

ÍNDICE

Tasación de bienes raíces urbanos (2a. ed.)

Autor: Teodosio Cayo Araya

Editorial Thomson Reuters /2012

www.librotecna.cl

| | |
|--------------|----|
| Prefacio | 15 |
| Introducción | 19 |

CAPÍTULO 1

Conceptos Generales

| | |
|--|----|
| 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

Principios de Tasación

| | |
|--|----|
| 2.1 Introducción a los Principios de Tasación. | 71 |
| 2.2 Principio de Sustitución. | 73 |
| 2.3 Principio de Mayor y Mejor Uso. | 74 |

www.librotecna.cl

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 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 |

www.librotecnia.cl

- 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

www.librotecnia.cl

| | |
|------------------|-----|
| • 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 |

www.librotecnia.cl

| | |
|--|-----|
| • 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 |

www.librotecnia.cl