

Índice

ARQUITECTURA Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

PRIMER PRÓLOGO	12
SEGUNDO PRÓLOGO	16
ASPECTOS PRELIMINARES	18
PRIMERA PARTE	20
1. A MODO DE INTRODUCCIÓN	21
2. IMPORTANCIA DE LA TASACIÓN Y DEL PROFESIONAL QUE TASA	25
2.1. GLOBALIZACIÓN INTERNACIONAL	25
2.2. LA INCERTIDUMBRE EN EL VALOR	28
2.3. LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN	29
2.4. EL ACERCAMIENTO A LA CERTEZA Y CON ELLO LA TOMA DE DECISIONES	31
2.5. FORMACIÓN DEL TASADOR	32
2.6. LAS ASOCIACIONES DE TASADORES	35
2.7. LAS SOCIEDADES DE EMPRESAS DE TASACIÓN	37
3. UN PAÍS DONDE LA FUNCIÓN DEL TASADOR PROFESIONAL AÚN NO ES PRIORITARIA	39
4. ALGO MÁS SOBRE LA FORMACIÓN DEL TASADOR PROFESIONAL EN CHILE	40
5. EL DIPLOMADO POSTÍTULO DE TASACIÓN DE INMUEBLES EN CHILE	44
6. ÉTICA Y TASACIÓN	46
7. HONORARIOS DEL TASADOR	48

SEGUNDA PARTE

1. TIPOLOGÍAS DE TASACIÓN	50
2. COMPLEJIDAD DEL ACTO DE TASAR	51
2.1. SINGULARIDAD DE CADA INMUEBLE	53
2.2. PARTICIPACIÓN DE GRAN CANTIDAD DE CONSIDERANDOS	55
2.3. CONSIDERANDOS CON CARACTERÍSTICAS VARIABLES EN EL TIEMPO	56
2.4. DIFICULTADES EN LA CAPTACIÓN SUFICIENTE DE REFERENCIAS SIMILARES DE MERCADO EN CANTIDAD Y CALIDAD	56
3. NIVELES DE COMPLEJIDAD EN EL ACTO VALORATIVO	58
4. LA TASACIÓN: EL FUNDAMENTO DEL VALOR SEGÚN SEA EL INSTANTE EN QUE SE TASE	60
5. PROCEDIMIENTOS OBJETIVOS AFECTADOS POR LO SUBJETIVO	61
6. TASACIÓN PROSPECTIVA Y RETROSPECTIVA	62
7. LA SIMPLE FÓRMULA	63
8. PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA TASACIÓN	65
9. ESTRUCTURA DEL INFORME DE TASACIÓN	66
9.1. SINGULARIZACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO	67
9.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR EN QUE ESTÁ EMPLAZADO EL INMUEBLE	67
9.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	70
9.4. ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DE PRODUCTOS SIMILARES	76
9.5. TASACIÓN	76
9.6. MARCO REFERENCIAL DE EXTENSIÓN DEL INFORME (ANOMALÍAS)	76
9.7. DECLARACIÓN ÉTICA	77
9.8. ANEXOS	77
9.9. FECHAS	78

10. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	79
10.1. REVISIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	79
10.2. PRINCIPALES OPERACIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO QUE REQUIEREN TASACIÓN	85
10.3. PRODUCTOS INMOBILIARIOS CUANTITATIVAMENTE HABITUALES O CUANTITATIVAMENTE NO HABITUALES	85
10.4. METODOLOGÍAS DE TASACIÓN E INFORMACIÓN DE REFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	86
11. ASPECTOS LEGALES RELACIONADOS CON LA TASACIÓN	88
12. DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS	91
13. SUPERFICIE A TASAR	92

TERCERA PARTE.

94

1. ASPECTOS GENERALES	95
2. LA TASACIÓN POR COMPARACIÓN DE MERCADO	99
2.1. CARACTERÍSTICAS	99
2.2. EJEMPLIFICACIÓN DE TASACIÓN POR COMPARACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO SIMILARES	101
2.3. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO	102
3. LA TASACIÓN POR RENTABILIDAD	107
3.1. CARACTERÍSTICAS	107
3.2. EJEMPLIFICACIÓN DE TASACIÓN POR RENTABILIDAD	109
4. LA TASACIÓN POR RESIDUAL DINÁMICO O POR FLUJOS DESCONTADOS	111

5. LA TASACIÓN POR COSTO DE REPOSICIÓN	114
5.1 CARACTERÍSTICAS	114
5.2 EL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN	116
5.3 EJEMPLIFICACIÓN DE TASACIÓN POR VALOR DE COSTO DE REPOSICIÓN CON DEPRECIACIÓN	122
CUARTA PARTE	124
1. REALIZACIONES EN MARCHA	126
2. REALIZACIONES POR EMPRENDER	129
2.1. ADOPCIÓN EN CHILE DE LA NIV	129
2.2. MAGÍSTER EN VALORACIÓN	131
2.3. BASE NACIONAL DE DATOS DE REFERENCIAS DE OPERACIONES DE MERCADO INMOBILIARIO	132
2.4. FORMACIÓN DEL TASADOR A NIVEL NACIONAL	133
2.5. AGRUPACIONES GREMIALES POR ESPECIALIDADES DEL TASADOR	134
BIBLIOGRAFÍA SUGERIDA	137
BIBLIOGRAFÍA EN BIBLIOTECA FAU	147