

Dedicatoria	7
Prólogo	9
A modo de presentación	11
Primera parte	
PRINCIPIOS DE LA TASACIÓN	
CAPÍTULO PRIMERO. LA TASACIÓN	19
1. La tasación	19
Historia y conceptualización	19
Aspectos de la tasación (jurídico, económico y técnico)	24
Vocablos de la técnica: Tasación - Valor - Precio	28
Valuación vs. Cotización	33
2. Mercado. Variabilidad de los precios. Doctrinas de la tasación	36
3. Misión del tasador. Características de la función	43
La especialidad de tasar o valorar	45
4. Ética profesional	48
Decálogo del tasador	48
Sinopsis del capítulo	51
CAPÍTULO SEGUNDO. METODOLOGÍA	53
1. Aspectos generales	53
Principios de valuación en Argentina	55
Perspectivas en técnicas de aplicación	56
2. Métodos usuales: directo e indirecto, empírico	58
3. Elección del método. Técnica de avalúo	59
4. Técnica del Ing. Mario Chandías	60
Sinopsis del capítulo	62
Segunda parte	
MÉTODOS USUALES	
CAPÍTULO TERCERO. MÉTODO INDIRECTO	65
1. Capitalización de la renta	65
2. Tasa de capitalización	68
3. Técnica de aplicación	73
4. Procedimiento de "Anida"	74
5. Quebrantos en la renta del capital inmobiliario	76
Sinopsis del capítulo	79
CAPÍTULO CUARTO. MÉTODO EMPÍRICO	81
1. Búsqueda de antecedentes	81
2. Factores formadores del precio. Aspectos generales	82
3. Elementos extrínsecos	84
4. Elementos intrínsecos	91
Lote	91
a) Dimensiones de frente y fondo (medidas y superficies con cualidades óptimas según la zona)	91
b) Formas regulares e irregulares	92
c) Nivel	93
d) Características del suelo	93
Mejoras	94
a) Superficie edificada	94

b) Calidad de materiales	95
c) Estado de conservación	97
d) Antigüedad	98
e) Reparaciones y reposiciones	98
f) Obsolescencia física y funcional	100
g) Base esencial: zonificación, circulación e impacto ambiental natural	102
5. Superficie cubierta aprobada	105
Cálculo FOS/FOT	109
Memoria descriptiva	112
Sinopsis del capítulo	116
CAPÍTULO QUINTO. MÉTODO DIRECTO COMPARATIVO	117
1. Características	117
2. El precio del terreno	118
Fundamentos	118
Homogeneizar antecedentes	119
Aplicación simple sin homogeneizar	120
3. Coeficientes de homogeneización	121
Fitte y Cervini	122
Aplicación de la técnica	123
Tribunal de Tasaciones de la Nación Argentina	124
Distribución y difusión de valores unitarios	138
Ley de Hoffman	138
Regla norteamericana	138
Difusión de valores	139
Coeficientes de terrenos en esquina	140
Tabla de Valvano	143
Aplicación de la técnica	145
Tabla de Guerrero: factores para reducir precios	147
Valor plottage	151
Tabla JEL	153
Consideración de otros coeficientes: forma de pago y actualización a un valor presente	157
Forma de pago	157
Actualización a un valor presente	160
4. El precio de las mejoras	161
Generalidades	161
Mejoras edilicias y tipologías constructivas	164
Aplicación directa	167
Ejemplo de aplicación	169
5. Coeficientes de aplicación	172
Tabla de Ross-Heidecke	172
Ejemplo de aplicación	174
La depreciación en las mejoras	181
Causas de depreciación (R.B.Kets)	182
Sinopsis del capítulo	184
CAPÍTULO SEXTO. LOTES IRREGULARES	185
1. Nociones preliminares	185

Simetría	185
Medidas	188
Superficies	189
2. Lotes de forma irregular	189
Coeficientes de forma	191
Criterios de regularización de forma	194
Tasación de triángulos	195
Tabla V	198
Tabla VI	199
3. Irregularidad por invasión. Acción de reivindicación	200
Indemnización	204
4. Cálculo para el pago de medianera	206
Sinopsis del capítulo	209
Tercera parte	
ELEMENTOS PARA AVALÚOS ESPECIALES	
(propiedad horizontal, propiedad rural	
y tasaciones singulares)	
CAPÍTULO SÉPTIMO. PROPIEDAD HORIZONTAL	213
1. Antecedentes históricos de la legislación	213
2. Superficie de dominio y condominio	216
3. Unidades funcionales sometidas al régimen de propiedad	
horizontal	218
Departamentos. Elementos que inciden en el precio	218
4. Técnicas para la tasación de unidades funcionales	223
Tabla de norma de homogeneización de superficies	225
Procedimiento del método de comparación de valores	
venales	227
Técnica Kuentzle (K)	230
5. Locales en galerías. Factores referenciales	231
Sinopsis del capítulo	237
CAPÍTULO OCTAVO. PROPIEDAD RURAL	239
1. Conceptos generales	239
El mito en el valor de la tierra rural	246
Mecanismo inductivo	247
2. Edafología	249
Componentes del suelo (características edafológicas)	250
Agentes formadores del suelo	250
Perfil de un suelo	251
Horizontes en un perfil dado	252
Erosión	253
Clasificación de los suelos según su textura	256
Clasificación de los suelos según su capacidad de uso	258
Tierra y agua, secuencia perfecta	260
3. Metodología para la tasación rural	263
Método sumario	263
Capital fundiario	264
4. Semovientes	266
a) Factores intrínsecos	267

Distintos tipos de identificación animal	269
Descripción de los sistemas de identificación	269
b) Factores extrínsecos	271
Búsqueda de información	271
a) Clasificación según modo de venta	272
b) Clasificación según aspectos sanitarios	272
Síntesis del capítulo	274
CAPÍTULO NOVENO. TASACIONES SINGULARES	277
1. Edificios industriales. Referencias iniciales	278
Propuestas para la tasación	280
2. Valor cultural. Generalidades	284
Cálculo del coeficiente cultural	289
Tabla para el coeficiente cultural de Yanson	291
Consideraciones finales	295
3. Bellas artes. Aspectos generales	296
Artes y Antigüedades	297
Proceso con objetividad	298
Aplicación empírica	300
Estimación económica. El balance en perspectiva de Pilar Orgaz	302
La “crítica” en el arte	305
Consideraciones en los procesos de valuación. (Arte antiguo, moderno y contemporáneo)	306
Objetos suntuosos	312
Artes decorativas	315
4. Automotores. Identificación objetiva	318
Propuesta técnica: método lineal	325
Ejemplo de aplicación en automóvil	327
5. Valuación de bienes muebles en general	328
Conceptualización	328
Técnica aplicable	329
Ejemplo de aplicación	331
Modelo de tasación de bienes muebles (en zona franca)	336
Metodología de la tasación (aspectos técnicos y jurídicos)	337
Aspecto económico	340
Tasación de muebles vs. inmuebles por accesión física	343
6. Desarrollo sustentable. La tasación y el medio ambiente	346
Técnica Rostagno	349
Calidad de vida, desarrollo y su incidencia en la tasación	354
Tabla: Desarrollo vs. Calidad de vida	356
Apreciación subjetiva: “valor y disvalor”	358
Norma ISO 14001 e IRAM. Producto inmobiliario sustentable	360
Adobe, el “pasado presente” en la construcción	365
7. Valuaciones específicas e impacto legal	368
Consideraciones generales	368
a) Nuda propiedad	372
b) Derechos posesorios. Prescripción adquisitiva	380

Cesión de derechos	385
c) Expropiaciones	387
Modelo de tasación en expropiación. Impacto legal-económico	388
8. Valuación de fondo de comercio	395
Proceso de abordaje para la tasación	395
Intangibles de un fondo de comercio	400
La “llave” de un negocio	401
Técnica de aplicación	404
Diferencias entre metodología y técnica	409
9. Valuación de la marca	411
Visión general	411
El método de Interbrand (Norma ISO 10.668)	412
Motivo de tasación	417
10. Tasación hipotecaria	418
Responsabilidad profesional (relato del caso)	420
Tasaciones oficiales. Normas del BCRA (Banco Central de la República Argentina)	422
Sinopsis del capítulo	428
Cuarta parte	
EL DICTAMEN DE TASACIÓN	
EN EL ÁMBITO DE LA JUSTICIA	
CAPÍTULO DÉCIMO. DICTAMEN JUDICIAL Y VALUACIÓN PARTICULAR	431
1. Jurisprudencia	431
2. La prueba pericial	435
3. Reglamentación de la función de tasador (leyes 7191 y 9445 Córdoba)	440
Disposiciones generales	440
4. Etapas del proceso de una pericia judicial	444
5. Características del informe de tasación	447
6. Modelos de escritos judiciales	448
a. Aceptación del cargo	449
b. Pedido de instancia de trámites	449
c. Audiencia de inicio de tareas periciales	450
d. Acta de inspección in situ (en relación con el art. 277 del Código Procesal Civil y Comercial)	451
e. Sinopsis del dictamen	452
Caso: Pericial de tasaciones (perito oficial y perito de control)	453
7. Valuación particular	454
El ámbito de función	454
Valuaciones en el ámbito oficial	456
Desarrollo y gestión en una tasación particular	458
Cinco “tips” para la gestión en valuaciones	460
Modelo de valuación inmobiliaria urbana	461
Autorización para tasar (modelo propuesto)	462
Informe de valuación inmobiliaria urbana	462
Principio de avalúo	463
Determinación del precio	468

Sinopsis del capítulo 469

ANEXOS

ANEXO 1. CATEGORÍAS DE EDIFICACIÓN 473

Características fundamentales de cada categoría 476

1. Vivienda familiar individual 476

2. Edificios destinados a viviendas familiares colectivas
(casas de departamentos) 484

3. Edificios destinados a locales de negocios, escritorios
y oficinas 489

4. Edificios destinados a depósitos, cocheras y similares 493

ANEXO 2. MODELOS DE PLANILLAS. APLICACIÓN PROPUESTA DEL
MÉTODO EMPÍRICO 497

Planilla para tasación urbana 498

Planilla para tasación judicial 499

Planilla para tasación de campos 501

Bibliografía 503