

# ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
PRESENTACIÓN, por M <sup>a</sup> Dolores Beato Blanco .....	15
INTRODUCCIÓN, por Ángel M. Álvarez Capón .....	17
<b>1. METODOS VALUATORIOS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA,</b> por <i>César Hugo Ricarte</i> .....	21
1. Introducción .....	21
1.1. Organización socio-política de la República Argentina .....	21
1.2. Variables climáticas y topográficas .....	22
1.3. Población .....	22
1.3.1. Orígenes .....	22
1.3.2. Concentración .....	23
2. Sistemas Valuorios como parte integrativa del Catastro .....	26
3. Valuación Inmobiliaria .....	27
3.1. Métodos valuorios .....	27
4. Valuación Masiva .....	31
5. Valuación parcelaria .....	31
5.1. Valuación Parcela Urbana .....	32
5.2. Valuación Parcela Rural .....	33
6. Análisis particularizados de los sistemas valuorios de las Provincias .....	34
6.1. Metodología y Criterios Particulares Adoptados por las Provincias Argentinas .....	36
<b>2. EVALUACIÓN MASIVA DE INMUEBLES EN LAS MUNICIPALIDADES BRASILEÑAS: SITUACIÓN Y TENDENCIAS PARA MODERNIZACIÓN,</b> por <i>Everton da Silva y Carlos Loch</i> .....	63
1. Introducción .....	63
2. Consideraciones sobre el valor de la propiedad .....	64
2.1. El valor de la propiedad como base para el cálculo del IPTU e ITBI ...	66
3. Evaluación de inmuebles en Brasil .....	67
3.1. Panorama de la Valuación Masiva de Inmuebles en los Municipios .....	69
3.2. Métodos comúnmente empleados para la obtención de los valores unitarios - Momento 1 .....	70
3.2.1. Comisión de evaluación .....	72
3.2.2. Método de las zonas homogéneas .....	73
3.2.3. Modelado estadístico .....	76
3.3. Modelos de evaluación predeterminados - Momento 2 .....	77

3.3.1. Modelo de evaluación predeterminado de terrenos . . . . .	77
3.3.2. Modelo de evaluación predeterminado de edificaciones . . . . .	79
3.4. Consideraciones sobre la Situación Actual . . . . .	80
4. Modernización de los procedimientos de Evaluación Masiva . . . . .	82
4.1. Base de datos del mercado inmobiliario . . . . .	83
4.2. Análisis espaciales en la evaluación de inmuebles . . . . .	84
4.3. Herramientas de apoyo a la evaluación masiva de inmuebles . . . . .	86
5. Consideraciones finales . . . . .	87
Referencias bibliográficas . . . . .	88
<b>3. SISTEMAS VALUATORIOS EN COLOMBIA, por Iván Darío Gómez</b> <i>Guzmán, Gladys Pinzón Daza, Liliana Bustamante Restrepo, Amparo Valdés Orjuela,</i> <i>Luis F. Sandoval Sáenz y Sofía Soler Rosas . . . . .</i>	91
1. Los sistemas valuatorios en Colombia . . . . .	91
2. Definiciones relacionadas con los avalúos en Colombia . . . . .	92
3. Formación de precios y teoría de rentas del suelo . . . . .	94
3.1. Las rentas rurales . . . . .	95
3.2. Las rentas urbanas . . . . .	96
3.2.1. Rentas urbanas primarias . . . . .	96
3.2.2. Rentas urbanas secundarias . . . . .	96
4. Valoración puntual de bienes inmuebles en Colombia . . . . .	97
4.1. Métodos valuatorios . . . . .	97
4.1.1. Método de comparación o de mercado . . . . .	97
4.1.2. Método de capitalización de rentas o ingresos . . . . .	98
4.1.3. Método de costo de reposición . . . . .	98
4.1.4. Método (técnica) residual . . . . .	102
4.1.5. Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal . . . . .	104
4.2. Metodología contenido presentación de avalúos urbanos . . . . .	105
4.2.1. Información Básica o Información General . . . . .	105
4.2.2. Información Catastral . . . . .	106
4.2.3. Documentos Suministrados . . . . .	106
4.2.4. Titulación e Información Jurídica . . . . .	107
4.2.5. Descripción General del Sector . . . . .	107
4.2.6. Reglamentación Urbanística . . . . .	108
4.2.7. Descripción del Inmueble . . . . .	108
4.2.8. Método de Avalúo . . . . .	110
4.2.9. Análisis de Antecedentes . . . . .	111
4.2.10. Consideraciones Generales . . . . .	111
4.2.11. Investigación Económica . . . . .	111
4.2.12. Valores Adoptados . . . . .	111
4.2.13. Anexos . . . . .	112
4.2.14. Fotográficos . . . . .	112
4.3. Metodología contenido presentación de avalúos rurales . . . . .	112
4.3.1. Información Básica o Información General . . . . .	112

4.3.2. Información Catastral	113
4.3.3. Documentos suministrados	114
4.3.4. Titulación e Información Jurídica	114
4.3.5. Descripción General del Sector	114
4.3.6. Descripción del Inmueble	115
4.3.7. Características Generales de la Construcción	118
4.3.8. Método de Avalúo	119
4.3.9. Análisis de Antecedentes	119
4.3.10. Investigación Económica	119
4.3.11. Valores Adoptados	120
5. El Avalúo Catastral en Colombia	121
5.1. Normatividad que rige los Avalúos Catastrales en Colombia	121
5.2. Descripción de la Metodología usada en el IGAC para la determinación del avalúo catastral. Metodología de Zonas Homogéneas Geoeconómicas	123
5.2.1. Identificación predial	123
5.2.2. Determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas	124
5.2.3. Determinación de valores unitarios para las construcciones	128
5.2.4. Liquidación de avalúos	130
Bibliografía	133
<b>4. MODELO DE VALORACIÓN MASIVA DE BIENES INMUEBLES EN COSTA RICA, por <i>Wanny Chaves Solano</i></b>	135
1. Introducción	135
2. Modelo de Valoración	137
3. Método de Valoración de Terrenos	138
3.1. Método de Estimación de Valores	139
3.2. Método Comparativo: Fundamento de los métodos de estimación de valores	139
3.3. Método de Regresión	139
4. Factores de ajuste	143
4.1. Factor de Área o Extensión	144
4.2. Factor de Frente	147
4.3. Factor de Regularidad	150
4.4. Factor de Pendiente	153
4.5. Factor de Nivel	154
4.6. Factor de Tipo de Vía	154
4.7. Factor de Servicios Públicos	156
4.8. Factor de Ubicación	158
5. Factores de aplicación exclusiva a Terrenos Ubicados en Zonas Rurales	160
5.1. Factor para la capacidad de uso de las tierras	160
5.2. Factor para las condiciones hidrográficas	163
6. Caso Especial: Zonas Homogéneas Pareadas. Concepto	165
6.1. Determinación del Valor	165

7. Herramientas del Modelo de Valoración Masiva .....	168
7.1. Plataforma de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas .....	168
8. Plataforma de Valoración de Construcciones .....	177
8.1. Ejemplo de Tipo de Tipología .....	177
8.2. Método de Depreciación .....	178
8.3. Determinación del Valor de la Construcción .....	180
9. El Programa de Valoración .....	184
9.1. La Valoración del Terreno .....	184
9.2. La Valoración de las Construcciones .....	186
9.3. El Avalúo Resumen .....	186
Bibliografía .....	189
<b>5. EL IMPUESTO TERRITORIAL EN CHILE. METODOLOGÍA DE TASACIÓN FISCAL</b> , por <i>Ernesto Terán Moreno</i> y <i>Carlos Orrego Acuña</i> ..	191
1. Introducción .....	191
1.1. El Impuesto Territorial en Chile .....	191
1.2. Estadísticas generales .....	192
2. La Tasación Fiscal Agrícola .....	193
2.1. Tasación del suelo .....	193
2.2. Tasación de Construcciones .....	198
2.3. El Reavalúo de Bienes Raíces Agrícolas .....	203
3. La Tasación Fiscal No Agrícola .....	205
3.1. Tasación del suelo .....	205
3.2. Tasación de Construcciones .....	218
3.3. El Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas .....	226
<b>6. MANUAL DE VALORACIÓN URBANA Y RURAL. ECUADOR-QUITO</b> , por <i>Juan Romero Flores</i> .....	229
1. Presentación .....	229
2. Métodos de valuación de bienes inmuebles .....	230
2.1. Método de Análisis de las Ventas .....	230
2.2. Método de capitalización de rentas .....	230
2.3. Método del costo de reposición .....	231
2.4. Método residual .....	231
2.5. Método del Potencial de desarrollo .....	231
2.6. Método comparativo .....	232
3. Características de la valuación urbana .....	232
3.1. Entorno, infraestructura y servicios .....	232
3.2. Tipologías constructivas .....	233
4. Valoración de bienes inmuebles urbanos .....	233
4.1. Procesos de valoración .....	233

4.2. Metodología general . . . . .	233
4.3. Metodología de valoración del suelo urbano . . . . .	234
4.3.1. Delimitación del suelo urbano . . . . .	234
4.3.2. Estudios de mercado del suelo urbano . . . . .	234
4.3.3. Determinación de valores del suelo urbano . . . . .	235
4.3.3.1. Valores en polígono o áreas de intervención valorativas . . . . .	235
4.3.3.2. Delimitación de los polígonos o áreas de intervención valorativas (AIVAS) . . . . .	236
4.3.3.3. Comprobación y actualización de la información en los polígonos o áreas de intervención valorativas . . . . .	237
4.3.3.4. Registro de datos complementarios . . . . .	237
4.3.3.5. Subdivisión de polígonos o áreas de intervención valorativas . . . . .	237
4.3.3.6. Identificación de polígonos o áreas de intervención valorativas . . . . .	238
4.3.3.7. Definición del lote tipo o modal . . . . .	238
4.3.3.8. Método cálculo para establecimiento de valores . . . . .	239
4.3.4. Valor en lote . . . . .	240
4.3.5. Factores de corrección del valor del polígono o área de intervención valorativa . . . . .	240
4.3.5.1. Factor frente (Ff) . . . . .	240
4.3.5.2. Factor profundidad o fondo (Fp) . . . . .	241
4.3.5.3. Factor tamaño (Fta) . . . . .	242
4.3.5.4. Factor mínimo y máximo a utilizarse . . . . .	242
4.3.5.5. Fórmula general para obtener el avalúo del terreno . . . . .	242
4.4. Metodología de valoración de la construcción . . . . .	243
4.4.1. Valoración de las construcciones y determinación de tipologías . . . . .	243
4.4.2. Determinación de variables . . . . .	243
4.4.2.1. Estructura . . . . .	244
4.4.2.2. Acabados-Instalaciones . . . . .	244
4.4.2.3. Altura en pisos . . . . .	244
4.4.2.4. Uso constructivo . . . . .	244
4.4.3. Determinación de indicadores . . . . .	244
4.4.3.1. Estructura . . . . .	244
4.4.3.2. Acabados-Instalaciones . . . . .	245
4.4.3.3. Altura en pisos . . . . .	245
4.4.3.4. Uso constructivo . . . . .	245
4.4.4. Cruce de variables y determinación de tipologías constructivas . . . . .	245
4.4.5. Número de tipologías constructivas . . . . .	247
4.4.6. Tabla de valores de la construcción . . . . .	247
4.4.7. Depreciación de la construcción . . . . .	251
4.4.8. Determinación del avalúo de las construcciones . . . . .	251
4.5. Determinación del avalúo de los predios urbanos . . . . .	251
4.6. Avalúo de predios urbanos especiales . . . . .	252
4.6.1. Topografía . . . . .	252
4.6.2. Áreas urbanas de protección Ecológica . . . . .	252
4.6.3. Lotes interiores . . . . .	253
4.6.4. Lotes afectados por franjas de protección . . . . .	253

4.6.5. Ejemplo - avalúo predio urbano .....	253
5. Valoración de bienes inmuebles rurales .....	258
5.1. Sistema de valoración predial .....	258
5.2. Información técnica .....	259
5.2.1. Actividades, estudios e información para la valoración predial rural .....	259
5.3. Áreas homogéneas de investigación valorativa rural (AIVAR) .....	260
5.4. Valor de la tierra rural con usos: agropecuario, forestal y de protección; habitacional, vacacional y de recreación .....	261
5.4.1. Polos de desarrollo .....	261
5.4.2. Clases agrológicas de la tierra .....	262
5.4.3. Tamaño predial .....	265
5.4.4. Riego .....	265
5.4.5. Nivel de tecnificación .....	268
5.5. Valoración de las mejoras fundarias .....	268
5.5.1. Cultivos, plantaciones, pastos, bosques .....	268
5.6. Construcciones .....	269
5.7. Semovientes y maquinaria .....	269
5.8. Valor de la propiedad inmueble rural .....	269
5.8.1. Componentes de la valoración .....	269
5.8.2. Valor de la propiedad para expropiaciones .....	269
5.9. Fórmulas para el avalúo de bienes rurales .....	270
5.9.1. Fórmula del avalúo de la tierra .....	270
5.9.2. Fórmula del avalúo de las construcciones .....	270
5.9.3. Componentes geométricos del avalúo predial rural .....	270
6. Glosario .....	271
Anexo 1: Valoración de bienes inmuebles urbanos .....	274
Anexo 2: Valoración de bienes inmuebles rurales .....	281
Bibliografía .....	290
<b>7. AVALÚO DE BIENES INMUEBLES EN EL SALVADOR, por <i>Melvin H. Membreño</i></b> .....	291
1. Introducción .....	291
2. Evaluación del marco legal e institucional de El Salvador .....	292
2.1. Marco general de la propiedad predial .....	292
2.2. Restricciones al uso de la propiedad .....	292
2.3. Mecanismos de seguridad jurídica .....	293
2.4. Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro ...	295
2.5. Otras Iniciativas en el marco legal e institucional .....	296
2.6. Principales problemas del sistema registral en la actualidad .....	296
3. Sistemas de Valuación de Bienes Inmuebles .....	298
3.1. Ley de Catastro. Decreto N° 604. Título IV. Aspecto fiscal .....	298
3.2. Base legal para ejecutar valúos .....	299

4. Métodos de Valoración . . . . .	299
– Método de comparación . . . . .	308
– Método del costo . . . . .	309
– Método de capitalización . . . . .	311
– Método residual . . . . .	314
5. Informe del Valúo de los Inmuebles . . . . .	317
6. El camino hacia una Reforma del Sistema Tributario Municipal . . . . .	318
6.1. Antecedentes . . . . .	318
6.2. Consenso y conclusiones preliminares . . . . .	320
7. Propuesta de un Impuesto Predial . . . . .	320
7.1. Introducción . . . . .	320
7.2. Sistema Catastral . . . . .	322
7.3. Recomendación de Sistema de Autovalúo . . . . .	323
7.4. Control del Autovalúo . . . . .	323
Bibliografía . . . . .	324
<b>8. VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA,</b> por <i>Francisco Barrios González</i> . . . . .	325
1. Normativa . . . . .	325
2. Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos . . . . .	326
2.1. Definiciones y conceptos . . . . .	326
2.2. Introducción . . . . .	335
2.3. Metodología de la Valoración Catastral . . . . .	336
2.4. Coordinación de Valores . . . . .	337
2.5. Estudios de Mercado Inmobiliario . . . . .	341
2.6. Ponencias de Valores . . . . .	343
2.6.1. Delimitación de Suelo de Naturaleza Urbana . . . . .	343
2.6.2. División en Polígonos de Valoración . . . . .	344
2.6.3. Valores de Suelo . . . . .	345
2.6.4. Valoración del Suelo . . . . .	346
2.6.5. Coeficientes correctores del Valor del Suelo . . . . .	350
2.6.6. Valor de la Construcción . . . . .	352
2.6.7. Valoración de las Construcciones . . . . .	352
2.6.8. Coeficientes correctores del Valor de la Construcción . . . . .	352
2.6.9. Coeficientes correctores de los Valores del Suelo y de las Construcciones . . . . .	355
2.7. Anexos . . . . .	357
3. Procedimiento simplificado de Valoración Colectiva . . . . .	373
3.1. Criterios para la determinación de los Módulos . . . . .	373
3.2. Procedimiento de valoración . . . . .	374
3.3. Anexos . . . . .	376
4. Valoración de Bienes Inmuebles de Características Especiales . . . . .	382

4.1. Valoración del Suelo . . . . .	383
4.2. Valoración de las construcciones . . . . .	385
4.3. Coeficientes correctores . . . . .	386
4.4. Valoración Catastral . . . . .	389
4.5. Anexos . . . . .	390
5. Valoración de Bienes Inmuebles Rústicos . . . . .	398
5.1. Anexos . . . . .	401
<b>9. MODELOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA EN GUATEMALA,</b> por <i>Amelia Salazar López</i> . . . . .	405
I. Introducción . . . . .	405
II. Terminología . . . . .	407
III. Modelos de valuación . . . . .	408
1. Clases de valor . . . . .	408
1.1. Valor de capitalización de la renta . . . . .	408
1.2. Valor de transformación . . . . .	408
1.3. Valor de oportunidad . . . . .	408
2. Componentes del valor . . . . .	409
2.1. Componentes intrínsecos . . . . .	409
2.2. Componentes extrínsecos . . . . .	409
3. Avalúo comercial . . . . .	409
3.1. Sistemas y técnicas . . . . .	410
3.1.1. Método de comparación de mercado o sintético . . . . .	410
3.1.2. Método o sistema analítico . . . . .	411
3.1.3. Método o sistema de capitalización de la renta. . . . .	411
3.1.4. Método o sistema Cash-Flow: T . . . . .	411
4. Avalúo fiscal . . . . .	411
4.1. Antecedentes organizacionales y legales . . . . .	412
4.2. Base legal para la práctica de avalúo directo . . . . .	413
4.3. Valores base requeridos por valuadores autorizados, propietarios y público en general . . . . .	414
4.4. Sistemas de valuación de bienes inmuebles . . . . .	415
4.4.1. Tasación basada en el concepto de “valor de capital” . . . . .	415
4.4.1.1. Sistema de análisis de las ventas . . . . .	415
4.4.1.2. Sistema de capitalización de rentas . . . . .	416
4.4.1.3. Sistema del costo de reposición . . . . .	416
4.5. Características de la valuación urbana . . . . .	416
4.5.1. Tasación colectiva . . . . .	416
4.5.2. Uniformidad, compensación y bajo costo de administración . . . . .	417
4.5.3. Estudio del entorno (situación, infraestructura y servicios) . . . . .	417
4.5.4. Tipologías constructivas . . . . .	418
4.6. Proceso de valuación de bienes inmuebles urbanos y metodología general . . . . .	418



4.6.1. Determinar el valor base del terreno .....	418
4.6.2. Zonas homogéneas físicas .....	419
4.6.3. Investigación de valores económicos .....	419
4.6.4. Tablas de clasificación .....	419
4.6.4.1. Uso y categoría de las construcciones .....	419
4.6.4.2. Tabla de valores de terreno .....	421
4.6.4.3. Tabla de valores de la construcción .....	421
4.6.5. Valuación del terreno y la edificación en casos particulares .....	422
4.6.5.1. Ubicación del inmueble en las zonas homogéneas .....	422
4.6.5.2. Clasificación de la construcción .....	422
4.6.5.3. Determinación de valores base para el inmueble .....	422
4.6.5.4. Determinación del valor ajustado del terreno .....	422
4.6.5.5. Lote tipo ideal .....	423
4.6.5.6. Factores de ajuste al valor base del terreno .....	423
4.6.6. Determinación del valor de la construcción .....	429
4.6.7. Determinación del valor ajustado de la construcción .....	429
4.6.8. Cálculo del valor del inmueble .....	430
4.6.8.1. Valor del terreno .....	430
4.6.8.2. Valor de la construcción .....	431
4.6.8.3. Valor del inmueble .....	431
4.6.8.4. Valor fiscal .....	432
4.6.9. Inmuebles singulares y casos especiales .....	432
4.6.10. Ficha predial urbana .....	432
4.7. Valuación de inmuebles rurales .....	435
4.7.1. Capacidad productiva de la tierra .....	435
4.7.2. Descripción de los grupos de suelos .....	435
4.7.3. Clasificación de los recursos viales .....	435
4.7.4. Valuación de los cultivos .....	436
4.7.5. Recursos hídricos .....	436
4.7.6. Metodología de valuación .....	436
4.7.6.1. Determinación del valor base para terrenos rurales .....	436
4.7.6.2. Zonas homogéneas físicas rurales .....	437
4.7.6.3. Metodología para la obtención del plano ZHF .....	437
4.7.6.4. Investigación de valores económicos .....	437
4.7.6.5. Zonas homogéneas económicas .....	438
4.7.6.6. Valuación de los cultivos .....	438
4.7.6.7. Construcciones anexas y especiales .....	438
4.7.7. Ficha predial rural .....	438
4.7.8. Tabla de cultivos .....	440
4.7.9. Valor de la construcción .....	441
4.7.10. Valor de los cultivos .....	441
4.7.11. Valor total del inmueble rural .....	442
4.7.12. Valor fiscal del inmueble rural .....	442
4.8. Contenido de un avalúo .....	442
IV. Conclusiones .....	442

<b>10. SISTEMA DE VALUACIÓN CATASTRAL EN NICARAGUA,</b> por <i>Dinorah Sofía Peugnet Parrales</i> .....	445
Presentación .....	445
Definiciones .....	446
1. Sistemas de valuación de bienes inmuebles .....	449
2. Proceso de valuación de bienes inmuebles urbanos .....	449
3. Metodología general .....	451
4. Investigación de valores económicos .....	454
5. Tablas de clasificación .....	454
6. Valor depreciado .....	455
7. Ficha predial urbana .....	456
8. Inspección física .....	457
9. Recomendaciones generales .....	457
10. Valuación de bienes inmuebles rurales .....	457
11. Procedimiento para la valoración de terrenos agrícolas .....	458
12. Procedimientos para la valoración de terrenos pecuarios .....	458
13. Metodología de valuación .....	460
14. Procedimientos de cálculo de estructuras urbanas, simples, típicas y complejas .....	461
15. Procedimiento de cálculo de estructuras combinadas .....	462
16. Metodología para la valoración de terrenos urbanos con áreas atípicas .....	463
17. Procedimiento para la valoración de terrenos con usos de balnearios localizados en océanos y lagos a nivel nacional .....	464
18. Valoración catastral de la propiedad horizontal en Nicaragua .....	465
19. Sistema de valoración catastral de la propiedad horizontal .....	467
20. Procedimiento en la valoración catastral de la propiedad horizontal .....	468
21. Marco jurídico .....	471
22. Recomendaciones .....	472
Anexo I. Tabla de valores de bienes inmuebles .....	473
Anexo II. Ficha predial urbana residencial .....	483
Anexo III. Ficha predial rural .....	485
Anexo IV. ....	489