidas adoptadas según requerimiento	201
• Superficie municipal: Forma de cálculo	202
• Dimensiones de terrenos en copropiedad	208
4.4 ANÁLISIS DE MERCADO Y METODOLOGÍAS	209
• Referencias de mercado: Identificación	211
• Análisis de referencias de mercado	212
• Métodos de tasación: Ejemplo de capitalización de renta	217
• Métodos de tasación: Casos especiales	218
• Métodos de tasación: Costo reposición y estructura de valoración	219
• Métodos de tasación: Según uso y tipo de bien	222
• Valor de liquidación: Porcentajes de castigo	223
• Valor de reposición: Referenciales	224

• Métodos de tasación: Resumen de metodologías tradicionales	225
• Tasación bancaria v/s tasación de mercado	227
• Loggias: Criterios de valoración	229
• Seguro: Recomendaciones generales de asignación	230
• Casas con destino de oficina: Criterio de tasación	232

4.5 HERRAMIENTAS FOTOGRÁFICAS 233

• Fotos obligatorias	235
• Fotos interiores: Recomendaciones de captura	239

ANEXOS

• Glosario	245
• Bibliografía	281