

# **EL ARQUITECTO Y LAS TASACIONES**



# **EL ARQUITECTO Y LAS TASACIONES**

*Investigación, Selección, Compilación y Desarrollos*

**Esp. Arqto JORGE ALEJANDRO ÁLVAREZ**

## **EL ARQUITECTO Y LAS TASACIONES**

Investigación, Selección, Compilación y Desarrollos

Esp. Arqto Jorge Alejandro ÁLVAREZ

C 2013 Jorge Alejandro ÁLVAREZ

Patricias Argentinas 2424. Bº Parque Chacabuco. CP X5008 FOF. Córdoba

Primera Edición

500 ejemplares

**ISBN 978-987-1494-30-9**

Queda hecho el depósito que establece la Ley 11.723

**EDITORIAL DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO  
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA**

Libro de edición Argentina

NO SE PERMITE LA REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, EL ALMACENAMIENTO, EL ALQUILER, LA TRANSMISIÓN O LA TRANSFORMACIÓN DE ESTE LIBRO, EN CUALQUIER FORMA O POR CUALQUIER MEDIO, SEA ELECTRÓNICO O MECÁNICO, MEDIANTE FOTOCOPIAS, DIGITALIZACIÓN U OTROS MÉTODOS, SIN EL PERMISO PREVIO Y ESCRITO DEL AUTOR y/o EDITOR. SU INFRACCIÓN ESTÁ PENADA POR LAS LEYES 11.723 Y 25.446

*A mi esposa Pilar,  
y a mis hijos Diego, Pablo, Alejandro, Fernando, Santiago y Mariano  
en quienes siempre encuentro amor, comprensión, colaboración y apoyo,  
y el estímulo para poner al servicio de los demás  
mi experiencia personal, profesional y docente.*

*A mi madre Blanca y mi hermano Carlos, que me acompañan en la vida y en los haceres.*

*A mis colegas docentes de las Cátedras Construcciones I "A"  
y Producción y Gestión  
de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño  
de la Universidad Nacional de Córdoba*



## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. NOCIONES PRELIMINARES y CONCEPTOS BÁSICOS</b>	<b>13</b>
1. VALOR: Concepto. Tipos.	13
2. TASACIÓN: Concepto. Motivos. Criterios. Objeto de Tasación.	17
SELECCIÓN, ADECUACIÓN y PERFECCIONAMIENTO DE MÉTODOS	19
Objetos de tasación	20
3. VALUACIÓN: Concepto.	21
4. COSTO: Concepto.	21
5. PRECIO: Concepto. Variabilidad.	22
6. EL PERITO TASADOR: Concepto. Funciones. Normativas. Procedimiento Pericial. Etapas.	24
7. ÉTICA: Principios Generales.	31
 <b>CAPÍTULO II. METODOLOGÍAS</b>	 <b>35</b>
1. MÉTODOS: Concepto.	35
2. MÉTODOS USUALES: Balance de resultados.	35
3. MÉTODOS ALTERNATIVOS: Concepto.	37
4. SELECCIÓN DE MÉTODOS: Criterios.	37
5. TÉCNICAS DE AVALÚO.	37
 <b>CAPÍTULO III. TASACIÓN DE TERRENOS LIBRES DE MEJORAS (baldíos)</b>	 <b>41</b>
1. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN A TASAR	41
2. FACTORES INTRÍNSECOS Y EXTRÍNSECOS	41
3. MÉTODOS DIRECTOS COMPARATIVOS	43
4. LOTES REGULARES: Concepto. Tasación. Tablas usuales.	46
LEY DE HOFFMAN	48
REGLA NORTEAMERICANA	48
EJERCITACIONES	50
CRITERIO A APLICAR CUANDO EL PROPÓSITO ES HACER "MÁS OBJETIVA" LA TASACIÓN	55
OTRO CRITERIO PARA OBTENER COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE ANTECEDENTES	57
OTROS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN O CORRECTORES	59
4.2. LOTE ESQUINA: Concepto. Tasación. Método de Valvano.	61
MÉTODO DE VALVANO para tasar LOTES ESQUINA	62
LOTE ESQUINA UNO DE CUYOS FRENTE SUPERA LOS 30 m de largo	65
CASO DE LOTE ESQUINA como antecedente para tasar UN LOTE MEDIAL	67
FACTORES PARA REDUCIR PRECIOS DE LOTES	69
4.3. LOTES CON FRENTE A DOS CALLES: Concepto. Tasación. Métodos.	70
4.4. LOTE CON MEJORAS como ANTECEDENTE para la TASACIÓN de un LOTE LIBRE DE MEJORAS	79
4.5. LOTES IRREGULARES: Concepto. Tasación. Criterios.	81
4.5.1. TASACIÓN DE LOTES CON MARTILLO A FAVOR Y EN CONTRA	83
4.5.2. TASACIÓN DE LOTES CON LADOS INCLINADOS	87

4.5.3. TASACIÓN DE PARCELAS TRIANGULARES	88
4.5.4. TASACIÓN DE LOTE CON LADOS DESIGUALES	90
5. OTROS MÉTODOS	91
5.1. MÉTODO POR COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO	91
5.2. MÉTODO POR EL USO DEL SUELO	93
5.3. MÉTODO de LAS SUPERFICIES HOMOGENEIZADAS para tasar lotes irregulares	94
6. LOTES IRREGULARES POR INVASIÓN: Concepto. Tipos de invasión. Tasación. Criterios.	96
6.1. MÉTODO del “ANTES y el DESPUÉS” para tasar lotes invadidos	100
a) Análisis de las posibilidades arquitectónico-inmobiliarias del LOTE ORIGINAL	102
b) Análisis de las posibilidades arquitectónico-inmobiliarias del LOTE REMANENTE	102
<b>CAPÍTULO IV. TASACIÓN DE MEJORAS</b>	<b>103</b>
1. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.	103
2. MEJORAS: Concepto.	103
3. LA CONSTRUCCIÓN: Estilos Arquitectónicos. Locales principales y secundarios. Destino Funcional. Materiales. Terminaciones. Patologías.	104
4. CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: Concepto. Criterios. Clasificación.	105
5. EDAD. VIDA ÚTIL. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Conceptos. Valor a Nuevo. Valor de demolición.	106
MÉTODOS USUALES para determinar el VALOR A NUEVO	107
VARIACIÓN POR NÚMEROS ÍNDICE	109
MÉTODO SINCRÓNICO y MÉTODO ASINCRÓNICO de actualización por Números Índices	109
6. DEPRECIACIÓN. Concepto. Criterios. Tablas usuales. Valor Actual.	111
6.1. MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN	113
6.1.1. MÉTODO DE LA LÍNEA RECTA	113
6.1.2. MÉTODO DE LA PARÁBOLA	114
6.1.3. CRITERIO DE ROSS	114
6.1.4. CRITERIO DE HEIDECKE	115
6.1.5. CRITERIO DE ROSS – HEIDECKE	115
TASACIÓN DE MEJORAS	117
7. MEDIANERÍA URBANA. Generalidades.	121
CLASIFICACIÓN DE LOS MUROS	121
TASACIÓN de MEDIANERAS	127
<b>CAPÍTULO V. PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>131</b>
1. INMUEBLES EN CONDOMINIO. Concepto. Antecedentes.	131
2. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.	132
LEY Nº 13512/48 – REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	132
LEY Nº 19724/72 – RÉGIMEN DE LA PREHORIZONTALIDAD	132
3. EDIFICIOS: Clasificación según destino. Factores de Localización y de Entorno.	133
4. LEY Nº 13.512/48: Generalidades. Superficies. Dominio y Condominio. Porcentaje de Prorrato. Cálculo y aplicaciones. Reglamento de Copropiedad. Plano de Subdivisión. Inscripciones.	134
TIPOS DE SUPERFICIE.	135



PLANOS DE RELEVAMIENTO, SUBDIVISIÓN y PLANILLAS	138
5. TASACIÓN: Concepto. Incidencia de la ubicación de la unidad. Tablas usuales.	143
ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL VALOR UNITARIO (\$/m2) DE LAS MEJORAS	144
CASO EN QUE EL ANTECEDENTE COMPARABLE NO ES UN EDIFICIO EN SU CONJUNTO SINO UNA UNIDAD DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS	141
CRITERIO del Ing. MARIO CHANDÍAS en relación al VALOR UNITARIO DE LAS MEJORAS	147
CRITERIO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (NormaTTN 6.2.)	148
Tablas usuales	149
6. GALERÍAS COMERCIALES: Concepto. Ubicación. Servicios. Locales. Ubicación relativa. Accesibilidad. Tipo de construcción. Materiales. Terminaciones. Dimensiones. Proporciones.	151
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DE VALORES UNITARIOS (\$/m2) PARA LOCALES UBICADOS EN GALERÍAS Y PASAJES	151
7. CENTROS COMERCIALES (SHOPPING): Concepto.	154
8. LEY Nº 19.724/72 DE PREHORIZONTALIDAD: Concepto. Antecedentes. Plano de subdivisión. Inscripciones.	156
TASACIÓN DE DEPARTAMENTOS	156
APÉNDICE	163
TABLAS DE FRENTE / FONDO de Fitte y Cervini	165
TABLAS DE FRENTE / FONDO del Tribunal de Tasaciones de la Nación	173
TABLAS DE VALVANO para tasar LOTES ESQUINA	177
TABLAS PARA LOTES TRIANGULARES de Mc Michael	178
TABLAS PARA LOTES TRIANGULARES del BHN y Tribunal de Tasaciones de la Nación Tribunal de Tasaciones de la Nación / Banco Hipotecario Nacional	179
TABLAS PARA CALCULAR LA DEPRECIACIÓN DE MEJORAS de Ross-Heidecke	181
PLANILLA DE INDICES DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba	183
PLANILLA DE COSTO DEL m2 Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba	184
Modelo de Planilla para el Estudio del Valor de la Tierra Adaptación propia	185
Modelo de Planilla para el Estudio del Valor de la Tierra Dirección de Catastro – Municipalidad de Córdoba	186
FÓRMULAS VARIAS y COEFICIENTES CORRECTIVOS	187
BIBLIOGRAFÍA	193



## COMO PARA EMPEZAR...

A lo largo de mi vida de estudiante y de mi actividad docente y profesional en variadas ocasiones me he encontrado frente a la tarea de establecer el valor de un bien inmueble, baldío o con mejoras, con un grado de certeza que fuera más allá de mi subjetividad y que por lo mismo, se aproximara a la categoría de VALOR IDEAL que es al que se debe tender al realizar una tasación.

Del mismo modo y en ese devenir, han pasado por mis manos tratados, manuales, publicaciones y material de cursos relativos a la tasación, los cuales, por su contenido muy específico y/o altamente especializado no contemplaban adecuadamente los requerimientos habituales de los estudiantes de arquitectura y de los colegas arquitectos con relación a esta temática.

Otra de las situaciones, que seguramente los lectores compartirán como experiencia conmigo, la constituye la gran variedad de elementos y enfoques presentes en los diversos textos, lo que significaba una dificultad adicional de orden práctico a la hora de brindar una respuesta más o menos operativa ante un requerimiento relacionado con la adquisición o venta de un bien inmueble, un conflicto de intereses entre partes, dimensionar financiera y económicamente un emprendimiento inmobiliario, etc.

Movido por el deseo de brindar una conjunción de estos elementos, y facilitar la tarea de Tasar estos bienes reales susceptibles de dominio y condominio que son los inmuebles, me avoqué a la investigación, selección y compilación de aquellas temáticas de uso más común referidas a la TASACIÓN de los terrenos y las obras de arquitectura, agregando desarrollos propios que facilitarían la comprensión de los diversos conceptos expuestos, y su aplicación a ejemplos concretos.

El texto que Ud. tiene en sus manos tiene una estructura basada en criterios pedagógico-didácticos, proponiendo al lector un recorrido -que confío satisfaga sus expectativas- abundante en significados, etimologías, criterios, propuestas y ejemplos prácticos que lo introduzcan en ésta no tan habitual modalidad de ejercicio profesional del Arquitecto y le brinden una base concreta para encarar con seguridad la tarea de TASAR. Es precisamente por ello, que encontrará en este libro desarrollos temáticos que lo alejan conceptualmente de los habituales "manuales".

Asimismo y con el afán de tener la mayor cantidad de elementos "al alcance de la mano", en los Anexos he incluido las Tablas de aplicación habitual en cada caso y una selección de las fórmulas más usuales.

El resultado es este trabajo que pongo a vuestra consideración, el cual constituye un modesto aporte y no pretende ser sino un auxiliar de consulta rápida y precisa, refiriendo, para quien desee profundizar en la temática, a las publicaciones realizadas por reconocidos especialistas en la materia.

Si el objetivo propuesto se alcanza, se habrá también cumplido uno de los fines de la docencia universitaria, a la que también me dedico y desde hace ya más de treinta años, cual es **"...integrar teoría y práctica, conocimientos científicos y académicos, transformándolos de tal modo que sean enseñables y aprendibles, y fundamentalmente, esforzándonos en ayudar a otros a aprender..."**.

Esp. Arqto Jorge Alejandro ÁLVAREZ



## CAPÍTULO I

# NOCIONES PRELIMINARES y CONCEPTOS BÁSICOS

### 1. VALOR. Concepto. Tipos.

#### Concepto.

Para iniciar el camino del conocimiento de cualquier temática, siempre me ha parecido de gran utilidad remontarnos a su origen, a su significado inicial. Es por ello que conocer la etimología y la semántica o significado de un vocablo, nos permite adentrarnos en su esencia y de este modo facilitarnos notablemente su comprensión.

La palabra **VALOR**, tiene su etimología en el latín, “**valere**”, “**valoris**” en cuya primera acepción, **VALER**, encontramos la razón o motivo de su aplicación en nuestra actividad como TASADORES, ya que sus derivados: “**valor**”, “**valioso**”, “**valúa**”, “**valuar**”, “**valuación**”, “**valoración**”, **valorar**”, “**valorativo**”, **valorización**”, “**valorizar**”, etc., son de uso habitual e intensivo y conforman parte del vocabulario básico específico del Arquitecto en esta tarea.

Teniendo en cuenta su significado según lo indica la Real Academia Española, **VALOR** es: “**la cualidad de la cosa que tiene cierto mérito, utilidad o precio**”, o “**grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o dar bienestar**”.

Si lo consideramos desde el punto de vista de la economía, atendiendo a que “las cosas” a cuyo “valor” nos referimos son elementos materiales, tangibles, mensurables y pasibles de uso y cambio, la acepción que indica que “**VALOR es la estimación objetiva o subjetiva que se le concede a los bienes para la satisfacción directa o indirecta de las necesidades humanas**”, nos acerca a un concepto mucho más relacionado con nuestra profesión.

Así, y tomando lo indicado por el Diccionario Larousse, el “**VALOR DE UN OBJETO**” estaría **dado por el grado de dificultad para su adquisición**, o, expresado de otra manera, **por el equilibrio entre los deseos y los obstáculos que se oponen a su satisfacción**, equilibrio que se verifica en términos de intercambio, de oferta y demanda, de sujetos dispuestos a vender y sujetos dispuestos a comprar, remitiéndonos a los puntos de vista de los modernos técnicos en economía.

El grado de subjetividad y la gran cantidad de factores que intervienen en la determinación del valor de un bien se ponen de manifiesto en la frase atribuida a Albert Einstein cuando le pidieron que diera un ejemplo de la relatividad: “*No es lo mismo pasar un minuto pisando descalzo carbones encendidos que pasar un minuto en compañía de una bella señorita. En el primer caso el tiempo se nos antojará interminable, y en el segundo caso nos parecerá siempre escaso. Esto es la relatividad*”.

Trasladado al valor de los bienes, el mismo objeto podrá tener diferentes “valores”, conforme el interés particular, o las condiciones bajo las cuales se lo haya determinado. En este mismo sentido y complementando la frase de Einstein, un vaso de agua (objeto o bien) resultará muchísimo más importante y de mayor VALOR (ponderación) para un hombre (sujeto) agobiado por una intensa sed en el desierto (circunstancias e intereses), que un diamante.

Como podrá apreciarse, las definiciones apuntadas, si bien ponen el acento en algún aspecto en especial, tienen en común el concepto de VALOR no sólo como cualidad intrínseca de una cosa, sino que ese valor tiene su razón de ser en la calidad de bien de uso y de bien de cambio de esa cosa, en orden a la satisfacción de necesidades humanas.

Esta conceptualización tan específica refiere apropiadamente las cosas, bienes muebles e inmuebles, que son objeto de tratamiento profesional por parte ARQUITECTO en los distintos campos de su acción, y en particular en la determinación de su “valor”, finalidad principal de la TASACIÓN.

En el campo inmobiliario no solamente encontraremos múltiples factores intervinientes, sino que podremos observar que muchos de los mismos muy difícilmente tengan o les podamos asignar un valor con un alto grado de objetividad.

Tampoco será posible considerarlos como valores absolutos o con un grado preciso de intervención o influencia, ya que dependen de una compleja red de relaciones sociales entre las cuales podemos destacar los fenómenos de la economía de mercado y los vaivenes de la oferta y la demanda.

El VALOR de un bien, para el ARQUITECTO estará entonces condicionado por un determinado contexto material, urbano o rural, temporal, social, económico, productivo, político, cultural, educativo, sanitario, ecológico, etc., en el cual se deberán tener en cuenta no sólo las variables internas del bien, sino también las variables externas derivadas de ese contexto de gran complejidad.

Es en este sentido que podríamos concluir que el VALOR de un bien es el resultante de una opinión, debidamente fundada, pero opinión al fin, basada en la búsqueda, estudio y análisis, lo más objetivo que sea posible, de la mayor cantidad de factores que intervengan, ponderando los que aparezcan como determinantes y descartando los que sean irrelevantes en función del objetivo propuesto que es la determinación de ese valor.

### Tipos.

Con estos primeros conceptos, ya estamos en condiciones de adentrarnos en el conocimiento y estudio de los diferentes tipos o categorías de valores, los cuales, como lo apuntamos anteriormente, pueden o no estar fuertemente determinados por la subjetividad, es decir, por la finalidad con el cual los ARQUITECTOS, actuando en función de TASADORES, fijamos o damos tal valor a tal o cual bien, o bien pueden responder a la aplicación de métodos y procedimientos científicos que nos acercan a un valor más objetivo, factible de demostrar y fundamentar.

Diversos autores han propuesto **definiciones de valores que deben su denominación a su finalidad, objetivo o utilidad**, sin que ello signifique plantear a priori que este sea el único criterio para su determinación.

Debemos señalar también que las mismas no deben tomarse como absolutas ni dogmáticas en su tenor, sino que pretenden brindar una aproximación conceptual y una mejor comprensión de las características de cada una.

Con una finalidad enunciativa, no taxativa, listamos a continuación algunos de los más usados, refiriendo sus características principales:

- 1) VALOR DE TASACIÓN: es el precio de un bien, mueble o inmueble, en una unidad monetaria establecida, en un momento histórico dado y para un determinado mercado, fijado por uno o varios tasadores, con relación al valor en plaza del mismo.
- 2) VALOR EN PLAZA: es la cantidad de bienes de otra índole que se entregarán en intercambio por la propiedad de un bien. En el caso de un bien mueble o inmueble, puede ser dinero u otro medio de pago equivalente (Títulos, bonos, acciones, divisas, etc.). El que adquiere la propiedad del bien, adquiere también la totalidad de las obligaciones y derechos del propietario original.
- 3) VALOR COMERCIAL: es el valor de un bien en términos de su cualidad de despertar el deseo de su posesión por parte de un comprador, el cual está dispuesto a pagar en dinero, de contado, a crédito o mediante algún otro medio de pago, el precio que se pide por dicho bien.
- 4) VALOR DE VENTA: es el valor por el que se ofrece en venta un bien. En general representa exclusivamente el interés del vendedor, quien debería, al determinarlo, considerar también el interés del potencial comprador mediante un estudio de oferta y demanda, ya que una excesiva oferta de bienes similares puede hacer bajar los valores de venta, así como una demanda excesiva hacerlos subir.
- 5) VALOR DE VENTA AL CONTADO o VALOR VENAL o VALOR DE MERCADO: es el precio real abonado de contado por la adquisición de un determinado bien.
- 6) VALOR DE COMPRA-VENTA: es el precio que se pacta en orden a la transferencia en venta de un bien. Puede representar la conveniencia del vendedor, del comprador, o de ambos. Es una referencia importante para el Tasador, ya que representa una instancia real y concreta de un determinado mercado.
- 7) VALOR POTENCIAL: es la renta presunta de un inmueble, en función de una finalidad concreta proyectada para el mismo. Sería el caso de una Empresa que planifique un Emprendimiento Inmobiliario sobre un determinado terreno, efectuando un balance entre egresos e ingresos, incluyendo la utilidad comercial a obtener (beneficio empresario).
- 8) VALOR CONTABLE: es el valor de la tierra, edificios y mejoras, existencias, y todos los demás bienes que configuran el patrimonio de una persona física o jurídica y que se encuentran consignados en sus libros de contabilidad.

9) VALOR DE LIQUIDACIÓN o DE VENTA FORZOSA: Es el precio potencial de venta de una propiedad en litigio, en caso de liquidación forzosa, por cualquier motivo que fuera (juicio sucesorio, disolución de sociedad conyugal, disolución de sociedad comercial, etc.). En general este valor es menor que el establecido en función de un mercado dado, atento que la finalidad u objetivo con que se realiza la tasación es la que en definitiva fija el valor del bien.

10) VALOR A NUEVO: expresa el valor material neto de un edificio al momento de su terminación. En términos concretos expresa el total de dinero gastado en su construcción. No incluye el terreno.

11) VALOR PRESENTE o ACTUAL o DEPRECIADO: expresa la reducción del Valor a Nuevo a causa de la pérdida de valor determinada en función de la **edad, vida útil y estado de conservación** de una construcción. Estos tres parámetros que se utilizan comúnmente para el cálculo de la Depreciación Física (Método de Ross-Heidecke) sólo se aplican a las mejoras. La pérdida o ganancia de valor del terreno se produce fundamentalmente en función de factores de entorno que actúan como desvalorizantes o valorizantes.

12) VALOR RESIDUAL o VALOR DE DEMOLICIÓN: es el valor que se asigna a los materiales de demolición de un edificio que ha sufrido una Depreciación (pérdida de valor) total, ya sea por causas físicas (desgaste, deterioro o decrepitud) y/o por causas funcionales (insuficiencia o ineptitud, obsolescencia). En general y atendiendo al estado de conservación de

13) VALOR DE DECREPITUD: es el valor de los materiales de demolición que solamente pueden ser utilizados como desechos.

14) VALOR DE REPOSICIÓN o REPRODUCCIÓN: es el costo de reconstrucción de un edificio destruido por acción de un siniestro (atentado, incendio, inundación, ciclón, sismo, etc.). Resulta evidente que este valor será mayor que el que tenía el edificio al momento de su destrucción, considerando que el mismo estaba afectado por depreciación física en razón de su edad, vida útil y estado de conservación. Su determinación puede ser el resultado del trabajo conjunto e interdisciplinario de profesionales de la construcción.

15) VALOR DE COSTO: valor neto de un edificio (mano de obra y materiales), sin considerar el valor del terreno, honorarios profesionales, tasas, impuestos, gastos generales o indirectos, beneficio empresario, financiación, publicidad, intermediación o gestión inmobiliaria, etc. Puede corresponder a un edificio a construir (Presupuesto) o a un edificio construido (costo real, o costo depreciado). Normalmente es determinado por un profesional de la construcción (Arquitecto, Ingeniero, etc.)

16) VALOR DE OCUPACIÓN NORMAL: es el valor en plaza de un terreno incluyendo el costo de la construcción proyectada en el mismo (Presupuesto), honorarios profesionales, tasas, impuestos, beneficio empresario, financiación, etc.

17) VALOR CON MEJORAS: es el valor en plaza de un terreno incluidas las mejoras construidas en él. Puede ocurrir que dichas mejoras signifiquen una minusvalía (menor valor) del mismo terreno baldío, en razón de ser inadecuada para dicho predio o por las condiciones físicas y/o funcionales que presente. Esta situación implicaría una pérdida real del valor total de la propiedad con relación a futuras transacciones sobre el mismo. El caso contrario (plusvalía) se daría si la construcción responde en términos de adecuación al terreno en el que está edificada.

18) VALOR IMPOSITIVO: Es el valor establecido por el Estado con relación a un bien, con finalidades exclusivamente fiscales y/o relacionada con la prestación de determinados servicios. Se utiliza en sede administrativa estatal (Catastro, Rentas, etc.) para la determinación de impuestos que afectan a los bienes sujetos a tributaciones y/o tasas por prestación de servicios. Habitualmente no coincide con el valor en plaza del mismo bien. Este tipo de valor afecta no solamente a los bienes inmuebles sino también a todo tipo de bienes muebles registrables.

19) VALOR DE EXPROPIACIÓN: Puede considerarse que es el valor razonable en plaza de un bien (no es de aplicación excluyente a inmuebles) sujeto a expropiación por parte del Estado por razones de utilidad pública, teniendo en cuenta la finalidad más provechosa que podría habersele dado al mismo por parte de su titular dominial, y tomando como límite de dicho valor el que podría haber surgido del ofrecimiento en venta a particulares. Más allá de esta proposición ideal, en la práctica, este tipo de valor no guarda relación con el valor de mercado del bien expropiado, lo cual lleva al titular del dominio afectado a oponer a la tasación oficial la tasación de su propio perito, reclamando lo que él considera el valor del bien en cuestión. En razón del carácter estatal de la expropiación, este trámite siempre se canaliza en sede judicial.

20) VALOR PARA SEGURO: es el monto por el que una Empresa Aseguradora está dispuesta a asumir un determinado riesgo. En relación a los inmuebles, en general se refiere sólo a las mejoras, y sólo excepcionalmente a terrenos libres de mejoras (baldíos).

21) VALOR DE PRÉSTAMO: es el valor establecido por un Tasador con la finalidad de establecer una garantía hipotecaria. En este caso, puede resultar de utilidad en función de la confiabilidad de la tasación.

22) VALOR SENTIMENTAL: por depender de motivaciones afectivas de sus propietarios (subjetividad casi absoluta), no constituye una base sólida y fundamentable para determinar el valor en plaza.

23) VALOR DE "CAPRICHOS": es el valor al que se llega, ponderando una plusvalía (mayor valor) en orden a factores especiales por los que un potencial comprador resultaría atraído: calidad y estilo arquitectónico, funcionalidad, seguridad, privacidad, paisaje atrayente, características de exclusividad del sector, servicios educativos y sociales, etc., y/o por circunstancias subjetivas relacionadas con la ponderación que el vendedor efectúa en relación al bien. En ambos casos, se trata de variables que el tasador no puede ponderar a priori y que por otro lado resultan de muy difícil fundamentación.

24) VALOR DE PERICIA: expresa la reducción del valor de un bien, originada en un daño que afecta al mismo y/o a otros. Por ejemplo sería el caso de un edificio dañado por una circunstancia originada en un inmueble vecino, que también pudiera haber resultado afectado. Desde otro punto de vista puede también expresar el monto necesario para restituir el bien afectado a su estado original previo al daño.

25) VALOR DE PERJUICIO: expresa, en términos periciales, la **depreciación** (disminución de valor), el **daño emergente** (por trabajos o tareas no previstas que se deban realizar), el **lucro cesante** (días de trabajo y ganancia que se pierden, beneficio que se dejó de percibir) y el **daño moral** (problemas de orden psíquico y psicológico que ocasionan perjuicios en las actividades y consecuencias en la salud) derivados de la **ruina** (caída o destrucción), los **sinistros** o destrucción por causas fortuitas (sismos, inundaciones, incendios, etc.), las **lesiones** (detrimento de la calidad estética, material o funcional por problemas de ejecución), los **defectos** (mala calidad de los materiales, imperfecciones, fallas de fabricación) y los **vicios** (aparentes y ocultos) de una construcción. Este valor en todas sus particularidades, aún en el caso del daño moral, se traduce en montos de dinero.

Además de lo antes indicado, por su interés especial y considerando que su aplicación ha trascendido los límites de su país de origen, agregamos a continuación algunas conceptualizaciones de valores, de conocidas sentencias judiciales, las que son frecuentemente referidas:

26) VALOR DE USO: El valor de una propiedad depende del uso que se le da, y varía según el rendimiento de ese uso, ya sea presente o efectivo, o a futuro, previsto. No hay otro valor monetario fuera del que resulta de tal uso. El importe dinerario y el carácter beneficioso de tal uso determinan el valor. En el caso de que el impuesto sobre dicha propiedad esté determinado por su actual valor en efectivo, lo es sobre la base de la consideración del uso al que se la destina. (*Fallo de la Corte Suprema de Justicia de EE.UU. 26 de mayo de 1894*)

27) VALOR EN PLAZA: El valor en plaza es el mayor precio en dinero que produciría la tierra si se la pusiera en venta en el mercado, durante un tiempo razonable para encontrar un comprador que la adquiriera, y que estuviera con pleno conocimiento de todos los usos y finalidades a los que dicha tierra se adapta y puede ser sometida. (*Fallo de la Corte de Justicia del Estado de California. EE.UU.*)

28) VALOR DE PLOTTAGE: es el valor adicional que se agrega a la suma de los valores de dos o más inmuebles contiguos o colindantes pertenecientes al mismo propietario. (*Fallo de la Corte de Justicia del Estado de Nueva York. EE.UU.*)

Puede definirse también como el mayor precio (sobrepeso) que un comprador abona para adquirir una determinada propiedad con el objeto de anexarla o unirla física y catastralmente a otra u otras de las cuales es titular dominial, con el objeto de mejorar las condiciones globales de uso, producir un mayor aprovechamiento y una mejor adecuación, con relación a un emprendimiento existente, proyectado o en ejecución.

Como podrá apreciarse, la mayoría, sino todas las definiciones o conceptualizaciones precedentes, refieren el VALOR en términos traducibles a dinero. Esto es así ya que la gran mayoría de las transacciones de bienes se realizan por el equivalente monetario del valor establecido para el bien de que se trate.



## 2. TASACIÓN. Concepto. Motivos. Criterios. Objeto de Tasación.

### Concepto.

Del mismo modo que lo hicimos con el término Valor, creemos de utilidad referir la etimología y el significado del vocablo **TASAR**.

**TASAR**, reconoce su origen etimológico en el griego **τάσσω, (tassò)**, y en el latín “**taxare**” como acción de evaluar, estimar, poner precio.

Teniendo en cuenta su significado según lo indica la Real Academia Española, **TASAR** es: “**poner tasa a las cosas vendibles**”, o “**graduar el valor o precio de las cosas**”.

A su vez, **TASACIÓN** (del latín “**taxatio**”, “**taxationis**”), significa “**justipreciar**”, “**avaluar las cosas**”. Con el mismo significado utilizamos las palabras **EVALUAR**, **EVALUACIÓN**, **VALORAR**, **VALORACIÓN**, **VALUAR**, **VALUACIÓN**, y otras derivadas.

El Diccionario Larousse define el acto de **TASAR** como el de “poner precio oficialmente a ciertas cosas vendibles”. El sinónimo **VALORAR** antes mencionado tiene un significado muy similar pero sin el calificativo de “oficial”.

Esta sutil diferencia es de gran importancia ya que está señalando explícitamente que el acto y la acción de **TASAR** están reservados a quienes tienen la formación, conocimientos, habilitación profesional y un mínimo de experiencia, para **AVALAR** y **CERTIFICAR** ante terceros, el valor o precio de un bien.

De este modo se separa el acto de valorar en el sentido de poner, subjetivamente o quizá intuitivamente o sobre la sola base de la experiencia personal, un precio a un bien, de **la acción de TASAR que implica la aplicación de conocimientos y métodos científicos por parte del ARQUITECTO, dando fe y certificando el valor equitativo de un bien, en particular cuando le toca actuar como PERITO.**

### Motivos.

¿Cuáles son las razones o motivos por los que se realiza una tasación y de qué magnitud es la importancia de esta tarea?

El Ing. Dante Guerrero, en su muy conocido **Manual de Tasaciones**, establece un paralelo entre las funciones profesionales de los Escribanos y los Tasadores, en el sentido que aquéllos son “*fedatarios de actos entre personas o instituciones*”, y éstos “*dan fe y certifican el valor equitativo y razonable de un bien o de una cosa*”

La importante función del Tasador en el medio en que actúa se traduce en el asesoramiento, la medición y avalúo con relación a los bienes pasibles de ser objetos de propiedad o dominio, contribuyendo a su mejor aprovechamiento y utilización.

El acelerado proceso de urbanización y modernización del trazado de las ciudades, hace necesaria la presencia profesional del Tasador, toda vez que en muchos casos, la adecuación urbana requiere la acción expropiatoria del Estado, situación que muchas veces resulta en un conflicto de intereses entre expropiador y expropiado.

Asimismo, el creciente desarrollo de la industria, y la continua modernización y tecnificación de la explotación agropecuaria, hacen cada día más necesaria la intervención del Tasador como colaborador inmediato e ineludible con relación a estas actividades que requieren en forma permanente la actualización del valor de sus activos físicos para respaldar su desenvolvimiento productivo, económico y financiero.

Sin perjuicio del reconocimiento pleno del derecho a la propiedad privada, la función social de la propiedad es un concepto universalmente aceptado, que exige la frecuente acción del tasador en la esfera oficial, contribuyendo a la regulación justa y equitativa de las cargas impositivas, los servicios públicos y las contribuciones sociales.

En el ámbito de las relaciones interpersonales, el ARQUITECTO puede actuar profesionalmente como PERITO TASADOR en actos sucesorios, de división de bienes, de ejecución de sentencias judiciales (remates, embargos, etc.), determinando el valor de los bienes afectados, en forma independiente de los intereses particulares en juego.

Por otra parte, el natural anhelo de las personas de mejorar sus condiciones de vida accediendo a la vivienda propia en el marco de planes oficiales o privados, requieren asimismo de la actividad profesional del Tasador interviniendo en el trámite de operaciones inmobiliarias hipotecarias.

Por todo lo expresado y en íntima relación con el desenvolvimiento social en su sentido más amplio, pero con implicancias más directas en las actividades económicas, la TASACIÓN debe necesariamente acompañar los continuos cambios y la intensa dinámica de la sociedad, considerando la importancia que los bienes revisten para las personas, físicas y jurídicas, dentro del contexto social, económico, productivo, político, cultural, educativo, sanitario, ecológico, etc.

Con el objeto de brindar un panorama más concreto respecto de los MOTIVOS o FINALIDADES de una TASACIÓN podemos indicar las siguientes, a título meramente enunciativo y no taxativo:

1) En relación a la FUNCIÓN PÚBLICA:

- a) Determinación de valores en Catastros Económicos
- b) Determinación de Cargas Impositivas
- c) Determinación de Indemnizaciones en Expropiaciones.
- d) Determinación de Factibilidad de Expropiaciones
- e) Determinación de tarifas de Servicios en función del valor Real de la propiedad (Tasas Municipales)
- f) Otros

2) En relación a temas HIPOTECARIOS Y JUDICIALES:

- a) Para determinar montos de Garantía en Préstamos
- b) Para determinar Valor del Terreno en Créditos Hipotecarios
- c) Para estimación de Daños y Perjuicios
- d) Para determinar montos de Garantía en Fianzas
- e) Otros

3) En relación a requerimientos de PARTICULARES:

- a) División de Condominio
- b) Determinar el precio de venta de una propiedad
- c) Determinar el monto de compra de una propiedad
- d) Establecer montos para realizar permutas
- e) Determinar alquileres
- f) Estudio económico-financiero de una inversión
- g) Otros

**Criterios.**

¿Cuáles son los que deberemos aplicar en la actividad de tasar?

CRITERIO como vocablo tiene su origen en el griego **κριτήριον (kritérion)** y significa: juzgar.

Siguiendo esta línea de razonamiento, CRITERIO es la capacidad de juicio o discernimiento aplicada al conocimiento de la verdad.

Como en todas las profesiones, también el ARQUITECTO ha desarrollado una etapa previa de preparación dentro del ámbito de la educación académica formal, que le ha permitido acceder a conocimientos, metodologías y procedimientos, hábitos y conductas, que deberá aplicar en los casos concretos en que su asesoramiento o intervención profesional sea requerido.

En el transcurso de esa etapa formativa, no solamente internalizó los contenidos conceptuales de las diferentes asignaturas, sino que también, con la guía de los docentes, formó progresivamente esa capacidad de juicio o discernimiento a que hacíamos referencia al definir el término CRITERIO.

El conocimiento de la verdad, en el caso del Tasador, está representado por el **conocimiento veraz** hasta donde sea posible, **del VALOR de un bien**.

Este conocimiento, con toda la cuota de subjetividad que pudiera tener, debe tratar de acercarse lo más posible a la verdad objetiva mediante la aplicación de conocimientos y métodos científicos, de modo tal que el resultado de la Tasación refleje ese valor del modo más equitativo posible.

Sin perjuicio de ello, debemos reconocer que en el tema Tasaciones coexisten dos criterios básicos para tasar: Criterio SUBJETIVO, y Criterio OBJETIVO.

#### **Criterio subjetivo.**

Uno de ellos pone el acento en la determinación fundamentalmente **subjetiva** del valor de un bien, que **atribuye o asigna un peso muy importante a la finalidad o motivo de la tasación**.

Por esta razón, el precio estaría en una suerte de constante modificación o variación, como resultado de los vaivenes del mercado, la oferta y la demanda con sus ampliaciones y retracciones, las personas y sus intereses particulares y circunstanciales.

Al conceder gran importancia a los sujetos, personas involucradas e interesadas en la tasación y determinación del precio del bien de que se trate, no admite la aplicación de métodos científicos porque los mismos tienden a la determinación objetiva de valores.

#### **Criterio objetivo.**

Este otro criterio sí toma en cuenta la aplicación de métodos y procedimientos científicos que llevan a determinar un valor de tasación que no presenta cambios o variaciones sustanciales, resultando por ello con un alto grado de **objetividad**.

Estos métodos trabajan básicamente con los objetos de tasación y sus características, los que no son en general, susceptibles de variaciones.

Este valor que se ha obtenido refleja una gran independencia respecto de la motivación o finalidad de la tasación, la que influirá recién después que el mismo haya sido fijado.

Haciendo un poco de historia, este último fue el criterio que dejó establecido la Convención Panamericana de Valuación (Lima, Perú, 1949) al indicar que: *“...el VALOR de un inmueble es un VALOR IDEAL, y el objetivo de la Tasación es tender lo más próximo a él...”*, así como también que *“...el valor de un inmueble en un momento dado es ÚNICO, cualesquiera sean los fines para o por los cuales se valúa...”*.

Estos conceptos son retomados por el Ing. Mario Chandías cuando expresa que *“...tasar es medir el valor de una propiedad, en función de una unidad monetaria, para un mercado dado y en un tiempo o momento determinado...”*

Del criterio que se aplique en la Tasación resultará el grado y la magnitud de esa aproximación al “valor ideal”, así como también la variabilidad o fluctuación de ese valor.

#### **SELECCIÓN, ADECUACIÓN y PERFECCIONAMIENTO DE MÉTODOS:**

Si bien resulta de gran valor y provecho el estudio y la aplicación de los métodos clásicos de Tasación que han demostrado su utilidad y vigencia a través del tiempo fundamentalmente por la capacidad y seriedad de quienes los propusieron y aplicaron, es muy importante que como resultado de la propia experiencia y del particular contexto en que cada ARQUITECTO actúe profesionalmente, éste sea capaz de formular sus propios métodos, que sin duda serán más adecuados, eficaces y eficientes, ya que responderán apropiadamente a la situación y problemática específica en la que les toque actuar.

Cuando nos adentremos en el estudio de estos Métodos, veremos que todos tienen su valor e importancia, pero que algunos se adaptarán más apropiadamente que otros a la determinación del valor del bien que estamos tasando.

Es por ello que, como criterio básico a seguir, no resulta adecuado ni conveniente aplicar un solo método de tasación, sino que, como mínimo deberemos utilizar uno con carácter de PRINCIPAL, y otro distinto para CONTROL, de modo tal que podamos comparar resultados y así arribar a la tasación justa o precio equitativo a que hacíamos referencia.

Se trata entonces de que **la tasación de un bien no sea fruto de la improvisación**, ni del mayor o menor acierto con que se elija, a veces subjetiva o intuitivamente, un valor para aplicar.

El Ing. Dante Guerrero (op. cit.) nos dice que el Tasador debe ajustar su tarea a una necesaria sistematización, aplicando normas, procedimientos, reglas, tablas, etc., con lo cual está evidentemente asignando mayor relevancia a los criterios OBJETIVOS de Tasación.

La objetivación de los criterios aplicados a las tasaciones de un mismo inmueble por parte de dos o más tasadores que hayan seguido algún procedimiento sistematizado, sin renunciar al criterio particular que debe tener cada uno, darán como resultado, en la medida de lo posible, valores razonable e indiscutiblemente similares.

También la experiencia es un factor de gran importancia, así como el conocimiento que se haya adquirido de la dinámica de una determinada zona.

Estos elementos a veces son suficientes para fijar, luego de una rápida inspección ocular y con un aceptable grado de aproximación, el valor de un bien, pero el grado de subjetividad en este caso es muy grande, y de difícil fundamentación.

En consecuencia, SABER TASAR no significa solamente tener un conocimiento muy amplio de los valores actuales de los bienes (por Ej. Inmuebles) de las distintas zonas de una ciudad o de un país ya que eso no es suficiente, sino que necesariamente debe incluir la búsqueda, el análisis y la ponderación de la mayor cantidad posible de antecedentes que finalmente conducirán al valor de tasación.

De igual modo, la función de TASAR no se reduce exclusivamente a encontrar el valor de una cosa, sino también en DEMOSTRAR los fundamentos y el análisis ponderativo que nos condujo a la determinación de dicho valor, de modo tal de poder brindar una respuesta veraz, satisfactoria y completa a quien o quienes hayan requerido nuestros servicios profesionales en este campo.

### **Objetos de tasación.**

¿Qué tasar?

Todo lo precedentemente expresado puede darnos alguna idea general al respecto, resultando claro que los objetos susceptibles de TASACIÓN son todos los bienes, muebles, inmuebles y semovientes, sobre los cuales puedan ser ejercidos derechos reales en los términos establecidos por el Código Civil.

Resultaría sumamente dificultoso sino casi imposible incluir en una lista la totalidad de bienes pasibles de una Tasación, pero con la finalidad de circunscribir el campo básico de acción del Tasador y sin que ello signifique que no puedan incluirse otros más, podríamos citar los siguientes:

- 1) **Terrenos baldíos (urbanos, suburbanos, rurales)**
- 2) **Terrenos con mejoras (urbanos, suburbanos, rurales)**
- 3) **Edificios (viviendas individuales, multifamiliares, colectivas, fabriles, de oficinas, comerciales, de espectáculos, etc.)**
- 4) **Obras en construcción**
- 5) Obras de arte:
  - a) Plástica (óleos, témperas, pasteles, carbonillas, dibujos, esculturas, orfebrería, grabados, tallados, tapices, aguafuertes, etc.)
  - b) Música (originales de partituras, grabaciones, inéditos, etc.)
  - c) Literatura (originales, manuscritos, primeras ediciones, incunables, inéditos, etc.)
  - d) Fotografía (originales, negativos, etc.)
  - e) Cine (originales, inéditos, óperas primas, afiches, etc.)
- 6) Artesanías

- 7) Antigüedades
- 8) Joyas
- 9) Vestuario
- 10) Mobiliario
- 11) Colecciones (filatélicas, numismáticas, de armas, etc.)
- 12) Instrumentos musicales
- 13) Artefactos electrodomésticos
- 14) Artículos de electrónica
- 15) Aparatología (médica, de ingeniería y arquitectura, de agrimensura, etc.)
- 16) Maquinarias (agrícolas, industriales, viales, de la construcción, etc.)
- 17) Vehículos (motocicletas, automóviles, camionetas, camiones, utilitarios, ómnibus, aeronaves, embarcaciones, etc.)
- 18) Ganado (sementales, tropillas, etc.)
- 19) Marcas, señales, propiedad intelectual, derechos (de autor, compositor, intérprete, etc.).

NOTA: en **negrita** aquellos bienes cuyas tasaciones son de competencia específica del ARQUITECTO.

### 3. VALUACIÓN. Concepto.

#### Concepto.

En el Diccionario de la Real Academia Española el término **VALUACIÓN** significa: Acción de valuar. **VALUAR** a su vez es: Determinar el valor o precio de una cosa.

Es muy clara la similitud o sinonimia con TASAR, aunque este último vocablo significa no solamente “poner tasa a las cosas vendibles”, o “graduar el valor o precio de las cosas”, sino que agrega la cualidad, importantísima, de que ese precio debe ser el precio justo.

**EI JUSTIPRECIAR** (poner el justo precio) es un concepto que va indisolublemente unido a la actividad del TASADOR y a la TASACIÓN como resultado de la misma.

### 4. COSTO. Concepto.

#### Concepto.

COSTO, según su significado académico, es la cantidad que se da o paga por una cosa.

También podemos definirlo como el sacrificio o esfuerzo económico requerido para adquirir o producir un bien o un servicio.

Ampliando su alcance, el término COSTO, puede ser definido también desde el punto de vista de quien adquiere como la suma de dinero u otros bienes que una persona debe desembolsar para la compra de una cosa, en función de un uso o utilización futura o inmediata prevista.

Sería el caso de una materia prima para la fabricación de un determinado producto, el cual será luego a su vez objeto de intercambio, pero incluyendo en su valor de costo otros egresos y otros conceptos que conformarán el precio, concepto éste configurado desde el punto de vista de quien vende.

Así, y como lo indicábamos al definir los distintos tipos de VALOR, el COSTO de un edificio está representado por el monto neto de dinero invertido en materiales y mano de obra para construirlo, elementos que constituirían la “materia prima” básica para “fabricar el producto edificio”.

Del mismo modo lo aplicamos al monto neto de dinero invertido en la adquisición del terreno en el cual dicho edificio está construido.

En general se admiten tres clases o tipos de COSTO:

- a) COSTO HISTÓRICO: es el incurrido en el pasado, para adquirir o producir un bien o un servicio.
- b) COSTO DE REPOSICIÓN, COSTO CORRIENTE o COSTO DE PLAZA: es el esfuerzo o sacrificio económico que se requeriría en el momento presente para adquirir o producir un bien o un servicio.
- c) COSTO PREVISTO, PROYECTADO o PRONOSTICADO: es el esfuerzo o sacrificio económico que se requeriría en algún momento futuro dado, para adquirir o producir un bien o un servicio.

El costo HISTÓRICO es siempre un costo cierto y verificable, ya que es el resultante de una operación u operaciones reales y concretas.

El costo CORRIENTE y el costo PREVISTO, por el contrario, tienen generalmente el carácter de supuestos o conjeturales, que se fijan sobre la base de los antecedentes de que se dispone, y sólo excepcionalmente tienen el carácter de cierto cuando la operación a futuro ha sido pactada a un precio o valor ya determinado de antemano.

Haciendo uso de una frase común que creemos muy ilustrativa al respecto, "COSTO es el monto por el que COMPRO".

## 5. PRECIO. Concepto. Variabilidad.

### Concepto.

PRECIO, según su significado académico, es el valor pecuniario que expresa la proporción en que se cambia un bien o un servicio por dinero.

Siguiendo el razonamiento realizado con relación al costo, el cual fue analizado desde el punto de vista de quien adquiere un bien, reiteramos aquí que el concepto de PRECIO tiene una relación directa respecto de quien VENDE un bien.

Al costo (lo que él pagó por la adquisición del mismo), le ha agregado otros egresos y otros conceptos, incluyendo el beneficio, lucro o ganancia, valores estos que sumados al costo de origen terminan configurando el PRECIO, que constituye el monto dinerario a que el bien o producto es ofrecido en venta a potenciales compradores.

Sería el caso de una unidad habitacional (departamento), que ha tenido un determinado costo en materiales y mano de obra, y cuyo PRECIO incluirá el valor proporcional del terreno, honorarios profesionales, tasas, impuestos, gastos generales o indirectos, beneficio empresario, financiación, publicidad, intermediación o gestión inmobiliaria, etc.

El valor de TASACIÓN en muchos casos es la base para la fijación del precio final de venta de un bien. En otros casos representa directamente ese precio.

Haciendo uso nuevamente de una frase común que creemos resume apropiadamente el concepto, "PRECIO es el importe por el que VENDO".

### Variabilidad.

El concepto de PRECIO va muy unido al concepto de TASACIÓN, ya que ambos expresan el valor final de un bien pasible de intercambio o de negociación entre partes.

Sin embargo, la fijación de un valor de Tasación o de un Precio está muy relacionada al concepto de VARIABILIDAD, tal como lo anticipáramos al tratar los Criterios de Tasación.

En el caso de la Tasación, la variabilidad está dada, entre otras cosas, por una multiplicidad de factores intervinientes, el análisis de los mismos, su ponderación, los conocimientos y experiencia del tasador, e indudablemente también estará presente el criterio con el que fue realizada la Tasación y su finalidad.

El motivo o finalidad de la tasación es un elemento que puede hacer variar el valor de tasación al momento de la fijación del precio final del bien de que se trate.

En este sentido, algunos autores llegan a afirmar que a un bien es posible asignarle tantos valores como finalidades o motivos tengamos para la determinación de su precio.

Conviene reiterar aquí un concepto referido con anterioridad y al que damos especial importancia con relación a la VARIABILIDAD: El VALOR de TASACIÓN de un bien, para el ARQUITECTO está situado en un determinado contexto material, urbano o rural, temporal, social, económico, productivo, político, cultural, educativo, sanitario, ecológico, etc., en el cual se deberán tener en cuenta no sólo las variables internas del bien, sino también las variables externas derivadas de ese contexto de gran complejidad.

El valor asignado a un bien a través de una Tasación, porque es único para ese bien, no es un valor de validez o de aplicación universal, sino un valor particular, presente, actual, cuya factibilidad de aplicación directa aún a casos muy similares es muy relativa considerando que los factores a tener en cuenta pueden no ser exactamente los mismos, como tampoco pueden llegar a serlo los criterios con los que se los analice y la ponderación que se efectúe sobre su importancia o grado de influencia.

Todo ello sin contar los factores personales o los intereses particulares en juego que puedan hacer intervenir elementos de juicio cargados de un alto grado de subjetividad y la compleja red de relaciones sociales entre las cuales los fenómenos de la economía de mercado y los vaivenes de la oferta y la demanda cobran en la actualidad una gran importancia.

### **La moneda como unidad de medida de los valores.**

Como el dinero es perfectamente divisible, situación en general no factible con los bienes o cosas, dicha proporción se reduce en general a una simple cifra, y consecuentemente cualquier bien o servicio puede expresarse en términos monetarios.

Por ello, si la moneda de cambio tuviera un valor o poder adquisitivo invariable, el monto de las operaciones realizadas con ella no sufrirían ninguna modificación a través del tiempo, o, expresado de otra manera, el valor de un bien en términos monetarios sería siempre el mismo.

Sin embargo, la realidad es que todas las monedas nacionales tienen un permanente deterioro en relación a su poder adquisitivo, el cual va siendo siempre y cada vez menor (en este sentido el signo monetario argentino –cualquiera sea su denominación- es un caso paradigmático.)

Así, la cantidad de dinero pactada por la compra de un bien, representa solamente el valor de ese bien al momento de la operación. Esa misma cantidad, considerada en tiempos posteriores, nunca expresa el mismo valor.

De acuerdo a este criterio, el PRECIO de un bien, considerado como la cantidad de dinero que expresa su valor en un determinado momento, está determinado por la relación entre el valor de dicho bien y el valor de la unidad monetaria, ambos en un mismo momento dado:

$$\text{Precio del bien (P)} = \frac{\text{Valor del bien (Vb)}}{\text{Valor Unidad Monetaria (Vm)}}$$

Del mismo modo podemos decir que:  $Vb = P \times Vm$

### **Variación por números índice.**

Las fluctuaciones del valor de los signos monetarios hacen necesaria la utilización de procedimientos que permitan estimar con un aceptable grado de certeza ese cambio de valor relativo.

El Método de los Números Índice es un procedimiento cuya aplicación se ha generalizado cuando se trata de establecer variaciones de valores entre dos fechas determinadas.

Así, tenemos índices que se refieren al Costo de la Construcción, Costo de Materiales, Costo de Mano de Obra, Costo de Vida, Precios al Consumidor, etc. y que son publicados los Organismos oficiales de Estadísticas y Censos de distintas jurisdicciones, y por entidades privadas (Cámara de la Construcción, etc.)

La aplicación del denominado ÍNDICE DE PRECIOS, que publica mensualmente el INDEC, para distintas jurisdicciones y con diferentes enfoques (mayorista, minorista, etc.) permite, mediante una sencilla fórmula, establecer la variación porcentual del valor adquisitivo de la moneda entre dos fechas dadas.

En el caso de la Provincia de Córdoba, la Dirección de Estadísticas y Censos publica mensualmente los valores correspondientes a dicha jurisdicción. Cabe destacar que estos índices reflejan la realidad del costo de la construcción en Córdoba, cuya estructura de costos es diferente a los valores del INDEC, referidos a Capital Federal y Gran Buenos Aires.

Para aplicarla, los datos que se deben conocer son:

- a) el VALOR HISTÓRICO del bien
- b) el índice BASE que corresponde a la fecha cierta del Valor Histórico
- c) el índice ACTUAL

$$\% \text{ de variación} = \frac{\text{ÍNDICE ACTUAL} - \text{ÍNDICE BÁSICO}}{\text{ÍNDICE BÁSICO}} \times 100$$

Es evidente que la influencia de todos estos factores en la variabilidad de los precios es innegable, ya que se añan o suman, por un lado, la opinión del Tasador, y por otro el criterio particular o interés de quien vende dicho bien, cuyo precio, por ejemplo en el campo inmobiliario, encuentra múltiples factores intervinientes y condicionantes.

De todos modos, en general podemos decir que el valor de Tasación es el valor básico, ideal, a partir del cual se pueden determinar precios que tendrán fluctuaciones o variaciones en más o en menos, conforme las personas y las circunstancias intervinientes, incluyendo las condiciones del mercado del bien de que se trate.

## **6. PERITO TASADOR. Concepto. Funciones. Normativas. Procedimiento Pericial. Etapas.**

### **Concepto.**

El término **PERITO** (del latín, “**peritus**”) significa: sabio, experimentado, hábil, práctico en una ciencia o arte. Desde el punto de vista del Derecho, PERITO es aquél que poseyendo especiales conocimientos teóricos y/o prácticos, informa bajo juramento al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto se relacionan con su especial saber y/o experiencia.

Según lo determina el Art. 464 de la Ley N° 22435 Código de Procedimientos de la Nación, el Perito Tasador debe ser un profesional con título habilitante a tales efectos, o en su defecto una persona reconocida como experta en una determinada materia o campo de conocimiento, capacitada por sus estudios, experiencia, antecedentes, actuación pública y/o privada, etc., para dar su opinión respecto de “... *hechos controvertidos que requieran conocimientos...*” o saberes particulares y específicos “... *sobre ciencias, artes, industrias, etc.,...*” (Art. 457), con el objeto de prestar asesoramiento al Magistrado que interviene en la causa, aportando elementos de juicio valederos y con el mayor grado de objetividad posible, para la resolución del conflicto de partes planteado en sede judicial.

Acotando esta definición a nuestra actividad específica, podemos expresar que el Arquitecto, actuando como PERITO TASADOR es un profesional que aplicando sus conocimientos de manera científica, determina el valor equitativo y veraz de los bienes en litigio puestos a su consideración, dando fe de ello ante la justicia y ante los terceros involucrados.

Desde este punto de vista, si bien algunos autores establecen una relación casi unívoca entre ciertas pericias y determinadas profesiones, lo cual tendría cierta racionalidad, la actividad de TASACIÓN constituye una suerte de “especialidad” no atribuible específicamente a ninguna persona, sea ésta profesional o no.



Concluyendo, el PERITO es, en términos generales, un auxiliar de la Justicia, con toda la responsabilidad personal, profesional y social que ello implica.

### **Funciones.**

Desde su especificidad profesional, el ARQUITECTO está facultado, dentro de los límites establecidos por el alcance de su título y por las normas legales en vigencia, para desempeñarse como PERITO TASADOR.

Así, puede actuar en pericias Extrajudiciales o privadas (a solicitud de uno o más comitentes), o en pericias Judiciales (a solicitud de ambas partes o por decisión de un Juez).

En el caso específico de las Pericias Judiciales, su desempeño puede canalizarse como PERITO OFICIAL, impuesto por la ley en litigios de intereses, o como PERITO CONSULTOR, nominado a pedido de partes o por decisión del Magistrado interviniente. En ambos casos, quien nombra efectivamente al Perito es el Juez de la causa, previo sorteo.

Recordando lo que referíamos del vocablo TASACIÓN, el Perito TASADOR, tiene circumscripita su acción con relación al VALOR de los bienes objeto de dominio por parte de personas físicas y/o jurídicas, y puede intervenir en los distintos tipos de Pericias Judiciales a saber:

- a) Informativas
- b) De ejecución de sentencia
- c) Probatorias

En el caso de las Pericias Probatorias, pueden darse en principio tres tipos de pruebas:

- a) Documental (Art. 387 Ley N° 22435 Código de Procedimientos de la Nación)
- b) Pedido de Informes (Art. 396)
- c) Confesión de parte (Art. 426)

Cuando se trata de Pericias Extrajudiciales, la actuación del Perito Tasador podrá tener diferentes alcances y grados de intervención. A título meramente indicativo referimos los siguientes:

- a) Consulta: parecer o dictamen general acerca de un asunto y de acuerdo a sus conocimientos.
- b) Estudios: parecer o dictamen acerca de un asunto, profundizando en el tema.
- c) Asistencia Técnica: consejo o asesoramiento específico respecto de un comitente que lo contrate a tales fines.
- d) Arbitraje: su fallo se desprende de su intervención como árbitro de derecho, o como amigable componedor, con relación a las diferencias entre partes.

### **Normativas.**

#### **MARCO LEGAL:**

Cuando actúa profesionalmente como PERITO TASADOR, el ARQUITECTO está regido para el desempeño de su actividad por normas legales y reglamentarias que regulan su acción.

La Sección 5ª -Dictamen Pericial- de la Ley N° 8465/95 (Código Procesal Civil y Comercial) hace referencia a las obligaciones y derechos de los Peritos Judiciales, y a las sanciones que les pudieran corresponder por el mal ejercicio de sus funciones, pero no indica las condiciones que debe reunir una persona para actuar como Perito.

La Ley Provincial N° 7192, se refiere al COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, estableciendo que es el mencionado Colegio quien ejerce el gobierno de la matrícula dentro del ámbito de Provincia de Córdoba.

Para integrar la lista de Peritos Tasadores, el profesional debe cumplir una serie de requisitos según se explicitan en el siguiente documento originado en la Dirección de Servicios Judiciales, dependencia del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Córdoba.

Este documento se refiere a todos los profesionales que pueden actuar como PERITOS OFICIALES, **INCLUIDOS ARQUITECTOS**, y los REQUISITOS necesarios a presentar para tal fin.

**Categoría:** Acuerdo

**Tipo de Acuerdo:** Acuerdo Reglamentario

**Serie:** B

**Tomo:**

**Fojas:**

**Firmantes:**

DEL VISO, Maximiliano

**Oficina de Origen:** DIRECCION DE SERVICIOS JUDICIALES

#### REFERENCIAS

**Modificado Por:** -----

**Modifica A:** -----

**Derogado Por:** -----

**Deroga A:** -----

**Complementado Por:** A-AR-B-10-05/04/1990, A-AR-B-15/05/04/1991, A-AR-B-5-18/03/1997, A-AR-B-14-03/08/1999, A-AR-B-14-03/08/1999, A-AR-B-44-17/04/2007

**Complementa a:** A-AR-B-10-13/08/2002

#### Temas del Acuerdo:

DIRECCION DE SERVICIOS JUDICIALES - PERITOS JUDICIALES - REGLAMENTO PARA SU INSCRIPCION

**Descripción del Acuerdo:** ADECUAR NORMAS DEL ACUERDO REGLAMENTARIO NÚMERO 7 -SERIE B- CON FECHA DEL 18/08/1979 PARA REGULAR LA INSCRIPCIÓN EN LA MATRÍCULA JUDICIAL Y DESIGNACIÓN DE PERITOS.-

**Texto del Acuerdo:** ACUERDO REGLAMENTARIO NRO. 3, SERIE "B" DEL 22/09/1994 VISTA: la necesidad de adecuar, en atención al nuevo Mapa Judicial (Ley Provincial Nro. 8000 y sus modificaciones) las normas contenidas en el Acuerdo Reglamentario Número Siete - Serie B - del 18 de agosto de 1978, que regula la inscripción en la Matrícula Judicial y la designación de peritos que deben actuar en juicio. Y CONSIDERANDO: que los requerimientos actuales de eficiencia y celeridad son valorados para establecer las disposiciones que optimicen la función judicial.

Por ello, en uso de sus facultades y de conformidad a lo dictaminado verbalmente por el Señor Fiscal General;

#### SE RESUELVE:

Aprobar el siguiente Reglamento para la inscripción y designación de Peritos Judiciales:

#### CAPITULO PRIMERO: DE LA MATRICULA JUDICIAL

Art. 1º- Para inscribirse en la Matrícula Judicial que corresponda, en la Ciudad de Córdoba, los interesados deberán presentar solicitud ante la Dirección de Servicios Judiciales en el formulario que se les proveerá, haciendo constar: a) Apellido y Nombres completos; b) Apellido y Nombres de los padres y cónyuge; c) Nacionalidad; e) Estado Civil; f) Domicilio Real en la Provincia de Córdoba, debiendo constituir domicilio especial dentro del radio de treinta cuadras del Palacio de Justicia; g) Profesión, Especialidad, Oficio o Arte; h) Manifestar si ha estado inscripto con anterioridad; i) Sede o Sedes Judiciales en que se propone actuar, debiendo constituir domicilio especial dentro del perímetro que para Sede establezca el Tribunal Superior de Justicia. Con la solicitud deberán presentar: a) Certificado de Conducta expedido con antelación no mayor a quince (15) días a la fecha de presentación de la solicitud; b) Fotocopia de Documento de Identidad (1a. y 2a. hoja y de cambios de domicilio si los hubiere); c) Fotocopia autenticada (por institución que emite título o escribano), del título profesional y especialidades o certificación de especialidad, oficio o competencia, expedidos por Universidades o instituciones educacionales argentinas reconocidas por el Estado, o en su caso por otras entidades a las que la legislación confiere dicha atribución.

Los que carezcan de título habilitante no exigible por su especialidad, oficio o arte, deberán acreditar fehacientemente sus conocimientos y práctica en la materia que se trate; d) Certificado actualizado expedido por Consejo o Colegio respectivo, acreditando la habilitación de la Matrícula Profesional; e) Declaración jurada de los cargos con relación de dependencia que desempeñare, sea en la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal, Poder Legislativo o Judicial, o en empresas o entidades públicas o privadas; f) Oblar la Tasa de Justicia -Fondo Poder Judicial Cuenta Especial 2730/0.

Para el interior de la provincia la inscripción se efectuará por ante la Superintendencia de la sede judicial que corresponda, presentando la documentación exigida supra. En caso que un interesado se inscriba en más de una sede, el trámite podrá gestionarlo indistintamente en cualquiera de ellas.

Art. 2º- Las solicitudes y documentación se elevarán al Tribunal Superior de Justicia por intermedio de la Dirección de Servicios Judiciales, quién rechazará aquéllas que no hayan observado los requisitos de admisibilidad. Se dará entrada a las admitidas y se correrá vista al Señor Fiscal General de la Provincia y evacuada, se pondrán las actuaciones a consideración de este Cuerpo que decidirá, incluso, sobre las incompatibilidades que considerare existentes, pudiendo recabar la información complementaria que estimare necesaria en cada caso.

Art. 3º- Ordenada la inscripción, el perito en esta ciudad prestará el juramento como Auxiliar de la Justicia ante el Presidente o alguno de los Vocales de este Tribunal o ante quien se delegue y en el resto de la provincia, previa comunicación de la Dirección de Servicios Judiciales, prestarán el juramento de ley ante el Superintendente de la Sede Judicial en que se formuló la solicitud de inscripción. Las Superintendencias enviarán copias de las Actas de Juramento debidamente protocolizadas para su registro y archivo, tras lo cual la Dirección de Servicios Judiciales procederá a entregar la respectiva Matrícula.

Las listas habilitadas de los Peritos inscriptos por profesión, especialidad y oficio serán confeccionadas por la Dirección de Servicios Judiciales y enviadas a cada Delegación para su utilización en los sorteos. Otorgada la Matrícula Judicial el perito queda desde ese momento habilitado para sus funciones de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Art. 4º- Las inscripciones sin excepción se receptorán desde el Primero de Febrero al Treinta de Abril de cada año.

## CAPITULO SEGUNDO: DESIGNACIONES Y BAJAS TEMPORARIAS

Art. 5º- Las designaciones de los peritos en los tribunales se efectuarán en el juzgado respectivo y cuando correspondiere sorteo, en audiencia pública que se notificará a las partes con veinticuatro (24) horas de anticipación como mínimo, debiendo labrarse un acta que será firmada por el Juez, los asistentes y actuario. Realizado el sorteo se registrarán los datos pertinentes en la lista respectiva y al perito designado se le dará de baja temporaria hasta que se agote la lista por sucesivas designaciones, oportunidad en la cual aquél quedará rehabilitado. La inobservancia de la obligación prescripta hará incurrir al actuario en falta grave. Los tribunales deberán notificar con tres días de anticipación, mediante cédula, a los distintos Consejos o Colegios Profesionales si los hubiere o sus respectivas delegaciones en el interior de la provincia, el día y hora en que se procederá a desinsacular a los Peritos Judiciales, para facilitar de esa forma la concurrencia de un representante de dichas instituciones, sin perjuicio que la ausencia de los mismos no invalide el acto procesal.

## CAPITULO TERCERO: ACEPTACION DEL CARGO: SANCIONES

Art. 6º- Las designaciones de los peritos en los tribunales se efectuarán en el juzgado respectivo y cuando correspondiere sorteo, en audiencia pública que se notificará a las partes con veinticuatro (24) horas de anticipación como mínimo, debiendo labrarse un acta que será firmada por el Juez, los asistentes y actuario. Realizado el sorteo se registrarán los datos pertinentes en la lista respectiva y al perito designado se le dará de bajo temporaria hasta que se agote la lista por sucesivas designaciones, oportunidad en la cual aquél quedará rehabilitado. La inobservancia de la obligación prescripta hará incurrir al actuario en falta grave. Los tribunales deberán notificar con tres días de anticipación, mediante cédula, a los distintos Consejos o Colegios Profesionales si los hubiere o sus respectivas delegaciones en el interior de la provincia, el día y hora en que se procederá a desinsacular a los Peritos Judiciales, para facilitar de esa forma la concurrencia de un representante de dichas instituciones, sin perjuicio que la ausencia de los mismos no invalide el acto procesal.

Art. 7º- a) El perito que resultare designado deberá aceptar el cargo dentro de los tres días hábiles siguientes al de su notificación, bajo apercibimiento que si así no lo hiciera sin justa causa -que deberá invocar y probar dentro de ese plazo- incurrirá en falta grave y quedará suspendido en la Matrícula judicial por el término de tres (3) meses. b) El perito que cometiera por segunda vez la misma falta que la anterior, será suspendido en su Matrícula judicial por el término de seis (6) meses. c) El perito que reincidiera por tercera vez en la omisión de aceptar el cargo conferido, será sancionado con la cancelación de su Matrícula y deberán transcurrir dos (2) años para solicitar una nueva inscripción. d) Los Secretarios deberán comunicar de inmediato a la Dirección de Servicios Judiciales la falta injustificada de aceptación de cargo en que incurrieron los peritos designados.

La inobservancia de esta disposición hará incurrir al actuario en falta grave. La Dirección de Servicios Judiciales correrá vista al interesado, por el término de seis días, cumplido, se elevarán las actuaciones al Señor Fiscal General, a los efectos del dictamen que correspondiere.

Art. 8°- Una vez aceptado el cargo por el perito designado, no podrá renunciarlo, salvo que mediare justa causa sobrevinientes, que se invocará acompañando la prueba, debiendo resolver el Juez. La renuncia injustificada o el abandono del cargo por parte del perito designado configurará falta grave y determinará sin más la cancelación de su inscripción en la Matrícula Judicial, sin perjuicio de ser removido del cargo por el Juez con más las sanciones que pudiere corresponderle. Transcurridos dos (2) años desde que se hubiere cancelado la Matrícula Judicial, el titular podrá solicitar su reinscripción, que será acordada o denegada según los antecedentes que se registraren, sin recurso alguno.

Art. 9°- Los Secretarios deberán comunicar de inmediato a la Dirección de Servicios Judiciales la renuncia injustificada o el abandono del cargo en que incurrieron los peritos designados. La inobservancia de esta disposición hará incurrir al actuario en falta grave. La Dirección de Servicios Judiciales correrá vista al interesado, por el término de seis días, cumplido, se elevarán las actuaciones al Señor Fiscal General, a los efectos del dictamen que correspondiere.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 10°- Los Peritos podrán solicitar exclusión temporaria de las listas de sorteo, mediante escrito especificando término y razones del pedido. En esta ciudad se presentarán ante la Dirección de Servicios Judiciales con una antelación mínima de cinco días y en el interior de la provincia, podrán ser presentadas ante la Superintendencia o Delegación que corresponda con una antelación mínima de diez días las que deberán ser elevadas a la citada Dirección a sus efectos. Los pedidos de licencia serán resueltos en atención a lo dispuesto por los Acuerdos Números 10 - Serie B - del 5 de abril de 1990 y 15 - Serie B - del 5 de abril de 1991.

Art. 11°- Aprobar la lista de profesiones, especialidades y oficios en la cual podrán inscribirse los interesados y que se agrega al presente como anexo uno. La Dirección de Servicios Judiciales podrá anualmente actualizar la misma teniendo en cuenta las necesidades del servicio.

Art. 12°- El presente Acuerdo tendrá vigencia a partir del primero de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

Art. 13°- Abróganse las disposiciones en contrario concernientes a la materia que se trata en el presente.

Art. 14°- Publíquese, comuníquese y hágase saber. Protocolícese.

**PERITOS JUDICIALES:** ESPECIALIDADES. UNIVERSITARIOS. **ARQUITECTO.** ASISTENTE SOCIAL - LIC. EN TRABAJO SOCIAL. BIOLOGO. BIOQUIMICOS: Bioquímico. Esp. en Micología. Esp. en Huellas Digitales Genéticas. CALIGRAFO PÚBLICO. CONTADOR PÚBLICO. FARMACEUTICO. FISICOS. FONOAUDIOLOGO. GEOLOGO. INFORMATICA: Analista de Sistemas de Computación. Analista de Computación. Administrativa. Analista en Control de Gestión. Analista Mayor de Sistemas. Analista Universitario de Sistemas. Ingeniero en Sistemas de Información. Analista de Sistemas. Licenciado en Ciencias de la Computación. Licenciado en Sistemas. Ingeniero en Sistemas. Ingeniero en Computación. Analista de Sistemas Informáticos. Idóneos (reconocidos por el Consejo). INGENIEROS: Agrimensor. Agrónomo. Civil. Civil con incumbencia en Agrimensura. Electricista. Electrónico. Electromecánico. Industrial. En Automotores. En Construcciones. En Telecomunicaciones. En Transportes. Esp. en Higiene y Seguridad en el Trabajo. Ferroviario. Geógrafo. Industrial. Laboral. Mecánico. Aeronáutico. Mecánico. Mecánico Electricista. Metalúrgico. Meteorólogo. Minero. Químico. Sanitario.

LICENCIADO EN ANTROPOLOGIA. LICENCIADO EN ECONOMIA. LICENCIADO EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS. LICENCIADO EN PSICOLOGIA. MEDICOS: Cirujano. Esp. en Auditoria Médica. Esp. en Clínica Médica. Esp. en Cirugía. Esp. en Diagnóstico Radiológico. Esp. en Cardiología. Esp. en Cirugía de Cabeza y Cuello. Esp. en Farmacología Clínica. Esp. en Fisatría, Med. Física y Rehabilitación. Esp. en Flebología y Linfología. Esp. en Ginecología. Esp. en Infectología. Esp. en Medicina del Trabajo. Esp. en Medicina Interna. Esp. en Medicina Legal. Esp. en Microbiología Médica. Esp. en Neurología. Esp. en Obstetricia. Esp. en Oftalmología. Esp. en Otorrinolaringología. Esp. en Pediatría. Esp. en Psiquiatría. Esp. en Salud Pública. Esp. en Terapia Intensiva. Esp. en Traumatología. Esp. en Urología. PSICOPEDAGOGO. QUIMICA: Industrial. Orgánica. **TASADORES: en la incumbencia de su título.** VETERINARIO. TECNICOS E IDONEOS. ARQUEOLOGIA. BALISTICA. DACTILOSCOPICO. ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE. FOTOGRAFO. MECANICO: Identificación Numérica del Automotor. TAQUIGRAFO.

## DESIGNACIÓN DE LOS PERITOS:

Esta designación puede ser de oficio o a petición de partes, por separado o de común acuerdo entre las mismas, por sorteo o directamente por el Tribunal que interviene en la causa, de acuerdo a los casos previstos por la ley, y en función de la especificidad profesional requerida al Perito.

Para poder intervenir en los sorteos, es necesario cumplir con los requisitos exigidos y encontrarse inscriptos en el respectivo Registro de Peritos Tasadores obrante en el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Córdoba. El trámite de presentación de los listados de los profesionales habilitados para los sorteos lo realiza el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba por ante la Dirección de Servicios Judiciales.

## RENUNCIA DEL PERITO:

El perito designado puede renunciar a realizar la pericia por no sentirse en conciencia capacitado para realizar la misma. En el caso de designación y aceptación, el único que lo puede remover es el Juez, el que establecerá la pena correspondiente a la causal de remoción.

## IMPOSIBILIDAD DE ACTUAR COMO PERITOS:

No pueden ser Peritos Judiciales:

- a) las personas privadas de sus derechos civiles
- b) las personas que tengan algún tipo de relación o vinculación con alguna de las partes en litigio
- c) las personas que ejerzan cargos en cualquier ámbito dentro de la esfera del Poder Judicial, de cualquier jurisdicción.

## RECUSACIÓN DEL PERITO:

Un Perito Judicial designado y cuya designación fuera aceptada, puede ser recusado, entre otras, por las siguientes causales:

- a) por falso testimonio
- b) por tener pleitos pendientes
- c) por afinidad a alguna de las partes
- d) por amistad o enemistad con alguna de las partes
- e) por falta de idoneidad
- f) por ser acreedor o deudor de alguna de las partes
- g) por parentesco en consaguinidad hasta en 4º grado
- h) por recibir algún tipo de beneficio de alguna de las partes
- i) por haber sido condenado por delitos comunes
- j) por falsificación
- k) por inhabilitación profesional
- l) por quiebra

## SANCIONES:

Las faltas a la responsabilidad y los actos violatorios de la ley por parte del Perito Judicial y en el ejercicio de las funciones de tal, son pasibles de diversas sanciones:

- a) **RESPONSABILIDAD CIVIL** (Art. 1109 del Código Civil): Desde el punto de vista **personal**, deberá hacerse cargo de la totalidad de los gastos, cuando por acción y/u omisión se generen daños y perjuicios y diligencias frustradas.

b) **RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA**: Desde el punto de vista **administrativo**, le corresponde una suspensión por 6 meses cuando renuncie por 1ª vez a su designación como Perito, siempre y cuando esa renuncia esté debidamente justificada.

En caso de renuncia injustificada, corresponderá la cancelación de su matrícula como Perito. En el caso de designación y no-aceptación por tres veces consecutivas, es eliminado del Registro de Peritos Judiciales.

Asimismo cuando la remoción del Perito se realiza por su culpa, pierde el derecho a percibir los honorarios por las tareas que hubiera realizado hasta ese momento.

c) RESPONSABILIDAD PENAL (Art. 276 del Código Penal): Desde el punto de vista **penal**, en caso de falso testimonio le corresponderá prisión. En caso de cohecho, prisión o reclusión, e inhabilitación. En todas las situaciones, por los términos de tiempo establecidos por Ley.

Cuando el delito resulta de afirmar una falsedad o callar la verdad, en todo o en parte, en un Informe presentado ante autoridad competente, le corresponderá prisión.

Esta situación se agrava cuando el delito se verifica en un proceso penal, y cuando media soborno. Puede la pena incluir la accesoria de inhabilitación absoluta por el doble de la condena.

El delito de ESTAFA PROCESAL está tipificado como la defraudación que se comete ocultando y/o mutilando documentos y/o expedientes.

A su vez, el COHECHO implica la aceptación de dádivas, o una promesa directa o indirecta para hacer o dejar de hacer algo relativo a sus funciones.

HONORARIOS:

La tarea profesional de TASAR que el ARQUITECTO realiza, es un trabajo que demanda tiempo y esfuerzo, conocimientos y aplicación, dedicación y responsabilidad, y como todo trabajo debe ser retribuido.

Por tratarse de un profesional que en este caso no está actuando con relación de dependencia, como contraprestación a su desempeño como Perito Judicial le corresponden, conforme lo establece la Ley Nº 7269 Código Arancelario, **honorarios** regulados por el Juez de la causa en una determinada cantidad de JUS (valor variable establecido por el TSJ).

## Procedimiento Pericial y etapas.

ESQUEMA DE UN JUICIO CIVIL:

La Ley Nº 8465/95 (Código Procesal Civil y Comercial) establece las etapas y los procedimientos a cumplir en el curso de una Pericia Judicial

Para ilustrar respecto del procedimiento Pericial y sus etapas básicas, hemos considerado adecuado hacerlo tomando como base el desarrollo de un Juicio Civil, en el cual, en términos muy generales se podrían establecer las siguientes etapas:

- a) Proceso de debate
- b) Período de pruebas
- c) Período de alegatos
- d) Sentencia

SOLICITUD DE PERICIA:

Al presentarse una demanda civil, las partes en litigio (demandante y demandado) podrán o no solicitar prueba pericial, como parte del proceso judicial, y según convenga a sus intereses. En el caso de que sea el demandante el que la solicita, el demandado debe responder aceptando o no la realización de la prueba pericial.

Si ACEPTA, el demandado está facultado para agregar a la pericia puntos o asuntos que sean de su interés y convengan a su defensa, y podrá impugnar los puntos o asuntos propuestos por el demandante.

Si NO ACEPTA, puede plantear su falta de interés en el tema y comunicar fehacientemente que se abstendrá de participar en la misma.

PERICIA JUDICIAL:

Dentro de un Proceso Civil, el ARQUITECTO puede intervenir como Perito Tasador Judicial, desarrollando la tarea encomendada que configura una PERICIA JUDICIAL.

Esta tarea, también en términos muy generales, consta básicamente de las siguientes etapas:

- a) Descripción del caso
- b) Proceso de debate
- c) Desarrollo propiamente dicho de la Pericia

En el desarrollo de la Pericia, deben darse una serie de pasos o etapas procesales que podríamos esquematizar a título ilustrativo en las siguientes a saber:

- a) Cédula de Notificación de Designación de Peritos
- b) Nota de aceptación formal de la Pericia
- c) Nota de pedido de instancia de trámites.  
En esta etapa se solicita: Fijar fecha de audiencia para el inicio de las tareas periciales
- d) Notificación a todas las partes del Decreto del Juez de la causa fijando fecha y hora de iniciación de la pericia
- e) Audiencia de Inicio de Tareas Periciales
- f) Acta de Inspección in situ respecto del bien a tasar.
- g) Pliegos de Preguntas planteada/s por la/s parte/s  
En esta instancia las partes del pleito establecen sus puntos de vista sobre lo que debería contener la Tasación del bien en litigio.
- h) Informe Pericial del Perito Tasador Oficial
- i) Adhesión o no-adhesión de los Peritos de Control o Contralores o Peritos de parte, al Informe Pericial del Perito Oficial
- j) En caso de no-adhesión, presentación de Informe Pericial de parte
- k) Nota solicitando la regulación de honorarios de los Peritos intervinientes
- l) Conclusión del Dictamen Pericial final  
Al respecto, el Art. Nº 278 del Código Procesal Civil y Comercial establece que: "...El dictamen pericial se presentará por escrito dentro del plazo fijado. Habrá tantos dictámenes como opiniones diversas existan...".
- m) Presentación formal de la Pericia por parte del Perito Oficial e incorporación al Expediente de la causa.

Este documento debe contar por lo menos de tres partes:

- 1) Introducción, en la que se cumplen formalidades jurídicas, se definen los criterios de tasación a aplicar, la bibliografía consultada y se describe el bien a tasar;
- 2) Desarrollo, en la que explicita el método de tasación utilizado y se verifica la aplicación concreta del mismo;
- 3) Conclusión, en la que se define y fundamenta el resultado de la pericia.

## 7. ÉTICA: Principios Generales.

### Principios generales.

La palabra **ÉTICA** (del griego "**ethiká**", "**ethicós**", y del latín "**ethica**") define lo moral, lo relativo al carácter. Es en rigor una disciplina que tiene como objetivo la descripción y la reflexión sobre la moral de los actos humanos.

La **ética profesional** pretende regular las actividades que se realizan en el marco de una profesión. En este sentido, se trata de una disciplina que está incluida dentro de la **ética aplicada** ya que hace referencia a una parte específica de la realidad.

Cabe destacar que la ética en cuanto tal y considerada a nivel general, no es coactiva o coercitiva (no impone sanciones legales o normativas). Sin embargo, la ética profesional puede estar contenida, en cierta forma, en los **códigos deontológicos** que regulan una actividad profesional.

La **deontología** forma parte de lo que se conoce como ética normativa y presenta una serie de principios y reglas de cumplimiento obligatorio.

Podría decirse, por lo tanto, que la ética profesional estudia las normas vinculantes recogidas por la deontología profesional. La ética sugiere aquello que es deseable y condena lo que no debe hacerse, mientras que la deontología cuenta con las herramientas administrativas (Códigos de Ética, normas, reglamentos, Tribunales de Ética, etc.) para garantizar que la profesión se ejerza de manera ética.

En conclusión, el término **deontología profesional** hace referencia al conjunto de principios y reglas éticas que regulan y guían una actividad profesional. Estas normas determinan los deberes mínimamente exigibles a los profesionales en el desempeño de las distintas incumbencias de su actividad.

Por este motivo, es el propio colectivo profesional (en nuestro caso, el Colegio de Arquitectos) quién determina dichas normas y, a su vez, se encarga de plasmarlas por escrito en códigos deontológicos.

Estos Códigos adquieren estatus jurídico y legal al ser aprobados por el Estado a través del Poder Ejecutivo, y por ello son de cumplimiento obligatorio para los colegiados.

Al día de hoy, prácticamente todas las profesiones han desarrollado sus propios códigos y, en este sentido, puede hablarse de una deontología profesional periodística, de una deontología profesional médica, deontología profesional de los abogados, **deontología profesional de los arquitectos**, etc.

Es importante entonces no confundir deontología profesional con ética profesional. La **ética profesional es la disciplina que estudia los contenidos normativos de un colectivo profesional**, es decir, su objeto de estudio es la deontología profesional.

Por otro lado, y tal como se refería precedentemente, **la deontología profesional es el conjunto de normas vinculantes para un colectivo profesional.**

Los Colegios Profesionales, por definición, *“son instituciones de derecho público, amparadas por la ley y reconocidas por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, entre los que se encuentra la ordenación del ejercicio de las profesiones”*.

Estas Instituciones, a las que algunos autores denominan *“corporaciones”*, son las que elaboran los códigos deontológicos del colectivo de que se trate.

Los códigos deontológicos cumplen una triple función:

- a) Fijar una serie de criterios de carácter científico-funcional para el ejercicio de la profesión, con el objetivo de dar operatividad y eficacia a las actividades ejercidas en el ámbito cubierto por las normas establecidas.
- b) Reelaborar orientaciones éticas para el ejercicio de la profesión y plasmarlas en códigos de deontología profesional.
- c) La posibilidad de imponer sanciones disciplinarias a los colegiados que incumplan los dictados de los códigos deontológicos. Esta función tiene la singularidad de conferir a éstos relevancia jurídica estatal, lo que otorga a la deontología ciertas coincidencias con el Derecho en lo que se refiere a la utilización de un procedimiento judicial.

En general, los Colegios profesionales cuentan con un Tribunal de Ética que se encarga de juzgar las diferentes causas que son puestas a su consideración y de aplicar las sanciones que correspondan.

Sin perjuicio del control ético que pueda efectuar el colectivo respectivo, todo profesional en ejercicio de su actividad específica está sometido a controles sociales más o menos rigurosos que implícita o explícitamente le exigen responsabilidades de muy diversa índole en relación con sus actos, resultando en consecuencia necesario establecer principios éticos específicos el respecto.



Independientemente de la propia conciencia, que debiera ser quién más rigiera el cumplimiento de los códigos morales, los colegios profesionales cumplen una importante función para mantener, promover y defender la deontología. Éstos vigilan el cumplimiento de determinados niveles de exigencia, de competencia y de calidad en el desempeño del trabajo de sus colegiados.

El Estado, al dar estatus legal a los colegios profesionales, propicia el modo de mantener la deontología profesional. Les delega funciones públicas y les dota de la potestad de imponer una determinada disciplina a todos los profesionales pertenecientes a este colectivo.

Para que se pueda requerir responsabilidad por las actuaciones profesionales es necesario que se cumplan dos requisitos básicos: la independencia y la libertad.

El profesional debe ser independiente en el momento de tomar decisiones y debe ser enteramente libre de ejecutarlas. Como todas las libertades, no es omnímoda ya que lleva implícita un alto grado de compromiso y responsabilidad respecto de las acciones llevadas a cabo.

La deontología es de sumo interés para el mundo profesional, y en concreto, para profesiones que comportan una elevada responsabilidad social (médicos, **arquitectos**, abogados, docentes, psicólogos, periodistas...).

Esa deontología **busca un equilibrio** entre un determinado estilo de vida moral y un alto nivel de profesionalidad técnico-científica. Esta doble dimensión ha de tratarse con armonía y equilibrio para una mayor dignificación de cualquier actividad laboral.

**Los actos de carácter público o privado del ARQUITECTO como TASADOR, constituyen acciones dirigidas a dar fe y certificar el valor equitativo y razonable de un bien o de una cosa, asesorando, midiendo y valuando los bienes sobre los cuales las personas, físicas o jurídicas ejercen o pretenden ejercer derechos reales, contribuyendo a su mejor aprovechamiento y utilización.**

En cuanto tales, y teniendo en cuenta que sus tareas involucran bienes y/o intereses de terceros, particulares y/o públicos trascendiendo a la persona misma del profesional, todos sus actos deben estar tutelados por normas éticas.

Como en todas las profesiones, las responsabilidades éticas del ARQUITECTO deben alcanzar a todos los ámbitos de su actividad.

Dentro de este panorama general, el EJERCICIO ILEGAL DE LA PROFESIÓN es el prototipo de falta a la Ética, ya que involucra a todos los actores sociales. Sin perjuicio de ello, están tipificadas otras faltas a la Ética y que se refieren a la profesión, a los colegas, a profesionales de otras disciplinas afines o no, a comitentes particulares, y al público en general.

Por este motivo, la moralidad de los actos públicos y privados relacionados con el ejercicio de la profesión de Arquitectos es una de las condiciones imprescindibles, cuyo resultado será el juicio de valor que los terceros, involucrados o no, emitan o se formen de nosotros, juicio de valor que indudablemente nos afectará como personas y como profesionales.

La importante función del Arquitecto Tasador en el medio en que actúa, se traduce en el asesoramiento, la medición y avalúo con relación a los bienes pasibles de ser objetos de propiedad o dominio, contribuyendo a su mejor aprovechamiento y utilización.

Tan importante es el tema de las Normas de Ética que el Perito Tasador se obliga conocer y respetar, que se incluyen expresamente en la Solicitud de Inscripción en la lista de Peritos de los Tribunales Federales.

En este documento el solicitante asume el compromiso de *"...observar probidad, veracidad, lealtad personal, independencia y buena fe en los actos profesionales, así como también respeto a las leyes que regulan su ejercicio..."*, y aceptando asimismo como actos reñidos con la Ética profesional, el *"...abandonar, descuidar o demorar inexcusablemente la normal tramitación de un asunto para el que ha sido designado."*

Como colofón, y porque creo refleja en plenitud el espíritu de la ética Profesional, transcribo lo expresado por la Dra. María E. Meoli de Rivarola en "LA ARQUITECTURA EN RELACIÓN AL DERECHO" quien afirma que *"...si en el seno de nuestro hogar, no importa cuan humilde sea, no hemos rescatado una idea muy clara del bien y del mal, no bastará todo nuestro estudio para ubicarnos sin titubeos en el campo de la Ética."* *"Seremos tal vez capaces de acercarnos a la misma por la vía del conocimiento, pero a nuestra grandeza moral le faltará espontaneidad, porque no residirá en lo profundo de nosotros mismos, en nuestras raíces, sino que será un barniz de capa más o menos gruesa, que tratará de disimular nuestra verdadera personalidad..."*

Continúa diciendo que, *"...va de suyo que quien es reconocido como profesional, tiene la imperativa obligación, impuesta por su conocimiento, de realizar en sí y en su vida de relación, los más altos valores morales que pueda alcanzar una sociedad."*

La formación moral que hemos recibido en el seno familiar constituye el más sólido fundamento de nuestro proceder ético en cualquier actividad o acción de nuestra vida, y con mayor razón en la actividad profesional.

## CAPÍTULO II

# METODOLOGÍAS

### 1. MÉTODOS. Concepto.

#### Concepto:

**MÉTODO:** del latín “**methodus**”, y a su vez del griego **μέθοδος**, (**método**), que significa vía, camino, procedimiento. Siguiendo este razonamiento podemos decir también que MÉTODO es “...*la manera ordenada y sistemática de hacer las cosas, o determinadas cosas...*” (Diccionario Larousse).

Al respecto consideramos muy útil remitirnos nuevamente a lo dicho por el Ing. Dante Guerrero en su Manual de Tasaciones cuando afirma que “...*el Tasador debe ajustar su tarea a una necesaria sistematización, aplicando normas, procedimientos, reglas, tablas, etc...*”, dejando en claro la mayor relevancia que le otorga a los criterios OBJETIVOS de Tasación, punto de vista compartido en la actualidad por la mayoría de los profesionales tasadores. En idéntico sentido y reiterando un concepto ya apuntado en el Capítulo I, **la tasación de un bien no debe ser fruto de la improvisación o de la mera subjetividad.**

Ya habíamos mencionado el hecho de que en las tasaciones de un mismo inmueble por parte de dos o más tasadores mediante la aplicación de algún procedimiento sistematizado y sin renunciar al criterio personal que debe tener cada uno es de suma trascendencia. La utilización de métodos y procedimientos científicos conducen a determinar valores de tasación que no presentan variaciones sustanciales entre sí, resultando en la medida de lo posible, avalúos razonable e indiscutiblemente similares y con un alto grado de **objetividad**.

Históricamente registramos dos métodos de valuación cuya diferencia fundamental radica en que mientras uno toma en cuenta solamente el estado, condiciones y circunstancias **ACTUALES** del bien, circunscribiendo la determinación de su valor al momento preciso de la tasación, el otro, sin dejar de considerar todos y cada uno de estos aspectos, asigna gran importancia al **VALOR POTENCIAL**, es decir, a las factibilidades de uso y aprovechamiento que ese bien pudiera tener a futuro. (*Recordamos: Valor Potencial es la renta presunta de un inmueble, en función de una finalidad concreta proyectada para el mismo*)

Ambas posturas, consideradas de manera separada, son incompletas y parciales tanto en su desarrollo y aplicación como en sus resultados. Los autores y técnicos más representativos, entre los cuales se cuenta el Ing. Mario Chandías, plantean una postura más contundente, abogando directamente por su rechazo considerando su inadecuación a los requerimientos y condiciones que la Tasación de bienes plantea en la realidad actual.

El criterio que aúna, reúne y complementa ambos conceptos (el del valor del bien en su condición presente y el valor que se le pudiera asignar al mismo en función de su aprovechamiento o beneficios futuros), representa el punto de vista más aceptado como válido en la actualidad, siendo generalizada su aplicación en el medio profesional.

### 2. MÉTODOS USUALES. Balance de resultados.

#### Métodos Usuales.

#### CLASIFICACIÓN:

Dentro del segundo criterio, sigue siendo válida la ya clásica división de los MÉTODOS DE TASACIÓN en los siguientes:

- a) **SEPARATIVOS** ó **DIRECTOS**: Como su nombre lo indica, determina, por separado y directamente, el valor de la tierra, de las construcciones, mejoras y accesorios, basándose en la diferente naturaleza, condición y factores intervinientes en cada caso.
- b) **DE CONJUNTO** ó **INDIRECTOS**: Se basan en la renta que un bien, considerado como una totalidad, produce o es susceptible de producir.

Los métodos SEPARATIVOS ó DIRECTOS, si bien requieren del tasador una tarea que suele ser más laboriosa y detallada, ofrecen una mayor seguridad en los resultados.

Los métodos DE CONJUNTO ó INDIRECTOS tienen como ventaja una mayor rapidez en su desarrollo pero su aplicación es desaconsejable y/o inviable en función de la validez de sus resultados, en economías emergentes y/o de gran inestabilidad (sería el caso de la República Argentina) en las que las rentas y las tasas a aplicar son indeterminables a futuro, o inseguras e imprecisas.

Los métodos Indirectos tienen su utilidad como métodos de control, para confirmar o validar la Tasación realizada mediante los métodos Directos.

Según la clasificación propuesta por el Ing. Dante Guerrero (Op. cit.), los MÉTODOS DIRECTOS se basan en la comparación directa de antecedentes de:

- a) Terrenos
- b) Edificios
- c) Conjuntos (terreno + mejoras)

Como ya se dijo, estos métodos resultan más seguros en sus resultados, pero más laboriosos en su ejecución.

A su vez, los MÉTODOS INDIRECTOS se basan en el cálculo de la rentabilidad del bien teniendo en cuenta:

- a) Capitalización de rentas
- b) Productividad

Estos métodos permiten un cálculo más rápido, pero presentan como inconveniente su imprecisión derivada de la variabilidad de tasas y la consecuente indeterminación de las rentas, situación generalmente presente en los países de economías emergentes, subdesarrolladas, o de gran inestabilidad política.

### **Balance de Resultados.**

Como criterio básico a seguir, no resulta adecuado ni conveniente aplicar un solo método de tasación, sino que, como mínimo deberemos utilizar uno con carácter de PRINCIPAL, y otro distinto para CONTROL, de modo tal que podamos comparar resultados y así arribar a la tasación justa o precio equitativo del bien.

TASAR es una tarea profesional que necesariamente debe incluir la búsqueda, el análisis y la ponderación de la mayor cantidad posible de antecedentes, que finalmente conducirán al valor de tasación y la posibilidad de demostrar los fundamentos y el análisis ponderativo de la determinación de dicho valor.

En este sentido, toda Técnica de Tasación o Avalúo debe confluir en un BALANCE DE RESULTADOS, que resultará de los conocimientos, los criterios y la experiencia profesionales puestos en juego. Dicho BALANCE implica que los resultados alcanzados han tenido en cuenta las condiciones y particularidades del caso, y la ponderada, justa y debida valoración asignada a cada uno de los factores intervinientes.

Es evidente que cuanto mayores sean los conocimientos y la experiencia del Tasador, menor será la importancia relativa de los métodos, los que asumirán entonces el papel de meras herramientas de trabajo, o como se los suele definir actualmente, técnicas instrumentales a aplicar en el logro de determinados objetivos.

### 3. MÉTODOS ALTERNATIVOS. Concepto.

#### Concepto.

Los métodos DIRECTOS é INDIRECTOS han merecido desarrollos a nivel teórico-práctico en tratados ya clásicos como los del Ing. Mario Chandías y el Ing. Dante Guerrero. Sin embargo, ello no inhibe o impide al tasador de utilizar y/o proponer otros procedimientos que sean el resultado de su estudio personal, de sus conocimientos y de su experiencia. De hecho, existen numerosas publicaciones y estudios de diversos autores y especialistas que han planteado y fundamentado sus propios puntos de vista al respecto.

Esto no hace sino confirmar que tanto la Tasación como el valor a que se ha arribado como resultado de la misma, no son dogmáticos sino que representan una opinión, debidamente fundada, pero opinión al fin, basada en la búsqueda, estudio y análisis, lo más objetivo que sea posible, de la mayor cantidad de factores que intervengan, ponderando los que aparezcan como determinantes y descartando aquéllos que sean irrelevantes en función del objetivo propuesto para su determinación.

Es en este sentido que reafirmamos que es muy importante que como resultado de la propia experiencia y del particular contexto en que cada ARQUITECTO actúe profesionalmente, independiente de que utilice algunos que se adapten más apropiadamente que otros a la determinación del valor del bien, sea capaz de formular sus propios métodos, que sin duda serán más adecuados, eficaces y eficientes, ya que responderán apropiadamente a la situación y problemática específica en la que le toque actuar.

### 4. SELECCIÓN DE MÉTODOS. Criterios.

#### Criterios.

Los Métodos descriptos tienen características particulares que los distinguen entre sí, y que por otra parte, los hacen más o menos útiles o adecuados para realizar la Tasación de tal o cual bien.

Los motivos o finalidades de una tasación, son otro elemento a tener en cuenta al momento de seleccionar el método que más se adapte.

También deberemos considerar las posibilidades de encontrar antecedentes, que los mismos sean precisos y confiables, la factibilidad de contar con datos, factores y elementos de comparación, el tiempo disponible, los particulares intereses de quien encarga la tasación, los intereses económicos o de otro tipo en juego en situaciones conflictuales (judiciales o extrajudiciales), la situación del mercado de los bienes de que se trate, los vaivenes de la oferta y la demanda, etc.

Es evidente que los objetos de tasación o el tipo de bienes a tasar constituyen también un factor obligado a tener en cuenta, ya que seguramente alguno de los métodos será más apto que otro en relación a un determinado bien.

Por dar ejemplos extremos, no será lo mismo el método a aplicar en la tasación de un campo, que de una obra de arte; obviamente también habrá diferencias de procedimientos entre el aplicado a una vivienda unifamiliar o a un local comercial, o entre un departamento y semovientes.

### 5. TÉCNICAS DE AVALÚO.

El Ing. Guerrero apunta que la *“...tasación de un inmueble no se subordina a una técnica rígida...”* en la cual no tengan cabida el sentido común, el análisis ponderativo y el criterioso espíritu de equidad con que debe desenvolverse el Tasador.

En relación a este aspecto, y refiriéndose a los MÉTODOS DIRECTOS, SEPARATIVOS ó COMPARATIVOS, plantea varias etapas, pasos o requisitos que él considera básicas ó mínimas y cuyo cumplimiento juzga ineludibles.

Refiere asimismo la conveniencia de que los mismos se apliquen o ejecuten de manera progresiva y establezcan de algún modo la necesaria “sistematización” a que hacíamos referencia precedentemente.

Los mismos, independientemente del orden en que están formulados y/o del nombre que les podamos asignar, tienen un significado intrínseco y una finalidad concreta que es la de arribar al resultado final de la tasación: el VALOR del bien.

Son etapas encadenadas entre sí, en la cual cada una está relacionada y se basa en la anterior, y cada cual a su vez es la base necesaria y está enlazada y vinculada con la siguiente.

Estos pasos cuya estructura hemos reformulado a los fines didácticos, proponen una secuencia gradual en el proceso de desarrollo de una Tasación, y son básicamente los siguientes:

#### 1) BÚSQUEDA DE ANTECEDENTES

Es la primera instancia o paso a cumplir por parte del ARQUITECTO ejerciendo su función profesional de Tasador, y de tanta importancia que hizo decir al Ing. Mario Chandías que “... **sin información no hay valuación...**”.

#### 2) RECONOCIMIENTO DEL BIEN:

Constituye el primer acercamiento propiamente dicho al bien objeto de la Tasación, e implica una especie de “primera impresión” sobre el mismo.

#### 3) INSPECCIÓN OCULAR Ó RECONOCIMIENTO FÍSICO DEL BIEN:

Significa una aproximación a la realidad concreta del mismo, a su forma tangible o a su manera específica de expresar su sustancia propia, ya sea que se trate de un bien material o de uno inmaterial.

#### 4) REGISTRO DE ANTECEDENTES:

Constituye la base para el procesamiento de la información y antecedentes recopilados, y habitualmente se materializa con un documento de trabajo al que se designa como Planilla de Antecedentes.

#### 5) SELECCIÓN DE ANTECEDENTES:

En este paso se realizan las opciones respecto de los antecedentes registrados, dando prioridad a los que correspondan a bienes similares o próximos al que se está tasando. Cuando ello no es posible, lo que ocurre a menudo, se efectúa la homogeneización con el objeto de tasación mediante la aplicación de coeficientes correctivos.

#### 6) HOMOGENEIZACIÓN DE ANTECEDENTES:

El Ing. Dante Guerrero asigna tanta trascendencia a esta etapa del proceso de Tasación que llega a expresar en forma contundente que “... **saber tasar es saber homogeneizar antecedentes...**”.

#### 7) ELABORACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN:

El Informe de Tasación, o Dictamen Técnico Pericial constituye la materialización concreta de la tarea realizada por el Tasador, que se expresa mediante un documento que debe guardar, en el caso de las Tasaciones Judiciales, una serie de formalidades relacionadas con el ámbito jurídico el que está dirigido.

Como ya se expresó al referirnos al concepto Tasación, este Informe es el resultado de la búsqueda, el análisis y la ponderación de la mayor cantidad posible de antecedentes, la demostración de los fundamentos y el estudio que lo llevó a la determinación del valor del bien, y una respuesta veraz, satisfactoria y completa a quien o quienes hayan requerido sus servicios profesionales.

En la **Introducción**, que debe cumplir formalidades jurídicas y de redacción, deben definirse con claridad cuáles han sido los criterios que guiaron la tasación, la bibliografía de apoyo en el caso planteado y una detallada descripción del bien a tasar.

En la segunda parte, el **Desarrollo**, se debe explicitar y explicar el método de tasación que se ha utilizado, realizando las verificaciones que permitan comprobar la correcta aplicación del mismo.

Finalmente, en la **Conclusión**, se definen y exponen los resultados de la tasación fundamentándose la misma.

Según sea el tipo y la magnitud de la Tasación, será mayor o menor la necesidad de la inclusión de datos e información, debiendo ser cuidadosos en acompañar los que sean realmente relevantes, de modo tal de que la magnitud de los antecedentes agregados guarden proporción con el destino y la importancia del avalúo. Con seguridad, en una tasación particular, el detalle no será tan importante como el resultado al que se arribó, pero en una Pericia Judicial, las tres partes asumen un trascendente significado y no pueden ser obviadas.

Dentro de los pasos 1), 2), 3) y 4), el reconocimiento de los FACTORES DE VALOR O DE VALORACIÓN permite establecer cuáles son los datos generales de la zona, y los particulares del bien a tasar, lo que reviste una gran relevancia al momento de elaborar un informe al respecto.

#### CONCLUSIÓN:

Los pasos antes indicados son el resultado de la experiencia del Ing. Guerrero, y han sido propuestos en este material como guía y referencia válida para la tarea de TASAR un bien.

Ello no significa que cada profesional tasador no pueda plantear sus propias estrategias avaladas por la experiencia personal, obviando, reemplazando y/o conjugando etapas, alterando su ordenamiento secuencial, y/o agregando otras que considere adecuadas a la tasación a realizar.

En este sentido, la gran diversidad de bienes pasibles de tasar, y la infinita variedad de circunstancias que pueden afectarlos, hacen también múltiples las posibilidades de variación de esta propuesta básica, la que, reiteramos, es una alternativa, no la única ni excluyente, y que debe adaptarse a la situación concreta de que se trate.





## CAPÍTULO III

# TASACIÓN DE TERRENOS LIBRES DE MEJORAS (baldíos)

## 1. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN A TASAR.

Terreno es según el Diccionario Larousse, “...un sitio o espacio de tierra...”.

Adentrándonos en otro significado más directamente relacionado con la profesión del ARQUITECTO, es también “...un espacio de tierra utilizable...” para diversos fines, y por tal circunstancia, **susceptible de tener un valor**. En consecuencia y tal como lo hemos visto con anterioridad, es un objeto de tasación.

Un TERRENO es un bien inmueble respecto del cual pueden haberse constituido derechos reales en los términos establecidos por el Código Civil Argentino y la legislación derivada y concordante.

Por ello, y al igual que en todos los casos de bienes registrables, la primera instancia de análisis que corresponderá realizar será en relación a los documentos probatorios de dichos derechos, así como también respecto de los que acrediten la identidad de quienes declaran detentarlos o ser sus titulares dominiales o propietarios o tenedores.

A estos documentos se agregará en caso de existir, o se podrá requerir su realización en caso de faltar y considerársela necesaria, documentación técnica que refiera la materialidad física del bien (por Ej. Planos de Mensura, de División o Unión, etc.), sus límites (materializados o no), invasiones, servidumbres (de hecho, registradas, temporarias, perpetuas, de paso, de uso, etc.) su orientación, su ubicación relativa respecto de colindantes, accidentes naturales, mejoras y elementos construidos por el hombre, etc.

Sin perjuicio de ello, los FACTORES INTRÍNSECOS, y los FACTORES EXTRÍNSECOS dentro de los cuales podemos distinguir a los FACTORES DE LOCALIZACIÓN (ó de SITIO) y a los FACTORES DE ENTORNO (ó de SITUACIÓN) que recordaremos a continuación, constituyen elementos básicos de análisis que nos permitirán establecer cuáles son los datos del terreno a tasar, y cuáles los de la zona donde el mismo está ubicado.

## 2. FACTORES INTRÍNSECOS Y EXTRÍNSECOS.

### 2.1. Factores intrínsecos.

Como su nombre lo indica, los FACTORES INTRÍNSECOS se refieren a aquéllos que son privativos y exclusivos del terreno a tasar.

Sin que esta lista pretenda incluirlos a todos, los más importantes serían:

- a) Dimensiones
- b) Superficie
- c) Forma
- d) Proporciones
- e) Relación Frente – Fondo
- f) Límites (con otros terrenos, con la vía pública, etc., materializados o no)
- g) Orientación
- h) Topografía
- i) Niveles (propios, y con respecto a los colindantes y a la vía pública)
- j) Pendientes
- k) Tipo y calidad del suelo
- l) Vegetación / Forestación
- m) Aptitud arquitectónica o destino funcional posible
- n) Otros

## 2.2. Factores extrínsecos.

Son todos aquellos factores relacionados con la zona ó área en que se encuentra ubicado el predio a tasar.

Al analizarlos, deberemos considerar no solamente los referidos al entorno o medio ambiente natural, sino también los que tienen que ver con el entorno o medio ambiente cultural o culturalizado (como resultado de las múltiples actividades y acciones del hombre).

Muchos, sino la mayoría de estos elementos revisten el carácter de condicionantes (en el sentido de que significan restricciones de diverso tipo y magnitud), o son posibilitantes (en el sentido de que representan factibilidades, facilidades o ventajas de distinto orden e importancia), con relación a los bienes inmuebles, con o sin mejoras.

La generalidad de éstos se encuentran incluidos en la clasificación de Factores de Localización (o de Sitio) y Factores de Entorno (o de Situación) que agregamos a continuación por considerarlos un importante material de apoyo y consulta, y porque se refieren a todos aquellos aspectos de entre los cuales deberán seleccionarse los que afecten en forma directa al lote.

### a) FACTORES DE LOCALIZACIÓN (o de Sitio).

Se refieren a las características imperantes en el propio lugar geográfico de implantación del inmueble. En general están relacionados con el ámbito concreto en el cual se ubica un terreno. Algunos son privativos del terreno, y otros del espacio físico circundante, el cual puede ser considerado a escala del inmueble, a escala urbana y/o a escala regional.

Los Factores de Localización quedan comprendidos en los estudios de:

I) FACTORES GEOGRÁFICOS	Escala Regional
II) FACTORES CLIMÁTICOS	Escala Urbana
III) FACTORES CULTURALES	Escala del inmueble

A su vez, estos factores comprenden una serie de elementos de análisis y valoración que actúan como condicionantes y/o posibilitantes en relación al inmueble de que se trate.

I) FACTORES GEOGRÁFICOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Latitud / relieve / vegetación</li> <li>Topografía / niveles y curvas / composición del suelo</li> <li>Proximidad de masas o cursos de agua</li> <li>Características del paisaje natural (flora y fauna)</li> </ul>	
II) FACTORES CLIMÁTICOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinculación con la geografía</li> <li>Temperatura / latitud / altitud</li> <li>Humedad ambiente</li> <li>Nubosidad</li> <li>Precipitaciones (lluvia, nieve, granizo)</li> <li>Heladas</li> <li>Asoleamiento</li> <li>Orientación</li> </ul>	CLIMA
III) FACTORES CULTURALES:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relaciones con el entorno / Paisaje cultural</li> <li>Características del usuario del objeto</li> <li>Características del usuario del entorno</li> <li>Factibilidad económica / accesibilidad / mercados</li> <li>Factibilidad de equipos y mano de obra</li> <li>Infraestructura existente: calles, caminos, electricidad, gas, TE, etc.</li> <li>Intensidad de uso de los servicios</li> <li>Reglamentación (Municipal/Provincial) de Usos del suelo Intensidad del uso del suelo (densidad)</li> <li>Valor de la tierra (residencial/comercial/industrial)</li> <li>Compatibilidad e incompatibilidad de usos (con otros usos del suelo, con otras actividades, etc.)</li> <li>Vecindades valorizantes y desvalorizantes</li> </ul>	

**b) FACTORES DE ENTORNO (o de Situación).**

Indican su ubicación relativa respecto de otros lugares y actividades y se refieren fundamentalmente a aquellos aspectos derivados de las acciones del hombre sobre el medio natural y de las interrelaciones e interacciones con los demás.

**I) FACTORES DE ENTORNO**

Accesibilidad  
 Mercado inmobiliario: oferta y demanda  
 Origen de la materia prima  
 Destino de la producción  
 Disponibilidad de equipos y mano de obra  
 Tamaño de la edificación  
 Infraestructura  
 Servicios Públicos  
 Relaciones inter-edificios  
 Normas de Control (urbanización, zonificación y edificación)  
 Promoción de las actividades/Desgravaciones impositivas  
 Marketing

**3. MÉTODOS DIRECTOS COMPARATIVOS.**

Iniciaremos el desarrollo refiriéndonos a los MÉTODOS DIRECTOS, SEPARATIVOS, COMPARATIVOS aplicados a la TASACIÓN DE TERRENOS LIBRES DE MEJORAS.

**TÉCNICAS OPERATIVAS.****a) Búsqueda de antecedentes:**

Lo reiteramos: es la primera etapa a realizar, y de tanta importancia que hizo decir al Ing. Chandías que “... **sin información no hay valuación...**”.

Es una tarea de pesquisa casi detectivesca que tiene como objetivo encontrar la mayor cantidad de información referida a datos generales y de situaciones similares, que pudieran ser importantes y de utilidad en etapas posteriores de la tasación.

Los precios de venta son un dato relevante, de los cuales se debe rastrear su conformación y origen, y el conocimiento de los factores que pudieran haber modificado o “deformado” los valores de mercado, o las condiciones de la oferta y la demanda a ese momento.

Destacamos entre dichos factores “deformadores” del precio de venta, las divisiones de dominio o condominio, los aportes a sociedades jurídicas, los remates judiciales, la publicidad escasa o excesiva, la distorsión de valores para evadir impuestos, etc.

Los remates públicos brindan datos de una mayor confiabilidad, así como también los boletos de compra-venta entre particulares que reflejan los valores unitarios reales y no los valores menores que usualmente se hacen figurar en las escrituras (con la finalidad nunca declarada de evadir cargas impositivas).

Puede resultar también de utilidad la información originada en instituciones bancarias públicas y/o privadas y referidas a garantías hipotecarias, prendarias, etc.

La búsqueda de antecedentes, si se realiza en la zona, y con personas y/o profesionales de ese medio, constituye una valiosa instancia en la presente etapa.

**b) Reconocimiento del bien:**

El primer acercamiento propiamente dicho al bien de que se trate, está relacionado con toda la información registral del mismo, su situación dominial (legal y/o real), su condición jurídica, impositiva (de orden Municipal, Provincial y/o Nacional), etc.

El reconocimiento del bien en términos de sus datos catastrales, si bien provee información confiable por ser de origen oficial, resulta generalmente atrasada respecto de una operación a realizar, o ha sido asentada mucho tiempo después de realizada una venta, por lo que puede resultar un dato desactualizado.

Esta tarea de búsqueda suele resultar muy laboriosa por la falta de actualización de los Catastros, o por la falta de ordenamiento, correlación y estado de la documentación, sobre todo en pequeñas oficinas públicas del interior. El tema se agrava cuando los inmuebles registran antecedentes de mucha antigüedad, o cuando se han materializado divisiones de hecho, no mensuradas ni registradas oficialmente.

Las publicaciones en los distintos medios de prensa, avisos publicitarios, letreros de venta en la zona, las condiciones generales del mercado inmobiliario local y los archivos y registros de venta con que los mismos puedan contar, etc. son a su vez factores a considerar.

También son de gran relevancia los datos de la compra que pueda aportar el propietario actual, ya que constituyen una suerte de “materia prima” para el Informe de Tasación.

Toda esta tarea de relevamiento de información es conveniente que sea realizada personalmente por el tasador o por personal idóneo de su confianza.

Esto significa que no solamente hay que clasificar y/u ordenar los datos en una tarea de gabinete, sino que es muy importante el “trabajo de campo”, en el lugar y en contacto **directo** con la realidad.

Es una instancia que conviene sea realizada, en la medida de lo posible, sin terceros intermediarios que puedan considerarla una tarea más dentro de su rutina laboral, sin la alta responsabilidad que implica el interés profesional en el tema.

#### c) Inspección ocular ó reconocimiento físico:

Cumplida la anterior etapa, la inspección ocular o reconocimiento físico del bien es de gran trascendencia, ya que significa un acercamiento a la realidad concreta del mismo, a su materialidad específica (ya sea que se trate de un bien material o de uno inmaterial).

Esta etapa implica la inspección visual que posibilitará verificar la existencia y el estado de las mejoras, construcciones y accesorios, estado de ocupación (inquilinos, tenedores, intrusos, etc.), factores relativos a la zona o entorno (servicios públicos, infraestructura, accesibilidad, comunicaciones, etc.), colindantes desvalorizantes (salas velatorias, destacamentos de fuerzas de seguridad o militares, hoteles u hospedajes, talleres, líneas de alta tensión y/o gasoductos en el predio, etc.), o de otros que lo afecten positivamente (estacionamientos, parques, plazas, jardines, edificación importante, etc.).

#### d) Registro de antecedentes:

El cúmulo de antecedentes, datos e información recopilados en las etapas precedentes, requiere que sea transcrita de un modo ordenado y sistemático en algún tipo de documento que permita su rápida ubicación, consulta y procesamiento.

Esta fase del proceso de la Tasación habitualmente se materializa con un documento de trabajo al que se designa genéricamente como Planilla de Antecedentes.

El Ing. Dante Guerrero propone una planilla de “ESTUDIO DEL VALOR DE LA TIERRA” basada en el Modelo del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En la misma plantea la conveniencia de ubicar en primer lugar los coeficientes correctivos que surgen de cálculos matemáticos o determinaciones de orden técnico, los que de alguna manera constituyen elementos invariables. Hecho esto, coloca al final aquellos factores correctivos en los que por su cierto grado de indeterminación, entra a jugar la subjetividad o apreciación personal del profesional tasador.

A los efectos de su consideración y estudio como uno de los modelos posibles de utilizar y como importante antecedente por la autoridad intelectual y profesional de su autor, dicha planilla se agrega como parte integrante de los ANEXOS.

Igualmente se adjunta el modelo de PLANILLA DE ESTUDIO DEL VALOR DE LA TIERRA utilizado por el Dpto Valuación de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba.

e) Selección de antecedentes:

En este paso se realizan las opciones respecto de los antecedentes registrados, dando prioridad a los que correspondan a bienes similares o próximos al que se está tasando. Cuando ello no es posible, lo que ocurre a menudo, se efectúa la homogeneización con el objeto de tasación mediante la aplicación de coeficientes correctivos.

En este caso en que estamos tratando la Tasación de bienes INMUEBLES SIN MEJORAS, la selección de los antecedentes de VENTAS y las OFERTAS deben corresponder a inmuebles cuya ubicación sea próxima al que se está tasando, y preferiblemente de características semejantes o análogas al mismo, tanto en sus factores intrínsecos como en sus factores extrínsecos.

f) Homogeneización de antecedentes:

El Ing. Dante Guerrero asigna tanta trascendencia a esta etapa del proceso de Tasación que llega a expresar en forma contundente que “... **saber tasar es saber homogeneizar antecedentes...**”.

El citado autor define como HOMOGENEIZACIÓN DE ANTECEDENTES, “...la conversión de todos ellos a operaciones de venta supuestas al contado, de lotes tipo tomados como patrón, baldíos, ubicados en un punto básico, con iguales servicios públicos, y todas referidas a la fecha en que se quiere determinar el valor, que puede ser la actual o una anterior.”

La homogeneización se obtiene mediante coeficientes correctivos cuya determinación y/o elección está íntimamente relacionada con las características del bien inmueble a tasar.

Con un criterio de racionalidad, las correcciones resultantes deberán estar incorporadas a la Planilla de Estudio del Valor de la Tierra, de alguno de los dos modelos propuestos o de otro que sea el resultado de la propia experiencia del profesional tasador.

g) Elaboración del informe de tasación:

Si su destinatario es la Justicia, el Informe o Dictamen Técnico Pericial deberá acompañar la mayor cantidad de información posible que avale y justifique el valor inmobiliario al que se ha arribado.

Las planillas de operaciones inmobiliarias (VENTAS) deben contener la mayor cantidad de datos e información, con el mayor grado de precisión posible, ya que ello garantizará la validez y veracidad de los análisis que se realicen sobre los mismos.

Ello dará más respaldo al Informe y lo hará inobjetable ante el Juez y las partes.

En los casos de Informes de Tasaciones extrajudiciales, puede no ser tan importante la inclusión de la totalidad de los antecedentes, sino de los más relevantes, junto con el valor determinado, que suele ser la información considerada de más importancia por el comitente.

Demás está decir que estas etapas no deben realizarse exclusivamente a nivel del análisis de la información conseguida, sino que la verificación personal y en el lugar de origen de la misma aportará importantes elementos de juicio que evitarán en gran medida el riesgo de caer en errores de criterio o de apreciación.

## **FACTORES DE VALOR O DE VALORACIÓN.**

Los datos generales de la zona, y los particulares del bien a tasar, son de gran relevancia al momento de elaborar un informe de Tasación de un terreno, lote o parcela.

El Ing. Guerrero denomina “Factores particulares inherentes al lote”, a los propios y privativos del bien a tasar, y constituyen básicamente los FACTORES INTRÍNSECOS.

Por otra parte, aquéllos que refiere como “Factores de carácter zonal” y Factores de carácter general” no son otros que los FACTORES EXTRÍNSECOS, a los que también hemos designado y descrito como Factores de Localización (o de Sitio) y Factores de Entorno (o de Situación).

Al respecto, y para no reiterar información, nos remitimos al punto 2. FACTORES INTRÍNSECOS Y EXTRÍNSECOS.

#### 4. LOTES REGULARES. Concepto. Tasación. Tablas usuales.

##### Concepto.

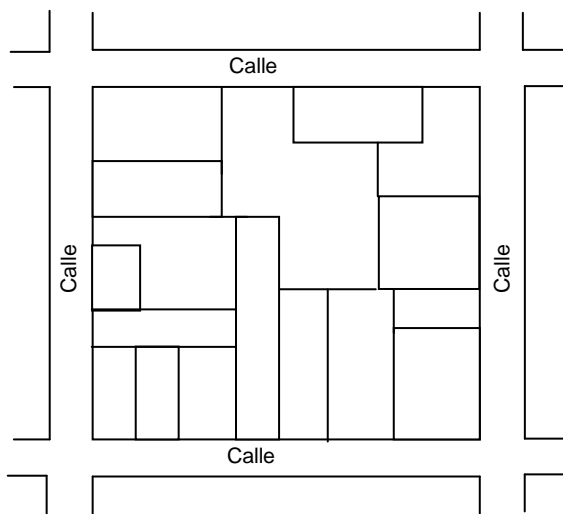
El término LOTE, derivado del francés “**lot**”, define “cada una de las parcelas en que se divide un terreno, con el objeto de ser destinadas a la edificación” (Diccionario Enciclopédico Salvat).

A su vez, PARCELA, del francés “**parcelle**”, con el significado de “parte”, indica una porción pequeña de terreno.

Desde el punto de vista del Catastro, Parcela refiere cada una de las tierras de distinto dueño, y que constituyen un bien sujeto a contribuciones o impuestos.

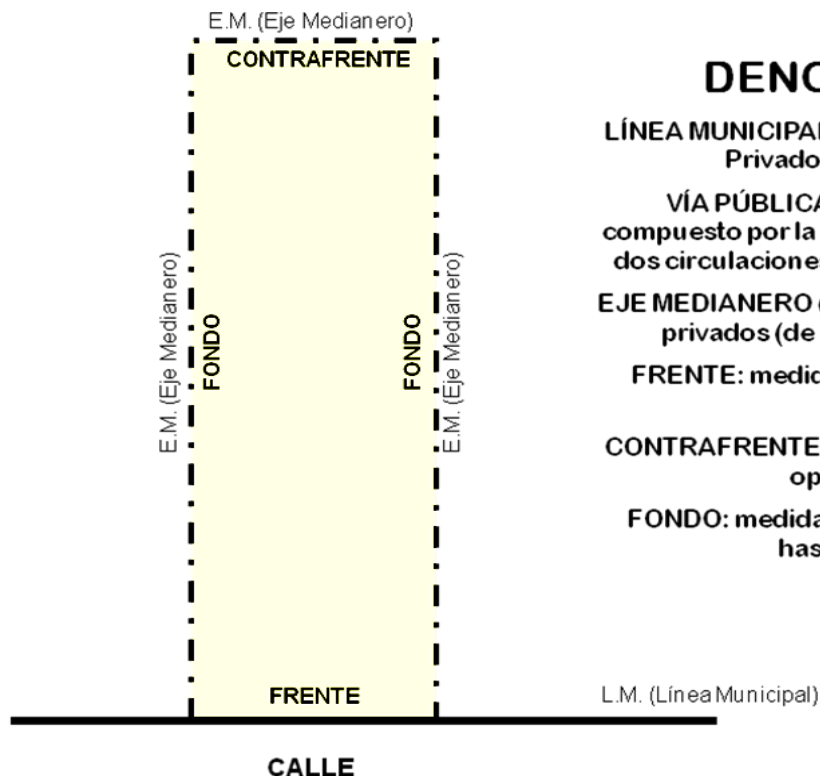
Decimos que un LOTE o una PARCELA son **regulares** cuando desde el punto de vista de su forma lo podemos asimilar teóricamente a una **figura geométrica regular** (cuadrados, rectángulos, etc.).

La asignación a un lote del carácter de regular es exclusivamente en razón de su forma, sin considerar sus otras características tales como su ubicación relativa en la manzana o en la cuadra, sus medidas, sus proporciones, simetría, planimetría y altimetría, superficie, etc.



LOTES REGULARES en una manzana típica de los trazados urbanísticos fundacionales (coloniales) de la mayoría de nuestras ciudades.

Los Lotes o Parcelas pueden ser el resultado del trazado original o de divisiones, subdivisiones, uniones, etc.



## DENOMINACIONES

**LÍNEA MUNICIPAL (L.M.):** Límite entre un Dominio Privado y la Vía Pública (calle)

**VÍA PÚBLICA o CALLE:** Espacio público compuesto por la circulación vehicular (calzada) y dos circulaciones peatonales (veredas o aceras)

**EJE MEDIANERO (E.M.):** Límite entre dos dominios privados (de particulares y/o del Estado)

**FRENTE:** medida lineal del lote sobre la Línea Municipal

**CONTRAFRENTE:** medida lineal del lote en el lado opuesto al FRENTE

**FONDO:** medida lineal del lote desde el Frente hasta el Contrafrente

### 4.1. LOTES REGULARES MEDIALES.

Se considera LOTE MEDIAL al típico lote “entre medianeras”. En términos generales, en una manzana TODOS LOS LOTES SON MEDIALES, excepto los lotes esquina.

#### Tasación.

Como ya lo indicáramos, el conocimiento y la determinación de la situación jurídica del bien inmueble a tasar es la primera etapa a cumplir. Asimismo, y según lo habíamos referido anteriormente, es necesario trabajar de forma sistemática y ordenada, pues de esta manera se minimizan o disminuyen las posibilidades de cometer errores.

De manera indicativa, ya que cada Tasador puede establecer su propia mecánica de trabajo, para tasar un lote baldío será necesario cumplimentar las siguientes etapas que responden básicamente al criterio expuesto al respecto por el Ing. Dante Guerrero:

- Buscar antecedentes de lotes similares o comparables ubicados en la zona, sector y/o manzana.
- Reconocimiento del lote a tasar, tanto en sus factores Intrínsecos como Extrínsecos, incluyendo la inspección ocular o reconocimiento físico del mismo.
- Registrar los antecedentes recopilados, de manera ordenada, utilizando alguna de las planillas propuestas como modelo (ver ANEXOS), o alguna otra planilla que el propio tasador pueda formular.
- Homogeneizar y seleccionar de entre los antecedentes, aquéllos cuya utilización se considere de mayor relevancia y/o utilidad en relación al lote a tasar.
- Promediar los valores homogeneizados de los antecedentes, de modo tal de obtener valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) básicos de referencia a aplicar, al cual denominamos Valor Cuadra/Zona.
- Aplicar al valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) básico de referencia (Valor Cuadra/Zona) los coeficientes correctivos que correspondan al lote a tasar (por Ej. Coeficientes de Frente/Fondo)
- Calcular el valor final del lote multiplicando el valor anteriormente obtenido por la superficie del mismo.

## LEY DE HOFFMAN.

Es un clásico dentro de los métodos de Tasación en base a las medidas del lote.

Considera que la mayor parte del valor del lote están concentrados en su primera mitad, es decir, en el sector del lote que se encuentra más cercano a la vía pública y por lo tanto, susceptible de tener un MAYOR VALOR en el mercado inmobiliario, y que el resto del lote ve disminuido su valor inmobiliario en razón de encontrarse más alejado de la vía pública.

Este criterio asigna a la primera mitad del lote, 2/3 del valor total, quedando 1/3 del valor total para la mitad restante, tal como se indica en el gráfico siguiente.

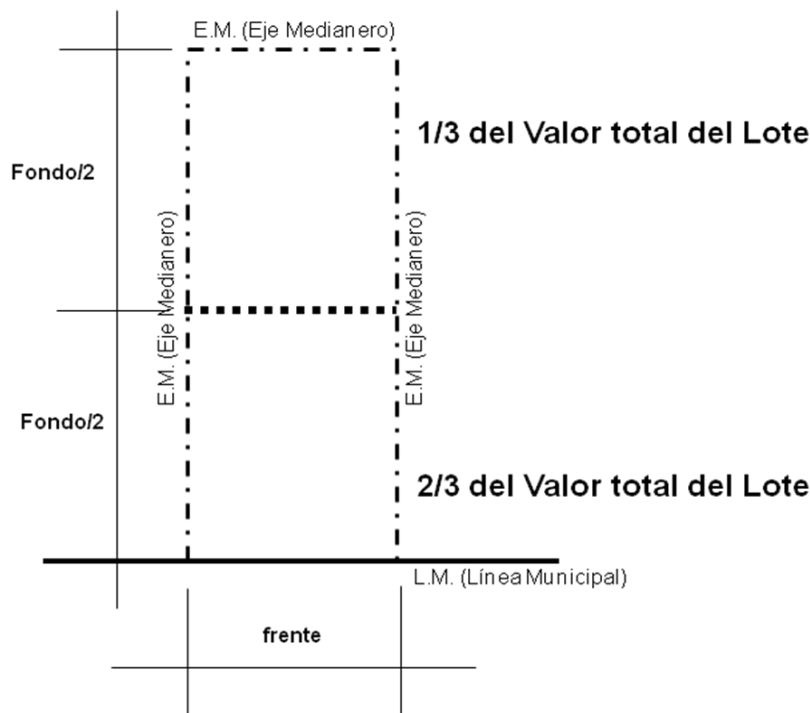
Supongamos que tuviéramos 2 unidades funcionales (por ej. 2 viviendas iguales) cuyo valor de tasación (sólo las mejoras) fuera exactamente el mismo. La pregunta es: ¿Cuánto del valor total del lote debiéramos asignar a cada una de las unidades?

Aplicando la Ley de Hoffman, a la unidad que está más próxima a la vía pública deberíamos sumar al valor de las mejoras, 2/3 del valor total del lote y a la restante 1/3 del valor total del lote.

Si nos atuviéramos a lo que indica la Ley N° 13512/48 (Propiedad Horizontal), a cada unidad, por ser idénticas las mejoras (en superficie cubierta, funcionalidad y calidad material), le correspondería el 50 % del valor total del lote.

Si hiciéramos esto en nuestra tasación, se produciría un serio desequilibrio, ya que en términos de valores inmobiliarios de mercado, la unidad que está sobre la vía pública estaría SUBVALUADA y la que está ubicada al fondo del lote estaría SOBREVALUADA, motivo por el cual el criterio apuntado en el párrafo anterior, aún con su carácter de Ley, no es de aplicación en una Tasación.

## LEY DE HOFFMAN



## REGLA NORTEAMERICANA.

Esta regla aplica un criterio similar a la Ley de Hoffman, con la diferencia de que divide el lote en cuatro partes iguales, desde el frente y hacia al contrafrente a lo largo del fondo del lote.

En función de un módulo 4-3-2-1 establece valores proporcionales a cada división teórica.



Así, al primer cuarto le asigna 4/10 del valor total del lote, al siguiente cuarto 3/10 del valor total del lote, al que sigue a continuación 2/10 del valor total del lote, y al último cuarto 1/10 del valor total del lote, tal como se indica en el gráfico siguiente.

Haciendo el mismo análisis precedente, supongamos que tuviéramos 4 unidades funcionales (por ej. 4 viviendas iguales) cuyo valor de tasación (sólo las mejoras) fuera exactamente el mismo.

La pregunta es: **¿Cuánto del valor total del lote debiéramos asignar a cada una de las unidades?**

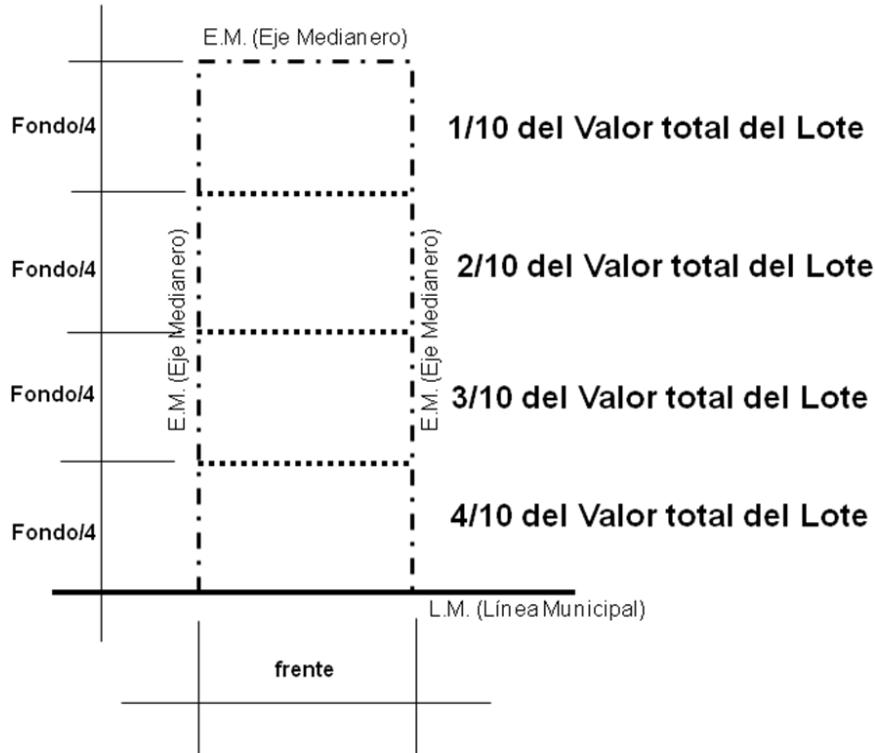
Aplicando la Regla Norteamericana, a la unidad que está más próxima a la vía pública deberíamos sumar al valor de las mejoras, 4/10 del valor total del lote. A la siguiente 3/10 del valor total del lote. A la que sigue 2/10 del valor total del lote. Finalmente, a la unidad ubicada sobre el contrafrente (la más alejada de la vía pública) solamente debiéramos sumar al valor de las mejoras, 1/10 del valor total del lote.

Si nos atuviéramos también en este análisis a lo que indica la Ley N° 13512/48 (Propiedad Horizontal), a cada unidad, por ser idénticas las mejoras (en superficie cubierta, funcionalidad y calidad material), le correspondería el 25 % del valor total del lote.

Del mismo modo que en el caso anterior planteado según la Ley de Hoffman, si aplicáramos a la tasación el porcentaje que determina la Ley N° 13512/48, también se produciría un serio desequilibrio, ya que en términos de valores inmobiliarios de mercado, la unidad que está sobre la vía pública estaría SUBVALUADA y la que está ubicada al fondo del lote estaría SOBREVALUADA, motivo por el cual el criterio antes referido, aún establecido por una Ley, no es de aplicación en una Tasación.

Esto tiene una confirmación empírica en el mercado inmobiliario, ya que es evidente que los precios de venta en los ejemplos planteados no pueden ser iguales para todas las unidades teniendo en cuenta la ubicación en el lote y la proximidad relativa a la vía pública de cada una de ellas.

## REGLA NORTEAMERICANA



Tanto en la Ley de Hoffman como en la Regla Norteamericana, queda claramente planteado como criterio general que la superficie que da al frente del lote es de mayor valor que la superficie ubicada al fondo de la parcela. Ambos son métodos usualmente aplicados para la tasación de unidades funcionales ubicadas a lo largo del lote (P.H.)

## Tablas usuales.

Para realizar la **homogeneización de los antecedentes**, se utilizan coeficientes correctivos que se basan en diversos criterios, según los elementos o factores que el tasador considere más importantes.

Así, están los llamados **COEFICIENTES DE MEDIDAS**, que realizan una “conversión teórica” de los distintos lotes recopilados como antecedentes para la tasación, a un lote MEDIAL tipo (10 m de frente por 30 m de fondo para la Tabla del Tribunal de Tasaciones, ó de 11 m de frente por 30 m de fondo para la Tabla de Fitte y Cervini), o el método del Ing. Valvano que se aplica a la valoración de los lotes ESQUINA conjuntamente con la Tabla de Frente/Fondo que corresponda.

Esta “conversión teórica” de cada uno de los antecedentes, implica **DETERMINAR DE MANERA MATEMÁTICA, CUÁL SERÍA EL VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) DE CADA LOTE ANTECEDENTE, SI TUVIERAN LAS MEDIDAS Y PROPORCIONES DEL LOTE TIPO**. De este modo, al estar “homogeneizados” los valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de cada uno de dichos antecedentes, podemos sumarlos y promediarlos, obteniendo lo que llamamos “VALOR CUADRA/ZONA”.

La Tabla de Frente/Fondo de Fitte y Cervini es de aplicación habitual para zonas residenciales PREDOMINANTEMENTE de viviendas individuales.

La Tabla de Frente/Fondo del Tribunal de Tasaciones usualmente se utiliza para terrenos localizados en zonas PREDOMINANTEMENTE de desarrollo de edificios en altura.

Al respecto, a los fines de determinar las características de la zona donde se ubica el lote a tasar es fundamental la INSPECCIÓN OCULAR.

Así como el refrán afirma que “una golondrina no hace verano”, la presencia en la zona donde se ubican los lotes antecedentes y/o el lote a tasar, de uno o algunos pocos edificios en altura no significa que al área debamos calificarla con esa condición. Del mismo modo que en la zona donde se ubican los lotes antecedentes y/o el lote a tasar encontremos unas pocas viviendas individuales no es condición suficiente para calificarla con esa predominancia.

En todos los casos, además de la Inspección Ocular es muy importante el criterio y la experiencia del tasador, así como las particulares condiciones del lote a tasar, todos ellos factores que deberán ser considerados en conjunto, los que en definitiva permitirán al tasador definir cuál de las Tablas se utilizará.

Por su utilidad y lo habitual de su uso y aplicación, las Tablas referidas se han agregado en el presente texto como ANEXOS.

## EJERCITACIONES

A los fines de ejemplificar el uso de las tablas mencionadas en la tasación de un terreno libre de mejoras, proponemos las siguientes ejercitaciones.

**COMO CRITERIO, ES ACONSEJABLE Y CONVENIENTE EN ARAS DE UNA MAYOR OBJETIVIDAD DE LA TASACIÓN, TRABAJAR CON UNA CANTIDAD DE ANTECEDENTES NO INFERIOR A CINCO (5)**

**EJEMPLO N° 1** (TASAR lote medial ubicado en zona predominantemente de viviendas unifamiliares)  
LAS UBICACIONES, DIRECCIONES Y DATOS SON FICTICIOS.

### a) LOTE A TASAR:

Ubicación:	B° Alberdi – Ciudad de Córdoba
Dirección:	9 de Julio N° 945
Situación:	medial
Condición:	Libre de mejoras y de ocupantes
Medida frente:	15,00 m
Medida fondo:	45,00 m
Superficie:	675,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Total:</b>	<b>\$ A DETERMINAR</b>
<b>Valor Unitario:</b>	<b>\$/m<sup>2</sup> A DETERMINAR</b>
Coef. Frente/Fondo:	82,2 (Fitte y Cervini)

**b) Lote antecedente N° 1:**

Ubicación: B° Alberdi – Ciudad de Córdoba  
Dirección: 9 de Julio N° 1750  
Situación: medial  
Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
Medida frente: 12,00 m  
Medida fondo: 40,00 m  
Superficie: 480,00 m<sup>2</sup>  
Valor Total: \$ 100.800,00  
Valor Unitario: \$ 210,00/m<sup>2</sup> (\$ 100.800,00 dividido por 480,00 m<sup>2</sup>)  
Coef. Frente/Fondo: 88,5 (Fitte y Cervini)

**c) Lote antecedente N° 2:**

Ubicación: B° Alberdi – Ciudad de Córdoba  
Dirección: Deán Funes N° 1450  
Situación: medial  
Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
Medida frente: 20,00 m  
Medida fondo: 40,00 m  
Superficie: 800,00 m<sup>2</sup>  
Valor Total: \$ 156.000,00  
Valor Unitario: \$ 195,00/m<sup>2</sup> (\$ 156.000,00 dividido por 800,00 m<sup>2</sup>)  
Coef. Frente/Fondo: 82,7 (Fitte y Cervini)

**d) Lote antecedente N° 3:**

Ubicación: B° Alberdi – Ciudad de Córdoba  
Dirección: 27 de abril N° 1675  
Situación: medial  
Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
Medida frente: 12,00 m  
Medida fondo: 30,00 m  
Superficie: 360,00 m<sup>2</sup>  
Valor Total: \$ 72.000,00  
Valor Unitario: \$ 200,00/m<sup>2</sup> (\$ 72.000,00 dividido por 360,00 m<sup>2</sup>)  
Coef. Frente/Fondo: 99,8 (Fitte y Cervini)

**e) Lote antecedente N° 4:**

Ubicación: B° Alberdi – Ciudad de Córdoba  
Dirección: Chaco N° 158  
Situación: medial  
Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
Medida frente: 13,00 m  
Medida fondo: 31,00 m  
Superficie: 403,00 m<sup>2</sup>  
Valor Total: \$ 100.750,00  
Valor Unitario: \$ 250,00/m<sup>2</sup> (\$ 100.750,00 dividido por 403,00 m<sup>2</sup>)  
Coef. Frente/Fondo: 97,6 (Fitte y Cervini)

**f) Lote antecedente N° 5:**

Ubicación: B° Alberdi – Ciudad de Córdoba  
Dirección: Chubut N° 285  
Situación: medial  
Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
Medida frente: 14,00 m  
Medida fondo: 29,00 m  
Superficie: 406,00 m<sup>2</sup>  
Valor Total: \$ 113.680,00  
Valor Unitario: \$ 280,00/m<sup>2</sup> (\$ 113.680,00 dividido por 406,00 m<sup>2</sup>)  
Coef. Frente/Fondo: 99,2 (Fitte y Cervini)

Para homogeneizar los valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de cada uno de los antecedentes, estableceremos una relación matemática (división) con los coeficientes Frente/Fondo (F/F) de cada lote antecedente, convirtiendo de manera teórica los valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de cada lote antecedente en valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) de "lote tipo".

El valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) obtenido para cada uno de los lotes utilizados como antecedentes, debe dividirse por el respectivo coeficiente de homogeneización (F/F) que lo referirá al "lote tipo". **En este caso, utilizaremos los Coeficientes de la Tabla de Frente/Fondo de Fitte y Cervini, ya que tanto el lote a tasar como los antecedentes están ubicados en zona predominantemente de viviendas unifamiliares.**

Para ello, aplicaremos la siguiente fórmula que establece la relación entre el precio del m<sup>2</sup> (valor unitario) de un lote cualquiera (antecedente), con respecto al lote tipo (que para esta Tabla es el lote de 11 m de frente por 30 m de fondo), y que nos permite obtener como resultado el precio unitario (\$/m<sup>2</sup>) homogeneizado.

NOTA: Como los Coeficientes de las Tablas de Fitte y Cervini están formulados con base 100, en la fórmula se multiplica por 100.

$$\frac{\$/m^2 \text{ (antecedente)} \times 100}{\text{Coef. F/F}} = \$/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

$$\text{Así, para el LOTE N° 1:} \quad \frac{\$ 210/m^2 \times 100}{88,5} = \$ 237,29/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

$$\text{Para el LOTE N° 2:} \quad \frac{\$ 195/m^2 \times 100}{82,7} = \$ 235,80/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

$$\text{Para el LOTE N° 3:} \quad \frac{\$ 200/m^2 \times 100}{99,8} = \$ 200,40/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

$$\text{Para el LOTE N° 4:} \quad \frac{\$ 250/m^2 \times 100}{97,6} = \$ 256,15/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

$$\text{Y para el LOTE N° 5:} \quad \frac{\$ 280/m^2 \times 100}{99,2} = \$ 282,26/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

El paso siguiente es obtener el VALOR CUADRA/ZONA, resultado de promediar los valores unitarios homogeneizados de los lotes antecedentes:

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 237,29/m^2 + \$ 235,80/m^2 + \$ 200,40/m^2 + \$ 256,15/m^2 + \$ 282,26/m^2}{5} = \$ 242,38/m^2$$

Obtenido el Valor Cuadra/Zona, sólo resta afectarlo del coeficiente de Frente/Fondo del lote a Tasar, y luego multiplicar el valor obtenido por la superficie de dicho lote, y así llegar al valor de Tasación del mismo.

El VALOR CUADRA/ZONA (VC/Z) calculado corresponde a un "lote tipo".

Para convertirlo a valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) del lote a tasar, debemos hacer la operación matemática INVERSA, es decir, MULTIPLICAR. De este modo "convertimos matemáticamente" el VC/Z (de lote tipo) en valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) del LOTE A TASAR, aplicando la siguiente fórmula.

$$\frac{\$/m^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times \text{Coef. F/F}}{100} = \$/m^2 \text{ (del lote a tasar)}$$

$$\frac{\$ 242,38/m^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 82,2}{100} = \$ 199,24/m^2 \text{ (del lote a tasar)}$$

Precio/m<sup>2</sup> (lote a tasar) x Superficie (lote a tasar) = Valor de Tasación del lote

$$\$ 199,24/m^2 \times 675,00 \text{ m}^2 = \$ 134.487,00$$

**EJEMPLO Nº 2** (TASAR Lote Medial ubicado en zona predominantemente de Propiedad Horizontal)  
LAS UBICACIONES, DIRECCIONES Y DATOS SON FICTICIOS.

**a) LOTE A TASAR:**

Ubicación: Nueva Córdoba – Ciudad de Córdoba  
 Dirección: Montevideo Nº 245  
 Situación: medial  
 Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
 Medida frente: 12,00 m  
 Medida fondo: 50,00 m  
 Superficie: 600,00 m<sup>2</sup>  
**Valor Total: \$ A DETERMINAR**  
**Valor Unitario: \$/m<sup>2</sup> A DETERMINAR**  
 Coef. Frente/Fondo: 0,834 (Tribunal de Tasaciones)

**b) Lote antecedente Nº 1:**

Ubicación: Nueva Córdoba – Ciudad de Córdoba  
 Dirección: Ituzaingó Nº 550  
 Situación: medial  
 Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
 Medida frente: 12,00 m  
 Medida fondo: 35,00 m  
 Superficie: 420,00 m<sup>2</sup>  
 Valor Total: \$ 294.000,00  
 Valor Unitario: \$ 700,00/m<sup>2</sup> (\$ 294.000,00 dividido por 420,00 m<sup>2</sup>)  
 Coef. Frente/Fondo: 0,971 (Tribunal de Tasaciones)

**c) Lote antecedente Nº 2:**

Ubicación: Nueva Córdoba – Ciudad de Córdoba  
 Dirección: Laprida Nº 135  
 Situación: medial  
 Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
 Medida frente: 13,50 m  
 Medida fondo: 40,00 m  
 Superficie: 540,00 m<sup>2</sup>  
 Valor Total: \$ 388.800,00  
 Valor Unitario: \$720,00/m<sup>2</sup> (\$ 388.800,00 dividido por 540,00 m<sup>2</sup>)  
 Coef. Frente/Fondo: 0,951 (Tribunal de Tasaciones)

**d) Lote antecedente Nº 3:**

Ubicación: Nueva Córdoba – Ciudad de Córdoba  
 Dirección: Independencia Nº 675  
 Situación: medial  
 Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
 Medida frente: 14,50 m  
 Medida fondo: 30,00 m  
 Superficie: 435,00 m<sup>2</sup>  
 Valor Total: \$ 326.250,00  
 Valor Unitario: \$ 750,00/m<sup>2</sup> (\$ 326.250,00 dividido por 435,00 m<sup>2</sup>)  
 Coef. Frente/Fondo: 1,101 (Tribunal de Tasaciones)

**e) Lote antecedente Nº 4:**

Ubicación: Nueva Córdoba – Ciudad de Córdoba  
 Dirección: Buenos Aires Nº 558  
 Situación: medial  
 Condición: Libre de mejoras y de ocupantes  
 Medida frente: 12,00 m  
 Medida fondo: 35,00 m  
 Superficie: 420,00 m<sup>2</sup>  
 Valor Total: \$ 285.600,00  
 Valor Unitario: \$ 680,00/m<sup>2</sup> (\$ 285.600,00 dividido por 420,00 m<sup>2</sup>)  
 Coef. Frente/Fondo: 0,971 (Tribunal de Tasaciones)

**f) Lote antecedente N° 5:**

Ubicación:	Nueva Córdoba – Ciudad de Córdoba
Dirección:	San Lorenzo N° 459
Situación:	medial
Condición:	Libre de mejoras y de ocupantes
Medida frente:	14,00 m
Medida fondo:	35,00 m
Superficie:	490,00 m <sup>2</sup>
Valor Total:	\$ 416.500,00
Valor Unitario:	\$ 850,00/m <sup>2</sup> (\$ 416.500,00 dividido por 490,00 m <sup>2</sup> )
Coef. Frente/Fondo:	1,019 (Tribunal de Tasaciones)

Para homogeneizar los valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de cada uno de los antecedentes, estableceremos una relación matemática (división) con los coeficientes Frente/Fondo (F/F) de cada lote antecedente, convirtiendo de manera teórica los valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de cada lote antecedente en valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) de “lote tipo”.

El valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) obtenido para cada uno de los lotes utilizados como antecedentes, debe ser afectado por el respectivo coeficiente de homogeneización que lo referirá al “lote tipo”.

En este caso, utilizaremos los Coeficientes de la Tabla de Frente/Fondo del Tribunal de Tasaciones, ya que tanto el lote a tasar como los antecedentes están ubicados en zona de Propiedad Horizontal.

Para ello, aplicaremos la siguiente fórmula que establece la relación entre el precio del m<sup>2</sup> de un lote cualquiera (antecedente), con respecto al lote tipo (que para esta Tabla es el lote de 10 m de frente por 30 m de fondo), y que nos permite obtener como resultado el precio unitario homogeneizado:

$$\frac{\$/m^2 \text{ (lote antecedente)}}{\text{Coef. F/F}} = \$/m^2 \text{ (homogeneizado)}$$

NOTA: Como los Coeficientes de esta Tabla están formulados con base 1, en la fórmula **no** se multiplica por 100 (como se hizo al aplicar la Tabla de Fite y Cervini).

Así, para el **LOTE N° 1:**  $\frac{\$ 700/m^2}{0,971} = \$ 720,90/m^2$  (homogeneizado)

Para el **LOTE N° 2:**  $\frac{\$ 720/m^2}{0,951} = \$ 757,10/m^2$  (homogeneizado)

Para el **LOTE N° 3:**  $\frac{\$ 750/m^2}{1,101} = \$ 681,20/m^2$  (homogeneizado)

Para el **LOTE N° 4:**  $\frac{\$ 680/m^2}{0,971} = \$ 700,31/m^2$  (homogeneizado)

Para el **LOTE N° 5:**  $\frac{\$ 850/m^2}{1,019} = \$ 834,15/m^2$  (homogeneizado)

El paso siguiente es obtener el VALOR CUADRA/ZONA (VC/Z), resultado de promediar los valores unitarios homogeneizados de los lotes antecedentes:

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 720,90/m^2 + \$ 757,10/m^2 + \$ 681,20/m^2 + \$ 700,31/m^2 + \$ 834,15/m^2}{5} = \$ 738,73/m^2$$

Obtenido el Valor Cuadra/Zona, sólo resta afectarlo del coeficiente de Frente/Fondo del lote a tasar, y luego multiplicar el valor obtenido por la superficie de dicho lote, y así llegar al valor de Tasación del mismo.

El VALOR CUADRA/ZONA (VC/Z) calculado corresponde a un “lote tipo”.

Para convertirlo a valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) del lote a tasar, debemos hacer la operación matemática INVERSA, es decir, MULTIPLICAR. De este modo “convertimos matemáticamente” el VC/Z (de lote tipo) en valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) del LOTE A TASAR.

$\$/m^2$  (Valor Cuadra/Zona x Coef. F/F =  $\$/m^2$  (del lote a tasar)

$\$ 738,73/m^2$  (Valor Cuadra/Zona) x 0,834 =  **$\$ 616,10/m^2$**  (del lote a tasar)

Precio/m<sup>2</sup> (lote a tasar) x Superficie (lote a tasar) = Valor de Tasación del lote

**$\$ 616,10/m^2 \times 600,00 \text{ m}^2 = \$ 369.660,00$**

### **CRITERIO A APLICAR CUANDO EL PROPÓSITO ES HACER “MÁS OBJETIVA” LA TASACIÓN: 2º promedio**

El propósito es realizar una “segunda selección” de antecedentes, de modo tal que podamos calcular el VC/Z utilizando aquéllos que resulten “más comparables” y dejando de lado los que resulten “menos comparables”. Siguiendo este razonamiento, el PRIMER PROMEDIO (considerando todos los antecedentes) asume el carácter de **VC/Z provisorio**, mientras que el SEGUNDO PROMEDIO, es el **VC/Z definitivo**.

IMPORTANTE: Los ejemplos aquí desarrollados, a los fines didáctico-pedagógicos, han tomado en cuenta una cantidad de Lotes Antecedentes considerada un mínimo aconsejable.

La condiciones en cuanto a JUSTIPRECIAR EL BIEN A TASAR se vería objetivamente favorecida si se toma en consideración un número MAYOR de antecedentes, recordando siempre la conveniencia de que los antecedentes analizados deben ser COMPARABLES, es decir lo más similares posibles en cuanto a sus factores intrínsecos y extrínsecos, de localización y de entorno, con relación al lote a tasar.

Si la situación del mercado obligara a tomar como antecedentes lotes que no guarden entre sí esa categoría de “comparables” por diferencias que pudiera haber entre ellos y que se manifiestan en los respectivos valores unitarios homogeneizados (realizada la homogeneización, calculado el promedio de dichos valores homogeneizados y obtenido el valor cuadra/zona provisorio), debieran desafectarse aquellos valores que se encuentren por sobre o por debajo de rangos de comparación para obtener el Valor Cuadra/Zona definitivo a aplicar al lote a tasar.

Algunos autores calculan esos valores de comparación aplicando al primer promedio obtenido porcentajes que oscilan entre el 15 % y el 25 %. Personalmente considero que los mismos dan como resultado un rango tan amplio de comparación que no se cumple el objetivo propuesto de desafectar aquellos antecedentes cuyos valores unitarios homogeneizados superen el rango de máxima o se ubiquen por debajo del rango de mínima. Por lo antedicho, aconsejo establecer márgenes comparativos que se encuentren ubicados en MÁS y en MENOS 10% del primer valor promedio obtenido.

Supongamos que habiendo ya realizado el proceso previo, los valores unitarios homogeneizados ( $\$/m^2$ ) de los antecedentes fueran:

- a) Antecedente Nº 1:  **$\$ 285,00/m^2$**
- b) Antecedente Nº 2:  $\$ 187,00/m^2$
- c) Antecedente Nº 3:  $\$ 290,00/m^2$
- d) Antecedente Nº 4:  **$\$ 295,00/m^2$**
- e) Antecedente Nº 5:  **$\$ 270,00/m^2$**
- f) Antecedente Nº 6:  $\$ 305,00/m^2$

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 285,00/m^2 + \$ 187,00/m^2 + \$ 290,00/m^2 + \$ 295,00/m^2 + \$ 270,00/m^2 + \$ 305,00/m^2}{6} = \$ 272,00/m^2$$

El 1º promedio resulta de  **$\$ 272,00/m^2$**  (VC/Z provisorio)

El rango de comparación sería:  $\$ 272,00/m^2 + 10 \% = \$ 299,20/m^2$  ( $\$ 272,00/m^2 \times 1,10$ )  
 $\$ 272,00/m^2 - 10 \% = \$ 244,80/m^2$  ( $\$ 272,00/m^2 \times 0,90$ )

Según este criterio debiera desafectarse el Antecedente Nº 2 ( $\$ 187,00/m^2$ ) ya que está por debajo del rango mínimo, y el Antecedente Nº 6 ( $\$ 305,00/m^2$ ) ya que supera el rango máximo, quedando de esta manera el 2º promedio:

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 285,00/m^2 + \$ 290,00/m^2 + \$ 295,00/m^2 + \$ 270,00/m^2}{4} = \$ 285,00/m^2$$

El 2º promedio resulta de **\$ 285,00/m<sup>2</sup>**, que es el Valor Cuadra/Zona (VC/Z) a afectar por el Coeficiente de F/F del lote a tasar.

### EJEMPLO Nº 1: APLICACIÓN del 2º promedio

Utilizando este criterio de calcular un 2º promedio (VC/Z DEFINITIVO) en el ejemplo Nº 1 que calculamos precedentemente (ver pág. 42 y ss.), el procedimiento sería el siguiente:

Partimos del VC/Z ya calculado (en este caso operaría como 1º promedio o VC/Z provisorio).

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 237,29/\text{m}^2 + \$ 235,80/\text{m}^2 + \$ 200,40/\text{m}^2 + \$ 256,15/\text{m}^2 + \$ 282,26/\text{m}^2}{5} = \$ 242,38/\text{m}^2$$

El rango de comparación sería:  $\$ 242,38/\text{m}^2 + 10\% = \$ 266,62/\text{m}^2$  ( $\$ 242,38/\text{m}^2 \times 1,10$ )  
 $\$ 242,38/\text{m}^2 - 10\% = \$ 218,14/\text{m}^2$  ( $\$ 242,38/\text{m}^2 \times 0,90$ )

Según este criterio debiera desafectarse el Antecedente Nº 3 (\$ 200,40/m<sup>2</sup>) ya que es inferior al rango mínimo, y el Antecedente Nº 5 (\$ 282,26/m<sup>2</sup>) ya que supera el rango máximo, quedando el 2º promedio de esta manera:

$$\text{VALOR C/Z (definitivo)} = \frac{\$ 237,29/\text{m}^2 + \$ 235,80/\text{m}^2 + \$ 256,15/\text{m}^2}{3} = \$ 243,08/\text{m}^2$$

El 2º promedio resulta de **\$ 243,08/m<sup>2</sup>**, que es el Valor Cuadra/Zona (VC/Z) a afectar por el Coeficiente de F/F del lote a tasar.

$\$/\text{m}^2$  (Valor Cuadra/Zona x Coef. F/F =  $\$/\text{m}^2$  (del lote a tasar)

$$\frac{\$ 243,08/\text{m}^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 82,2}{100} = \$ 199,81/\text{m}^2 \text{ (del lote a tasar)}$$

Precio/m<sup>2</sup> (lote a tasar) x Superficie (lote a tasar) = Valor de Tasación del lote

$$\$ 199,81/\text{m}^2 \times 675,00 \text{ m}^2 = \$ 134.871,75$$

Como se advertirá, en este ejemplo el valor obtenido en la tasación es SIMILAR al calculado originalmente (\$ 134.487,00) sin establecer el rango de comparación y sin determinar el 2º promedio.

Sin embargo, analizada la situación, el nuevo valor (\$ 134.871,75) es MÁS OBJETIVO ya que ha desafectado del cálculo un antecedente que DISMINUÍA y otro que ELEVABA artificialmente el valor de tasación, y cuya inclusión sería de muy difícil justificación.

### EJEMPLO Nº 2: APLICACIÓN del 2º promedio

Utilizando este criterio de calcular un 2º promedio (VC/Z DEFINITIVO) en el ejemplo Nº 2 que calculamos precedentemente (ver pág. 44 y ss.), el procedimiento sería el siguiente:

Partimos del VC/Z ya calculado (en este caso operaría como 1º promedio o VC/Z provisorio).

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 720,90/\text{m}^2 + \$ 757,10/\text{m}^2 + \$ 681,20/\text{m}^2 + \$ 700,31/\text{m}^2 + \$ 834,15/\text{m}^2}{5} = \$ 738,73/\text{m}^2$$

El rango de comparación sería:  $\$ 738,73/\text{m}^2 + 10\% = \$ 812,60/\text{m}^2$  ( $\$ 738,73/\text{m}^2 \times 1,10$ )  
 $\$ 738,73/\text{m}^2 - 10\% = \$ 664,86/\text{m}^2$  ( $\$ 738,73/\text{m}^2 \times 0,90$ )

Según este criterio debiera desafectarse el Antecedente Nº 5 (\$ 834,15/m<sup>2</sup>) ya que supera el rango máximo, quedando el 2º promedio de esta manera:

$$\text{VALOR C/Z (definitivo)} = \frac{\$ 720,90/\text{m}^2 + \$ 757,10/\text{m}^2 + \$ 681,20/\text{m}^2 + \$ 700,31/\text{m}^2}{4} = \$ 714,88/\text{m}^2$$

El 2º promedio resulta de **\$ 714,88/m<sup>2</sup>**, que es el Valor Cuadra/Zona (VC/Z) a afectar por el Coeficiente de F/F del lote a tasar.



$\$/m^2$  (Valor Cuadra/Zona x Coef. F/F =  $\$/m^2$  (del lote a tasar)

$\$ 714,88/m^2$  (Valor Cuadra/Zona) x 0,834 =  **$\$ 596,21/m^2$**  (del lote a tasar)

Precio/m<sup>2</sup> (lote a tasar) x Superficie (lote a tasar) = Valor de Tasación del lote

**$\$ 596,21/m^2 \times 600,00 m^2 = \$ 357.726,00$**

Como se advertirá, en este ejemplo el valor obtenido en la tasación es INFERIOR al calculado originalmente ( $\$ 369.660,00$ ) sin establecer el rango de comparación y sin determinar el 2º promedio.

Sin embargo, el nuevo valor ( $\$ 357.726,00$ ) es MÁS OBJETIVO ya que ha desafectado del cálculo un antecedente que ELEVABA artificialmente el valor de tasación, y cuya inclusión sería de muy difícil justificación.

Como criterio de análisis respecto del cálculo del 2º promedio, debemos decir que si establecido el rango de comparación, queda DESAFECTADO MÁS de 1/3 de los antecedentes, significa que HEMOS REALIZADO UNA INCORRECTA SELECCIÓN DE LOS MISMOS, y por lo tanto, deberemos replantear nuestro trabajo buscando otros antecedentes que resulten “comparables” con el lote a tasar.

El 2º promedio, además de permitir un “ajuste” del valor de tasación en aras de una mayor objetividad y precisión de la misma, es un importante elemento de CONTROL sobre los antecedentes elegidos y su validez en función de la valuación del inmueble que estamos realizando.

IMPORTANTE: Los coeficientes de homogeneización aplicados en los ejemplos anteriores y en los ejemplos que se verán más adelante, por estar formulados en tablas de uso generalizado y basados en métodos largamente aplicados y aceptados por la generalidad de los tasadores, tienen un alto grado de objetividad, y por lo tanto cumplen acabadamente aquella premisa de que “*tasar es justipreciar, o determinar el precio justo de un bien*”

## OTRO CRITERIO PARA OBTENER COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE ANTECEDENTES

Con respecto a los Coeficientes de Medida y el procedimiento que hemos aplicado para homogeneizar sus valores unitarios en relación al lote tipo mediante la utilización de las Tablas de Frente y fondo, algunos autores interpretan el texto de la Norma 5.1. del Tribunal de Tasaciones de la Nación que indica “*Coeficiente de medida de cada antecedente comparado con el bien a tasar*.”

*Se ponderan las medidas del frente y el fondo del antecedente en comparación con el bien a tasar”* y proponen otro criterio para obtener los coeficientes de homogeneización de antecedentes.

Así, plantean que para obtener los coeficientes de homogeneización de los valores unitarios de los lotes antecedente, se debe establecer una relación entre el Coeficiente de Frente/Fondo del lote a tasar con cada uno de los Coeficientes de Frente/Fondo de los antecedentes.

$$\text{Coef. Homogeneización Lote Antecedente} = \frac{\text{Coef. F/F lote a tasar}}{\text{Coef. F/F lote Antecedente}}$$

Este Coeficiente se multiplica directamente por el Valor Unitario del Lote Antecedente N° 1, obteniéndose un valor unitario homogeneizado que se promedia con los restantes antecedentes para obtener el Valor Cuadra/Zona a aplicar al lote a tasar.

Así, en el **EJEMPLO N° 1** que analizamos precedentemente (pág. 42 y ss.), para el Lote Antecedente N° 1 el Coeficiente de Homogeneización o correctivo sería:

$$\text{Coef. Lote Antecedente N° 1} = \frac{82,2}{88,5} = 0,929$$

$$\text{Valor Unitario Homogeneizado Lote Antecedente N° 1} = \$ 210/m^2 \times 0,929 = \$ 195,30/m^2$$

Para el Lote Antecedente N° 2 el Coeficiente de Homogeneización o correctivo sería:

$$\text{Coef. Lote Antecedente N° 2} = \frac{82,2}{82,7} = 0,994$$

Valor Unitario Homogeneizado Lote Antecedente N° 2 = \$ 195/m<sup>2</sup> x **0,994** = **\$ 193,83/m<sup>2</sup>**

Para el Lote Antecedente N° 3 el Coeficiente de Homogeneización o correctivo sería:

$$\text{Coef. Lote Antecedente N° 3} = \frac{82,2}{99,8} = \mathbf{0,824}$$

Valor Unitario Homogeneizado Lote Antecedente N° 3 = \$ 200/m<sup>2</sup> x **0,824** = **\$ 164,80/m<sup>2</sup>**

Para el Lote Antecedente N° 4 el Coeficiente de Homogeneización o correctivo sería:

$$\text{Coef. Lote Antecedente N° 4} = \frac{82,2}{97,6} = \mathbf{0,842}$$

Valor Unitario Homogeneizado Lote Antecedente N° 4 = \$ 250/m<sup>2</sup> x **0,842** = **\$ 210,50/m<sup>2</sup>**

Para el Lote Antecedente N° 5 el Coeficiente de Homogeneización o correctivo sería:

$$\text{Coef. Lote Antecedente N° 5} = \frac{82,2}{99,2} = \mathbf{0,829}$$

Valor Unitario Homogeneizado Lote Antecedente N° 5 = \$ 280/m<sup>2</sup> x **0,829** = **\$ 232,12/m<sup>2</sup>**

El paso siguiente es obtener el VALOR CUADRA/ZONA, resultado de promediar los valores unitarios homogeneizados de los lotes antecedentes:

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 195,30/\text{m}^2 + \$ 193,83/\text{m}^2 + \$ 164,80/\text{m}^2 + \$ 210,50/\text{m}^2 + \$ 232,12/\text{m}^2}{5} = \mathbf{\$ 199,15/\text{m}^2}$$

Obtenido el Valor Cuadra/Zona, en este método, sólo resta multiplicar el valor unitario obtenido por la superficie de dicho lote, y así llegar al valor de Tasación del mismo.

Precio/m<sup>2</sup> (lote a tasar) x Superficie (lote a tasar) = Valor de Tasación del lote

$$\mathbf{\$ 199,15/\text{m}^2 \times 675,00 \text{ m}^2 = \$ 134.426,25}$$

Como se podrá advertir, el valor final de tasación por este método es prácticamente el mismo del obtenido por el método tradicional de homogeneización, que, recordamos, resultó de **\$ 134.487,00** (ver pág. 44)

La diferencia de **\$ 60,75** es absolutamente intrascendente en relación al monto final de la tasación.

Este método realiza la homogeneización SIMULTÁNEA con el Coef. F/F de cada antecedente (que opera como divisor) y con el Coef. F/F del lote a tasar (que opera como factor). Por ese motivo el valor resultante del promedio (VC/Z) es TAMBIÉN el Valor Unitario (\$/m<sup>2</sup>) del LOTE A TASAR.

*Advertiremos que en este ejemplo hemos trabajado solamente con el 1º promedio para obtener el VC/Z. Si consideráramos conveniente una mayor objetividad de la tasación deberemos determinar el rango de comparación (+10% / -10%) y calcular el 2º promedio (VC/Z definitivo), como fue explicado (pág.46)*

## PLANILLA DE TASACIÓN del Tribunal de Tasaciones de la Nación

El Tribunal de Tasaciones de la Nación ha elaborado unas planillas interactivas (con base Excel) para tasar lotes libres de mejoras (baldíos).

Estas planillas están programadas para ingresar datos de los antecedentes y del lote a tasar. También se ingresan coeficientes correctivos, con la particularidad de que actúan como FACTORES (no es posible ingresar divisores).

Este criterio que hemos explicado, que realiza la homogeneización SIMULTÁNEA mediante un único coeficiente que opera como FACTOR, es especialmente indicado si queremos utilizar la planilla del Tribunal de Tasaciones de la Nación que mencionamos.

Las mencionadas Planillas y otras que pueden ser de utilidad a los fines de ordenar la tarea de tasación se pueden consultar y utilizar ingresando a la página [www.ttn.gov.ar](http://www.ttn.gov.ar)

## OTROS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN O CORRECTORES

Cuando se toma el valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) de un lote como antecedente para tasar un inmueble libre de mejoras (baldío), y el mismo es el resultado de la presencia de dicho lote en el mercado inmobiliario, usualmente **dicho valor lleva involucrados los factores intrínsecos y extrínsecos (localización y entorno)**, por lo que no correspondería aplicar ningún otro coeficiente de homogeneización que los ya estudiados y utilizados en los ejemplos, ya que dichos valores antecedentes corresponden a valores de mercado.

Sin embargo, en otras situaciones que el tasador deberá analizar y evaluar puede ser necesaria la aplicación de otros factores correctivos, con la aclaración que su aplicación lleva implícita una alta carga de subjetividad por parte del profesional.

Cuando se ponderan Coeficientes de los lotes antecedentes con relación al lote a tasar, la apreciación de qué coeficientes aplicar depende exclusivamente del saber y la experiencia del tasador, siendo por ello de muy difícil fundamentación en una instancia probatoria, ya sea judicial o extra judicial.

A continuación se indican algunos factores correctivos citados en la ley 7637 (Provincia de Mendoza):

### Coeficiente de Ubicación.

Mucho mejor que zona	1,10
Mejor que zona	1,05
Igual que zona	1,00
Peor que zona	0,35
Mucho peor que zona	0,30

### Coeficiente de Forma.

Rectangular	1,00
Trapezoidal	0,30
Triangular	0,70
Martillo a favor	1,10
Martillo en contra	0,80
Frente a dos calles opuestas	1,10
Frente a dos calles adyacentes	1,05
Terreno interno	0,80
Gran Irregularidad	0,70

### Coeficiente de Pavimento y Servicios Públicos.

Tierra en zona pavimento	0,30
Pavimento en zona tierra	1,10
Igual que la zona	1,00
Mejor SP que en la zona	1,10
Peor SP que en la zona	0,30

### Otros Coeficientes.

ACT: COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN del precio del antecedente cuando el lapso entre la fecha de tasación y la fecha del antecedente es de tal magnitud que resulta conveniente su actualización.

UBIC: COEFICIENTE DE UBICACIÓN de cada antecedente comparado con el bien a tasar.

SUP: COEFICIENTE DE SUPERFICIE del antecedente comparado con el bien a tasar.

FORM: COEFICIENTE DE FORMA del antecedente comparado con el bien a tasar.

TOPO: COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA del antecedente comparado con el bien a tasar.

APTI: COEFICIENTE DE APTITUD del antecedente comparado con el bien a tasar. En tasaciones rurales permitirá comparar aptitudes productivas, y en tasaciones urbanas aptitudes proyectuales de un determinado predio.

SERV: COEFICIENTE DE SERVICIOS con que cuenta el antecedente en comparación con el bien a tasar. Se compara la cantidad y calidad de los servicios Públicos o Privados.

PAV: COEFICIENTE DE PAVIMENTO con que cuenta el antecedente comparado con el bien a tasar. Se compara la existencia de calles pavimentadas de cada antecedente con respecto al consecuente.

A los fines de ordenar el proceso de tasación, resulta muy útil sistematizar la información y los resultados que se vayan obteniendo durante las distintas etapas. Esto permitirá un mejor control, revisar proceso y resultados, actualizar la tasación, etc. Una planilla como la que se propone a continuación puede ser una herramienta de utilidad a esos fines.

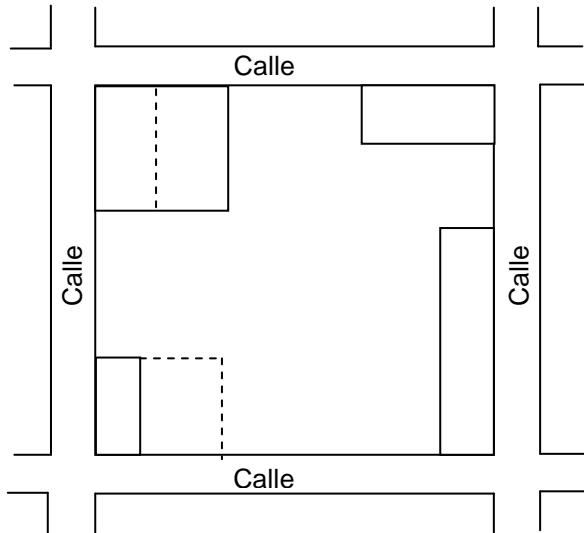
<b>PLANILLA PARA TASACIÓN DE LOTE MEDIAL</b>		
<b>LOTE A TASAR</b>	Zona	<b>Propiedad Horizontal</b>
	Situación	MEDIAL
	Condición	Libre de mejoras
	Frente	13,00 m
	Fondo	35,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	<b>Valor Cuadra/Zona Provisorio (1º promedio)</b>	
	<b>Valor Cuadra/Zona (2º promedio)</b>	
	<b>Valor Cuadra/Zona Homogeneizado = Valor Unitario(\$/m2)</b>	
	<b>VALOR TASACIÓN (Sup. x \$/m2)</b>	
<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 1</b>	Zona	<b>Propiedad Horizontal</b>
	Situación	MEDIAL
	Condición	Libre de mejoras
	Frente	10,00 m
	Fondo	25,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	Valor TOTAL (\$)	\$ 430.000,00
	<b>Valor Unitario (\$/m2) = Valor Total/Superficie</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (\$/m2)</b>	
	<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 2</b>	Zona
Situación		MEDIAL
Condición		Libre de mejoras
Frente		13,00 m
Fondo		28,00 m
<b>Superficie:</b>		
<b>F/F</b>		
Valor TOTAL (\$)		\$ 553.280,00
<b>Valor Unitario (\$/m2) = Valor Total/Superficie</b>		
<b>Valor Unitario Homogeneizado (\$/m2)</b>		
<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 3</b>		Zona
	Situación	MEDIAL
	Condición	Libre de mejoras
	Frente	11,00 m
	Fondo	45,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	Valor TOTAL (\$)	\$ 407.000,00
	<b>Valor Unitario (\$/m2) = Valor Total/Superficie</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (\$/m2)</b>	
	<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 4</b>	Zona
Situación		MEDIAL
Condición		Libre de mejoras
Frente		10,00 m
Fondo		25,00 m
<b>Superficie:</b>		
<b>F/F</b>		
Valor TOTAL (\$)		\$ 634.500,00
<b>Valor Unitario (\$/m2) = Valor Total/Superficie</b>		
<b>Valor Unitario Homogeneizado (\$/m2)</b>		
<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 5</b>		Zona
	Situación	MEDIAL
	Condición	Libre de mejoras
	Frente	10,00 m
	Fondo	35,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	Valor TOTAL (\$)	\$ 553.000,00
	<b>Valor Unitario (\$/m2) = Valor Total/Superficie</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (\$/m2)</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (\$/m2)</b>	

## 4.2. LOTE ESQUINA. Concepto. Tasación. Método de Valvano.

### Concepto.

El LOTE ESQUINA es un lote que posee dos frentes a la vía pública, los cuales están unidos entre sí en un ángulo generalmente de 90°, o expresado de otra manera, es un lote que da a dos calles colindantes y cuyas líneas municipales se cruzan o interceptan entre sí.

Esta particularidad representa evidentemente una gran ventaja respecto de los lotes ubicados a mitad de la cuadra o en proximidad de la esquina, ya que su mayor longitud de frente sobre la vía pública posibilita un desarrollo arquitectónico intensivo, mejores condiciones de iluminación y ventilación directas, posibilidad de más amplios espacios de exhibición (vidrieras) en locales comerciales, etc., situaciones éstas que intuitivamente nos hacen pensar en valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) mayores que para los demás lotes que no son esquina.

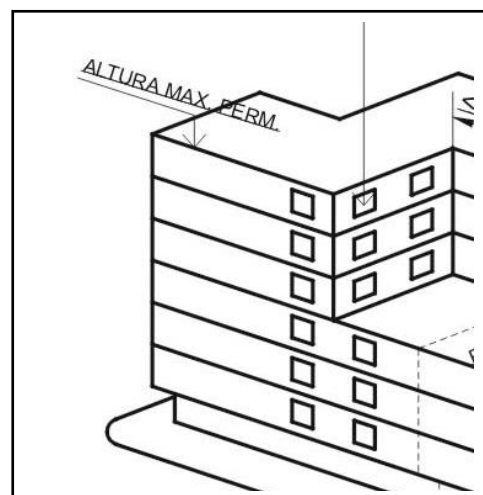
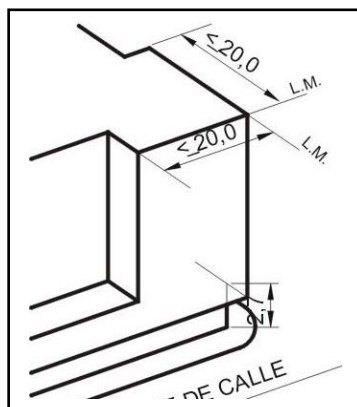


LOTES ESQUINA en una manzana típica de los trazados urbanísticos fundacionales (coloniales) de la mayoría de nuestras ciudades.

Los Lotes o Parcelas pueden ser el resultado del trazado original o de divisiones, subdivisiones, uniones, etc.

El Ing. Miguel Valvano, a cuyo método para tasar lotes esquina nos referiremos más adelante, plantea la necesidad de considerar factores relacionados con la “**utilidad**” o posibilidades de “**utilización**” del lote.

Este concepto está referido no solamente a la máxima superficie edificable que según las zonas y el destino del edificio admitan las Ordenanzas Municipales del lugar, sino también a la rentabilidad del emprendimiento de que se trate (viviendas, oficinas, locales comerciales, cocheras, etc.), las posibilidades arquitectónicas y funcionales, las condiciones de iluminación y ventilación, la accesibilidad del sector y los accesos al predio, etc.



Según la Ordenanza N° 8057/85 y modificatorias de aplicación en el Área Central de la ciudad de Córdoba, la situación del lote esquina también es favorable ya que en el mismo (independientemente del lote o la parcela que estén afectados) y hasta 20 m de la intersección de las líneas municipales (L.M.) se puede construir sobre la línea Municipal **sin retiros, y con la altura máxima que permita la norma.**

Si se tratara de dos calles con diferente altura máxima, se podrá adoptar la mayor.

## TASACIÓN DE LOTES ESQUINA

Tradicionalmente y en función de estas particularidades que hemos referido precedentemente, se asignaba al lote esquina un mayor valor o plusvalía. Este valor se obtenía aumentando un porcentaje uniforme del 25 % al valor unitario del lote medial, sin tener en cuenta las particularidades que el lote esquina pudiera tener en función de su ubicación, carácter de cada una de las calles (comercial, residencial, vecinal, principal, avenida, longitud de los frentes, proporcionalidad, etc.).

El Banco Hipotecario Nacional por su parte, asignaba porcentajes fijos de aumento del valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) según fuera zona comercial o residencial:

Zonas Comerciales centrales o principales:	25 % a 35 %
Zonas Comerciales en general:	20 % a 25 %
Zonas Familiares o Residenciales de alto valor:	15 % a 20 %
Zonas Familiares o Residenciales en general o comunes:	10 %

Es evidente que estos procedimientos no poseen rigurosidad científica ya que por su carácter empírico y por depender en gran medida de la subjetividad del tasador no brindan un resultado lo suficientemente sustentable y fundamentado, motivo por el cual ya no son de aplicación.

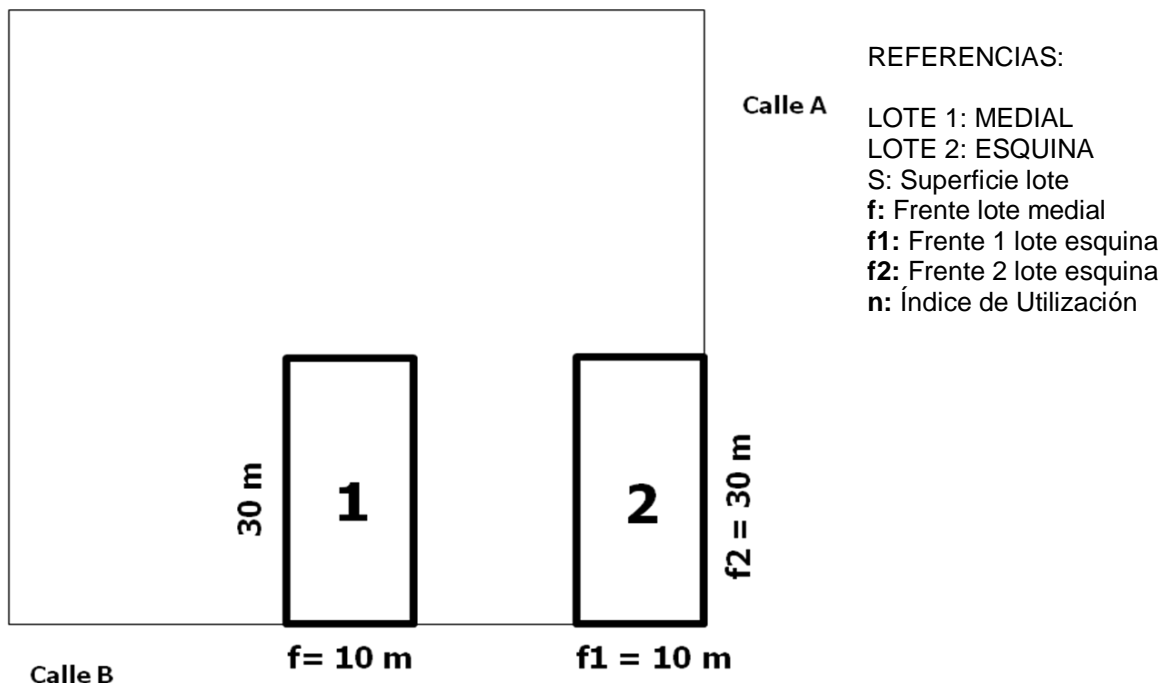
Independientemente de cuál sea el criterio al respecto, todos los autores y especialistas acuerdan que el **LOTE ESQUINA tiene mayor valor unitario (valor del m<sup>2</sup>)** que un lote medial o un lote intermedio próximo a la esquina.

Para realizar la homogeneización de los antecedentes, es usual utilizar distintos coeficientes correctivos que se basan en la aplicación de diversos criterios, según los elementos que se consideren más importantes. Dentro de los métodos que utilizan Coeficientes de Medidas, destacamos el Método del Ing. Valvano, de aplicación habitual para valorizar los lotes en esquina.

### MÉTODO DE VALVANO para tasar LOTES ESQUINA

El Ing. MIGUEL VALVANO propuso en el V Congreso Argentino de Ingeniería un método que resultó superador de los aplicados hasta ese momento, y por su importancia fue adoptado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En su fundamentación, el Ing. Valvano expresa que *“... para la correcta determinación del coeficiente de valoración de la esquina es conveniente, si se quiere proceder de un modo racional, partir de la relación entre la superficie del lote y la suma de los frentes, ya que ella es un índice de las ventajas que tiene un terreno en esquina con respecto a otro de las mismas dimensiones, situado a mitad de la cuadra.”*



Tomando un **lote medial tipo (Lote 1)** de 10 m de frente por 30 m de fondo, la relación entre la superficie y su frente es:

$$M = \frac{S \text{ (m}^2\text{)}}{f \text{ (m)}} = \frac{300 \text{ m}^2}{10 \text{ m}} = 30 \text{ (a)}$$

Tomando ahora el **lote esquina (Lote 2)** de 10 m de frente por 30 m de fondo, la relación entre la superficie y la suma de sus frentes es:

$$E = \frac{S \text{ (m}^2\text{)}}{f_1 + f_2} = \frac{300 \text{ m}^2}{40 \text{ m}} = 7,5 \text{ (b)}$$

Realizando el cociente entre ambos valores (a y b) obtendremos como resultado el índice **n**, al que se denomina **índice de utilización**:

$$n = \frac{M \text{ (medial)}}{E \text{ (esquina)}} = \frac{30}{7,5} = 4 \text{ (índice de utilización)}$$

El mismo resultado obtendremos efectuando la relación entre la **suma de los frentes del lote esquina** sobre el **frente del lote medial**:

$$n = \frac{f_1 + f_2}{f} = \frac{40}{10} = 4 \text{ (índice de utilización)}$$

Con este valor **n** ingresamos a la primera columna de las Tablas del Ing. Valvano, y de acuerdo a la zona de que se trate y a sus características, obtendremos en alguna de las Tablas (I, II, III ó IV), el porcentaje de valorización de la esquina respecto del valor unitario (Valor Cuadra/Zona) del lote medial (ver ANEXOS)

### **Cuando tasamos un lote ESQUINA, pueden darse las siguientes situaciones al momento de calcular el Índice de Utilización **n**:**

- Que los Valores Cuadra/Zona de AMBAS CALLES sean IGUALES
- Que los valores Cuadra/Zona de AMBAS CALLES sean DIFERENTES y que el VC/Z más ALTO corresponda al frente de MAYOR MEDIDA
- Que los valores Cuadra/Zona de AMBAS CALLES sean DIFERENTES y que el VC/Z más ALTO corresponda al frente de MENOR MEDIDA

Como criterio de aplicación de la Fórmula de Valvano, no hay dudas en cuanto al NUMERADOR: es la SUMA DE LAS MEDIDAS DE LOS FRENTES.

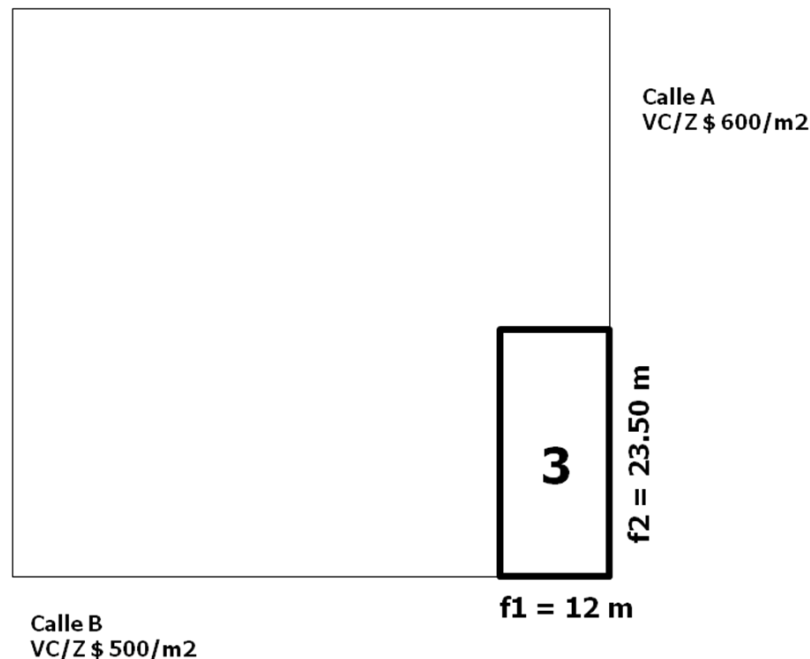
El dilema se suscita con relación al DENOMINADOR. Al respecto aconsejo aplicar los siguientes criterios:

- Cuando los VC/Z son IGUALES, utilizar como DENOMINADOR el FRENTE DE MAYOR MEDIDA.
- Cuando los VC/Z son DISTINTOS, utilizar como DENOMINADOR el FRENTE QUE DA A LA CALLE DE MAYOR VALOR, independientemente de si es el de mayor o el de menor medida.

**EJEMPLO Nº 1** (Lote Esquina)

Consideremos el **LOTE 3**, esquina, con frentes a dos calles que tienen diferente VC/Z, con un valor unitario del lote tipo de \$ 600/m<sup>2</sup> (Valor Cuadra/Zona) en la calle A a la que da el frente de mayor medida, y con un valor unitario de lote tipo de \$ 500/m<sup>2</sup> (Valor Cuadra/Zona) en la calle B a la que da el frente de menor medida, las que se indican en el gráfico, y cuya superficie es de 282,00 m<sup>2</sup>.

Adoptamos como criterio básico para efectuar la tasación del lote esquina, el valor unitario (Valor Cuadra/Zona) más alto: \$ 600/m<sup>2</sup>, que en este caso corresponde a la calle sobre la cual el lote esquina tiene su frente mayor (**f2**). (Podría darse el caso contrario, es decir que al frente de menor medida corresponda el valor Cuadra/Zona mayor).



El índice de utilización correspondiente resultará de la aplicación de la fórmula del Ing. Valvano, dividiendo la suma de los frentes del lote esquina (**f1 + f2**), por el frente de mayor valor (**f2**):

$$n = \frac{f_1 + f_2}{f_2} = (\text{índice de utilización})$$

$$n = \frac{12 \text{ m} + 23,50 \text{ m}}{23,50 \text{ m}} = 1,51 \text{ (índice de utilización)}$$

Suponiendo que el LOTE 3 en cuestión se encuentre ubicado en ZONA CÉNTRICA DE ALTO VALOR COMERCIAL, ingresamos a la **Tabla I** (Tablas de Valvano) a través del índice de utilización (**1,51**) y obtendremos un porcentaje de valorización de la esquina de **0,19** que equivale al 19 %, y que para los fines prácticos significa que deberemos multiplicar el valor unitario básico adoptado (Valor Cuadra) de \$ 600/m<sup>2</sup>, por el coeficiente 1,19.

Conviene aclarar que en el presente ejemplo y para simplificar su desarrollo, se adoptaron los valores de Tabla más próximos, pero si quisiéramos un resultado más preciso y exacto, debiéramos realizar las interpolaciones correspondientes.

Por consiguiente el Valor Unitario final o valor esquina o **V<sub>e</sub>** del lote 3 (esquina) resultará:

$$V_e = \$ 600/\text{m}^2 \times 1,19 = \$ 714,00/\text{m}^2$$



Además de la aplicación del Método del Ing. Valvano, la tasación se completa homogeneizando por Coef. F/F para lo cual nos remitiremos a la tabla de Frente/Fondo del Tribunal de Tasaciones de la Nación (ver ANEXOS) que considera un lote tipo de 10 m de frente por 30 m de fondo, o utilizaremos la Tabla de Fitte y Cervini (ver ANEXOS) que considera un lote tipo de 11 m de frente por 30 m de fondo, según sea la ubicación del lote a tasar, dejando aclarado que pueden darse pequeñas diferencias entre los respectivos valores.

Como criterio de ingreso a las tablas de Frente/Fondo, consideramos como FRENTE el que da a la calle de MAYOR Valor Cuadra/Zona, en este caso, 23,50 m., y como FONDO, en este caso 12,00 m, el que da a la calle de MENOR Valor Cuadra/Zona, independientemente de cuál sea la mayor o menor medida de cada frente.

Como nemotecnia, la medida a ingresar como FRENTE en la Tabla de Frente/Fondo, es la que hemos colocado como DENOMINADOR en la fórmula mediante la cual hemos calculado el ÍNDICE DE UTILIZACIÓN.

Como se podrá apreciar, en este caso, el frente de mayor medida coincide con el mayor valor cuadra, pero podría darse la situación inversa, es decir, que el frente de mayor medida tuviera el valor cuadra menor.

Según este criterio, el LOTE medial teórico tiene un FRENTE de 23,50 m y un FONDO de 12 m y con esos datos ingresamos a la Tabla de Frente/Fondo.

Considerando el primer criterio expuesto, y de acuerdo a la primera Tabla (Tribunal de Tasaciones) que se utiliza habitualmente para lotes ubicados en zonas de edificios en altura, ingresando con los valores de frente (23,50 m) y de fondo (12,00 m), correspondería aplicar un factor de corrección o coeficiente igual a 1,406.

$$\text{Valor Lote (esquina)} = \$ 714,00/\text{m}^2 \times 1,406 = \$ 1.003,88/\text{m}^2$$

En la práctica la doble homogeneización se realiza en una sola operación multiplicando el VC/Z por los dos coeficientes correctivos:

$$\text{Valor Unitario del lote a tasar} = \$ 600/\text{m}^2 \times 1,19 \times 1,406 = \$ 1.003,88/\text{m}^2$$

$$\text{VALOR LOTE} = 282 \text{ m}^2 \times \$ 1.003,88 = \$ 283.094,16$$

Si hubiéramos usado la Tabla de Frente/Fondo de Fitte y Cervini de aplicación habitual para lotes ubicados en zonas de viviendas individuales, el coeficiente de corrección a aplicar hubiera sido 131,90 y el resultado obtenido:

$$\text{Valor Lote (esquina)} = \frac{\$ 714,00/\text{m}^2 \times 131,90}{100} = \$ 941,77/\text{m}^2$$

Realizando la doble homogeneización en una sola operación:

$$\text{Valor Unitario del lote a tasar} = \frac{\$ 600/\text{m}^2 \times 1,19 \times 131,90}{100} = \$ 941,77/\text{m}^2$$

$$\text{VALOR LOTE} = 282 \text{ m}^2 \times \$ 941,77 = \$ 265.579,14$$

### Caso de LOTE ESQUINA uno de cuyos frentes supera los 30 m de longitud

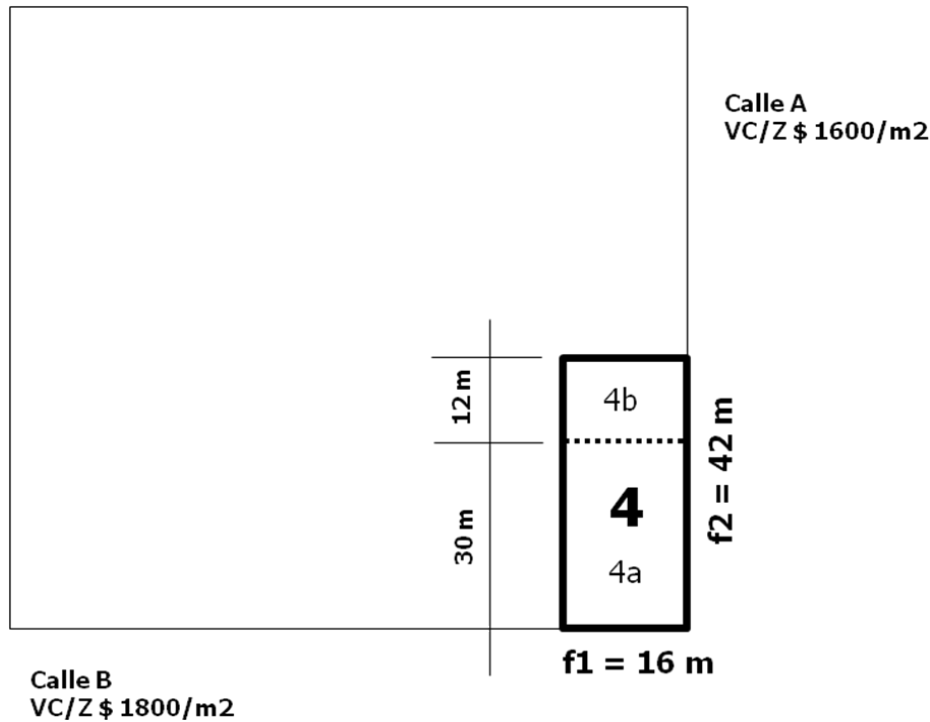
El Ing. Valvano en la formulación de su método, coincide con otros autores en el sentido de que la influencia de la condición de esquina de un lote y por consiguiente de su valoración, no se extiende hasta más allá de los 30 m (fondo de Lote Tipo) medidos desde la intersección de ambas líneas municipales.

Si realizamos el mismo análisis desde la Ley de Hoffman y la Regla Norteamericana, el criterio es coincidente en el sentido de que a medida que nos alejamos de la vía pública, el valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) y consiguientemente el valor de la tierra, va experimentando una disminución.

Aplicando estos conceptos desarrollaremos el siguiente ejemplo con un lote esquina cuyos frentes miden respectivamente 16 m y 42 m.

**EJEMPLO Nº 2** (Lote Esquina)

Sea el LOTE 4, esquina, ubicado en zona de Propiedad Horizontal, con frente a dos calles, con un valor unitario para el lote tipo de \$ 1.600/m<sup>2</sup> (valor Cuadra/Zona) en la calle A a la que da el frente mayor, y con un valor unitario para el lote tipo de \$ 1.800/m<sup>2</sup> (valor Cuadra/Zona) en la calle B a la que da el frente menor, cuyas medidas se indican en el gráfico, y cuya superficie es de 672,00 m<sup>2</sup>.



A los efectos de la tasación consideraremos el lote total (4) como dividido en dos partes o parcelas “teóricas”:

Parcela **4a** (esquina) 16 m (frente) x 30 m (frente) = 480 m<sup>2</sup> de superficie

Parcela **4b** (medial) 12 m (frente) x 16 m (fondo) = 192 m<sup>2</sup> de superficie

Así, para la parcela **4a**, el índice **n** de utilización correspondiente resultará de la aplicación de la fórmula del Ing. Valvano, dividiendo la suma de los frentes del lote esquina (**f1 + f2**), por el frente que da a la calle de mayor VC/Z. (**f1**):

$$n = \frac{16\text{ m} + 30\text{ m}}{16\text{ m}} = 2,87 \text{ (índice de utilización)}$$

Con este valor ingresamos a la TABLA I de Valvano, encontrando el porcentaje de valoración que es del 27 %, o índice 0,27 el cual equivale al coeficiente 1,27 que opera directamente como factor.

Por otra parte, de la Tabla de Frente/Fondo del Tribunal de Tasaciones, zona céntrica, para un lote de 16 m x 30 m, el coeficiente es de 1,116.

El valor de la parcela **4a**, tomando el mayor Valor Cuadra/Zona, resulta:

$$\$ 1.800/\text{m}^2 \times 480\text{ m}^2 \times 1,27 \times 1,116 = \$ 1.224.564,40$$

Como se podrá advertir, en una sola operación encadenada hemos realizado la doble homogeneización y hemos tasado la fracción **4a**.

En relación a la parcela **4b**, por tratarse de una parcela “teóricamente medial” (no esquina), a través de la Tabla de Frente/Fondo (12 m de frente x 16 m de fondo) encontraremos el coeficiente de medida (F/F) que resulta en este caso de 1,345.

El valor de la parcela **4b**, tomando el valor unitario de la calle (VC/Z), resulta:

$$\text{\$ } 1.600/\text{m}^2 \times 192 \text{ m}^2 \times 1,345 = \text{\$ } 413.184,00$$

Al igual que lo hicimos en la fracción 4a, en una sola operación encadenada hemos realizado la doble homogeneización y hemos tasado la fracción **4b**.

**El Valor del lote esquina 4**, resulta de la suma de las partes (**4a + 4b**), es decir:

$$\text{\$ } 1.224.564,40 + \text{\$ } 413.184,00 = \text{\$ } 1.637.748,40$$

Este valor total, dividido por la superficie total del lote 4, nos da un **valor unitario** para el mismo de:

$$\text{\$ } 1.637.748,40 / 672,00 \text{ m}^2 = \text{\$ } 2.437,13/\text{m}^2$$

### Caso de LOTE ESQUINA como antecedente para tasar UN LOTE MEDIAL

Si uno o varios de los lotes tomados como antecedentes para tasar un lote medial fueran **esquina**, deberemos realizar el procedimiento INVERSO al usado para tasar un lote esquina, de modo tal de homogeneizar dicho lote esquina a lote medial y poderlo utilizar como antecedente “comparable”.

Para poderlo utilizar como antecedente, deberemos homogeneizarlo a lote medial y a lote tipo aplicando los respectivos coeficientes correctivos, pero de manera inversa.

Supongamos que se trata de un lote antecedente esquina de 12 m y 28 m, ubicado en zona de viviendas individuales, y con un valor unitario de **\\$ 250,00/m<sup>2</sup>**

En primer término realizaremos la homogeneización de lote ESQUINA a lote MEDIAL aplicando a dicho valor unitario el Método del Ing. Valvano, calculando el Índice de Utilización **n** y obteniendo el coeficiente de valoración correspondiente de las Tablas del citado autor.

Así, suponiendo que el porcentaje de valoración del mismo fuera del 15 % (coeficiente 1,15), la fórmula a aplicar en este caso sería:

$$\frac{\text{\$/m}^2 \text{ (Valor Cuadra)}}{\% \text{ Valoración}} = \text{\$/m}^2 \text{ (Lote ESQUINA homogeneizado a lote MEDIAL)}$$

$$\frac{\text{\$ } 250,00/\text{m}^2}{1,15} = \text{\$ } 217,39/\text{m}^2 \text{ (Lote ESQUINA homogeneizado a lote MEDIAL)}$$

Para completar en cálculo realizamos la homogeneización de lote ANTECEDENTE (ya homogeneizado de ESQUINA a MEDIAL) a lote TIPO aplicando al valor obtenido (\\$ 217,39/m<sup>2</sup>) el Coeficiente de F/F.

Como el lote que estamos analizando lo hemos supuesto de 12 m de frente y 28 m de fondo, el coeficiente F/F (Fitte-Cervini) sería de 102,8 y la operación correspondiente nos daría como resultado:

$$\frac{\text{\$ } 217,39/\text{m}^2 \times 100}{102,80} = \text{\$ } 211,47/\text{m}^2 \text{ (Lote ANTECEDENTE homogeneizado a lote TIPO)}$$

Este valor, resultado de la doble homogeneización (inversa) del valor unitario (\\$/m<sup>2</sup>) de un antecedente lote esquina, ya se puede utilizar como antecedente homogeneizado para tasar el lote medial cuyo valor debemos determinar.

*NOTA: El porcentaje de valoración (n) aparece como divisor, ya que el valor unitario (\\$/m<sup>2</sup>) del lote esquina debe ser disminuido en ese porcentaje para homogeneizarlo al resto de los lotes mediales tomados como antecedentes.*

*Recordemos que el valor unitario (\\$/m<sup>2</sup>) del lote esquina ha resultado de la multiplicación del valor unitario del lote medial por el porcentaje de valoración, por lo cual para retrotraerlo a valor unitario del lote medial, deberemos dividir dicho valor por el mismo porcentaje.*

<b>PLANILLA PARA TASACIÓN DE LOTE ESQUINA</b>		
<b>LOTE A TASAR</b>	Zona	<b>Propiedad Horizontal</b>
	Situación	<b>ESQUINA</b>
	Condición	Libre de mejoras
	Frente 1	13,00 m
	Frente 2	29,50 m
	<b>Superficie</b>	
	<b>F/F</b>	
	<b>Coeficiente de Valvano</b>	
	<b>Valor Cuadra/Zona (1º promedio)</b>	
	<b>Valor Cuadra/Zona (2º promedio)</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (Valvano + F/F) (\$/m2)</b>	
	<b>VALOR TASACIÓN</b>	
<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 1</b>	Zona	<b>Propiedad Horizontal</b>
	Situación	<b>ESQUINA</b>
	Condición	Libre de mejoras
	Frente 1	10,00 m
	Frente 2	27,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	<b>Coeficiente de Valvano</b>	
	Valor TOTAL (\$)	\$ 486.000,00
	<b>Valor Unitario (\$/m2)</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (Valvano + F/F) (\$/m2)</b>	
	<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 2</b>	Zona
Situación		<b>ESQUINA</b>
Condición		Libre de mejoras
Frente 1		13,00 m
Frente 2		30,00 m
<b>Superficie:</b>		
<b>F/F</b>		
<b>Coeficiente de Valvano</b>		
Valor TOTAL (\$)		\$ 760.500,00
<b>Valor Unitario (\$/m2)</b>		
<b>Valor Unitario Homogeneizado (Valvano + F/F) (\$/m2)</b>		
<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 3</b>		Zona
	Situación	<b>ESQUINA</b>
	Condición	Libre de mejoras
	Frente 1	11,00 m
	Frente 2	34,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	<b>Coeficiente de Valvano</b>	
	Valor TOTAL (\$)	\$ 561.000,00
	<b>Valor Unitario (\$/m2)</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (Valvano + F/F) (\$/m2)</b>	
	<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 4</b>	Zona
Situación		<b>MEDIAL</b>
Condición		Libre de mejoras
Frente 1		12,00 m
Frente 2		33,00 m
<b>Superficie:</b>		
<b>F/F</b>		
<b>Coeficiente de Valvano</b>		
Valor TOTAL (\$)		\$ 574,200,00
<b>Valor Unitario (\$/m2)</b>		
<b>Valor Unitario Homogeneizado (Valvano + F/F) (\$/m2)</b>		
<b>LOTE ANTECEDENTE Nº 5</b>		Zona
	Situación	<b>MEDIAL</b>
	Condición	Libre de mejoras
	Frente 1	13,00 m
	Frente 2	31,00 m
	<b>Superficie:</b>	
	<b>F/F</b>	
	<b>Coeficiente de Valvano</b>	
	Valor TOTAL (\$)	\$ 624,650,00
	<b>Valor Unitario (\$/m2)</b>	
	<b>Valor Unitario Homogeneizado (Valvano + F/F) (\$/m2)</b>	

## FACTORES PARA REDUCIR PRECIOS DE LOTES

El Ing. Dante Guerrero, en base a su experiencia profesional, elaboró una Tabla de Factores para Reducir Precios, estableciendo una relación de lotes urbanos con fracciones suburbanas o rurales de hasta 50 hectáreas, siguiendo el criterio de lo que él llama "pasaje de lote a bloque" Esta tabla debe utilizarse solamente para tasaciones estimativas.

### TABLA DE GUERRERO

#### Factores para reducir precios

m2	%
250	0,50
300	0,53
350	0,56
400	0,60
500	0,65
1.000	0,75
2.000	0,85
3.500	0,95
<b>5.000</b>	<b>1,00</b>
7.000	1,10
10.000	1,20
15.000	1,30
25.000	1,40
40.000	1,50
60.000	1,60
90.000	1,70
130.000	1,80
180.000	1,90
240.000	2,00
320.000	2,10
500.000	2,20

*Forma de Aplicación:* Si tenemos que tasar un lote de 90.000 m2 (Coef. 1,70), y la referencia del sector son lotes de 500 m2 (Coef. 0,65), el coeficiente de reducción será igual a la división del coeficiente del antecedente por el coeficiente del lote a tasar:

$$\text{Coef. de Reducción} = \frac{0,65}{1,70} = 0,38$$

Si el Valor Cuadra o Valor Zona es de \$ 50/m2, el valor unitario homogeneizado del lote a tasar será:

$$\text{VUH} = \$50/\text{m}^2 \times 0,38 = \$ 19/\text{m}^2$$

Este valor se multiplicará por la superficie del lote para encontrar su valor total final.

En general, para sectores urbanos, a mayor superficie de lote corresponde un menor Valor Unitario.

### 4.3. LOTES CON FRENTE A DOS CALLES. Concepto. Tasación. Métodos.

#### Concepto.

El LOTE CON FRENTE A DOS CALLES es un lote que posee dos frentes a la vía pública.

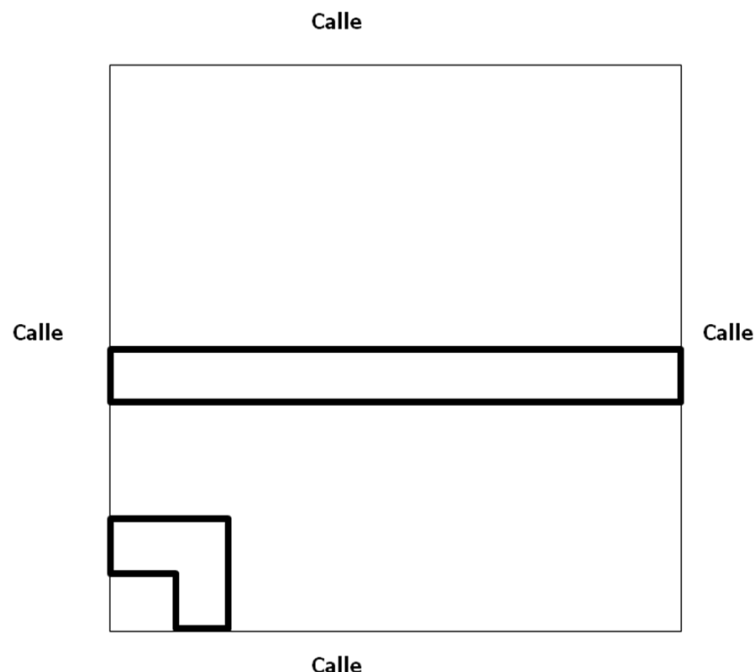
**Estos dos frentes no están unidos entre sí, generalmente son opuestos y no forman esquina.**

Sin embargo puede darse en caso de lotes "en martillo" cuyos dos frentes dan a calles colindantes SIN SER LOTE ESQUINA.

En general, los valores Cuadra/Zona correspondientes a cada uno de los frentes son distintos.

Esta particularidad representa evidentemente una gran ventaja respecto de los lotes ubicados a mitad de la cuadra o en proximidad de la esquina, ya que permite un mejor aprovechamiento comercial sobre el frente de mayor valor, reservando el otro frente para acceso secundario o vehicular.

Posibilita también un desarrollo arquitectónico intensivo, mejores condiciones de iluminación y ventilación directas, posibilidad de realizar pasajes comerciales o galerías (según las dimensiones de la parcela), etc., situaciones éstas que intuitivamente nos hacen pensar en valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) mayores que para los lotes mediales, ya que en términos conceptuales, al igual que en el caso del lote esquina, en estos casos el frente TOTAL resulta de la suma de los dos frentes parciales.



#### Tasación. Métodos.

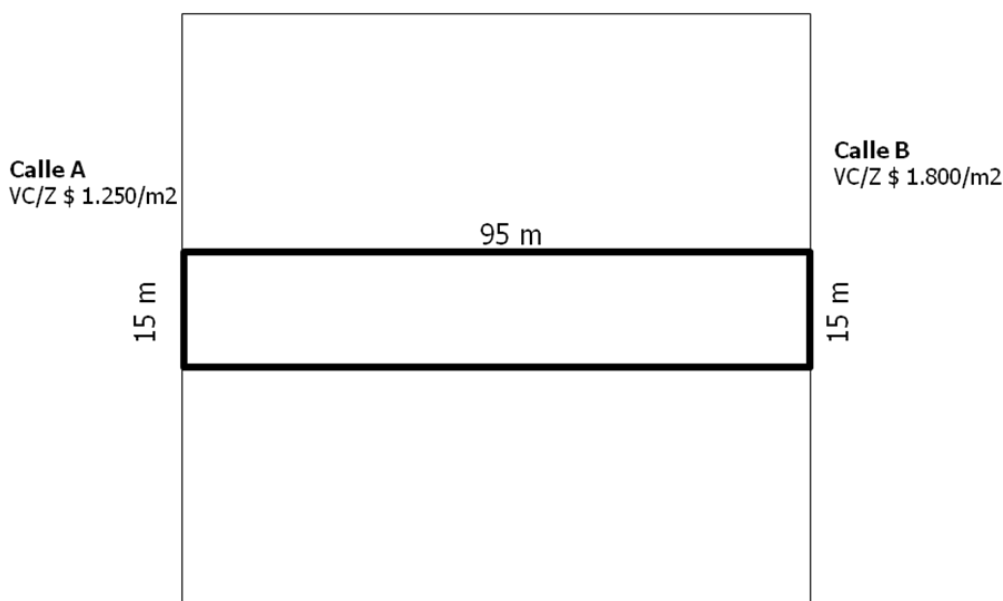
Estos lotes, por sus especiales características y situación, admiten varios criterios o métodos de Tasación.

- 1) El promedio de los valores unitarios correspondientes al Valor Cuadra/Zona de cada frente multiplicado por la superficie total del lote.
- 2) El Valor Cuadra/Zona más alto multiplicado por la superficie total del lote.

Además, contamos con otros métodos más elaborados que toman en cuenta mayor número de variables de análisis, y que por ello, resultan de más objetividad.

- 3) Método de Difusión de Valores o del Valor Unitario Medio (V.U.M.) propuesto por el Ing. Dante Guerrero.
- 4) Método de la División Ficticia o de la Línea Ficta o del Fondo Ficticio o Teórico

**EJEMPLO 1:** Lote de 15 m de frente (a cada una de dos calles opuestas), 95 m de fondo, y una superficie de 1.425,00 m<sup>2</sup>.



### 1) MÉTODO DEL PROMEDIO DE VALORES UNITARIOS.

Aplicando el método del promedio de los Valores Unitarios (Valor Cuadra/Zona promedio), la Tasación sería:

$$\text{VALOR CUADRA/ZONA PROMEDIO} = \frac{\$ 1.250/\text{m}^2 + \$ 1.800/\text{m}^2}{2} = \$ 1.525/\text{m}^2$$

$$\text{VALOR LOTE} = \text{VALOR CUADRA/ZONA PROMEDIO} \times \text{Superficie lote}$$

$$\text{VALOR LOTE} = \$ 1.525/\text{m}^2 \times 1.425,00 \text{ m}^2 = \$ 2.173.125,00$$

Este método que implica la aplicación directa de un valor unitario SIN NINGUNA HOMOGENEIZACIÓN, no considera como variables de la tasación las medidas de los frentes y del fondo del lote, ni las relaciones proporcionales entre ambas medidas, ni establece ningún parámetro de comparación con el lote tipo, motivos por los cuales resulta de MUY DIFÍCIL FUNDAMENTACIÓN, en particular si estamos tasando en el marco de una causa judicial, ya sea actuando como Perito Oficial o como Perito de alguna de las partes litigantes.

De todas maneras, podría ser utilizado como método de control del método principal, con la salvedad de que su aplicación estaría restringida a la condición de que la diferencia entre los VC/Z no exceda el 10 %.

### 2) MÉTODO DEL VALOR UNITARIO MÁS ALTO.

Aplicando el método del Valor Cuadra/Zona mayor, la Tasación del LOTE 1 graficado precedentemente sería:

$$\text{VALOR LOTE} = \text{VALOR CUADRA/ZONA MAYOR} \times \text{Superficie lote}$$

$$\text{VALOR LOTE} = \$ 1.800/\text{m}^2 \times 1.425,00 \text{ m}^2 = \$ 2.565.000,00$$

Este método, al igual que el anterior, aplica de manera directa un valor unitario, en este caso el MÁS ALTO, sin realizar NINGUNA HOMOGENEIZACIÓN, y tampoco considera como variables de la tasación las medidas de los frentes y del fondo del lote.

Su aplicación resulta de MUY DIFÍCIL sino imposible FUNDAMENTACIÓN, ya que resulta evidente la subjetividad del tasador al elegir el VC/Z MÁS ALTO. Por ello se desaconseja su utilización.

### 3) MÉTODO DE DIFUSIÓN DE VALORES.

El Ing. Dante Guerrero propone el Método de Difusión de Valores o Método del Valor Unitario Medio, que mediante una fórmula matemática determina el grado de incidencia de cada uno de los VC/Z en la superficie del lote. En otras palabras, define qué porcentaje de la superficie total del terreno está afectado por cada uno de los VC/Z.

Consiste en hallar el resultado promedio de sumar cada valor unitario frentista, y multiplicarlo por las relaciones de los valores unitarios de cada "fondo ficticio", proporcionales a ellos.

De este modo se obtiene un Valor Unitario Medio que se multiplica por la superficie del lote para su tasación. Continuamos trabajando con el LOTE 1.

Este método aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Unitario Medio (V.U.M.)} = V1 \times \frac{V1}{V1 + V2} + V2 \left(1 - \frac{V1}{V1 + V2}\right)$$

$$\text{V.U.M.} = \$ 1.250/\text{m}^2 \times \frac{\$ 1.250/\text{m}^2}{\$ 1.250/\text{m}^2 + \$ 1.800/\text{m}^2} + \$ 1.800/\text{m}^2 \left(1 - \frac{\$ 1.250/\text{m}^2}{\$ 1.250/\text{m}^2 + \$ 1.800/\text{m}^2}\right)$$

$$\text{VALOR UNITARIO MEDIO} = \$ 1.250/\text{m}^2 \times 0,41 + \$ 1.800/\text{m}^2 \times 0,59 = \$ 1.574,50/\text{m}^2$$

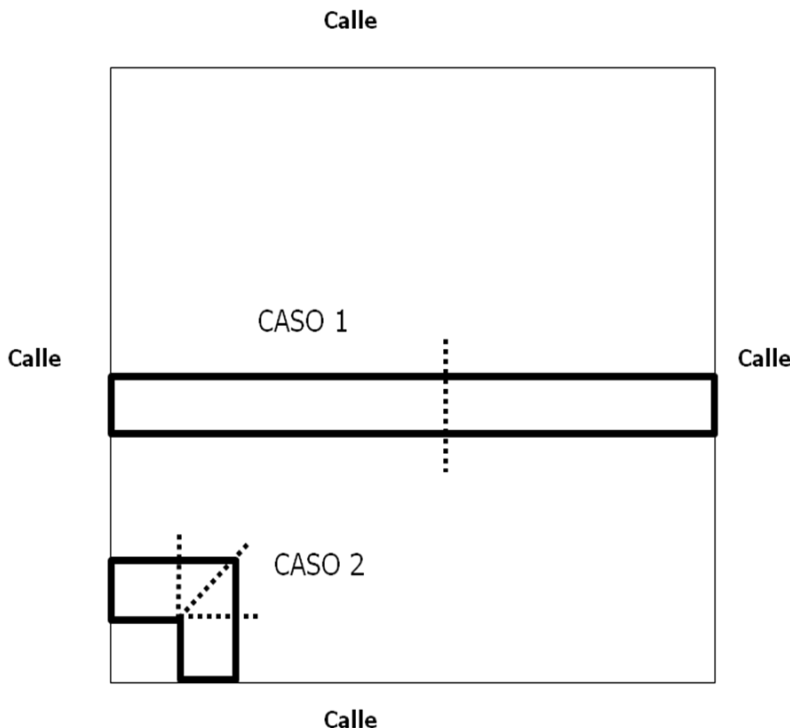
$$\text{VALOR LOTE} = \text{VALOR UNITARIO MEDIO} \times \text{Superficie lote}$$

$$\text{VALOR LOTE} = \$ 1.574,50 \times 1.425,00 \text{ m}^2 = \$ 2.243.662,50$$

### 4) MÉTODO DE DIVISIÓN FICTICIA del LOTE.

Este método retoma el criterio expuesto por el Ing. Valvano cuando se trataba de Tasar un lote esquina que tenía más de 30 m en uno de sus frentes, **para lo cual se realizaba una división ficticia del lote a tasar, en dos partes o parcelas "teóricas"**.

En este método, la ubicación del límite virtual o ficticio deberá ser determinada por el criterio del tasador, considerando las características del lote. Es un método aplicable para el caso de lotes regulares e irregulares, pero es especialmente apto para estos últimos. (Ver el gráfico siguiente)



LOTES con FRENTE A DOS CALLES a los cuales se los ha dividido en dos partes o parcelas "teóricas" mediante el trazado de una línea o límite "ficticio o virtual".

Esto permite realizar la tasación de cada fracción por separado y luego sumar los resultados parciales para obtener el valor final.

En el caso **1** la división es clara.

En el caso **2**, como criterio de tasación plantearemos tres (3) alternativas típicas de división ficticia (como lo explicaremos más adelante)



Los pasos para aplicar este método consisten en:

- Establecer la división teórica del lote en dos partes o parcelas "teóricas" mediante una línea o límite virtual cuya ubicación deberá realizar el tasador aplicando su criterio, sentido común y experiencia.
- Calcular la superficie de cada parte.
- Homogeneizar aplicando el coeficiente de Frente/Fondo (de la Tabla que se haya seleccionado) al respectivo Valor Cuadra/Zona de cada parte a Tasar como si fueran lotes independientes.
- Calcular el valor de cada parte multiplicando su superficie por el respectivo Valor Unitario (Valor Cuadra) homogeneizado.
- Sumar ambos resultados parciales.

### PROCEDIMIENTO PRÁCTICO PARA DETERMINAR LA UBICACIÓN DE LA LÍNEA DE DIVISIÓN FICTICIA DEL LOTE o LÍNEA FICTA

Para determinar el valor de un lote de estas características, se deberá en primer lugar comprender que en un terreno así configurado, existirá una influencia valorizadora que estará directamente vinculada al valor unitario de cada una de las dos calles a que da frente. La influencia del valor de los lotes frentistas a una calle será mayor cuanto más sea el valor relativo de los lotes de esa calle con relación a los frentistas a la otra calle.

La forma de materializar esa influencia es la determinación de una línea que se denomina de fusión o de división ficticia, que significará la línea hasta donde se entiende que el valor de los terrenos frentistas a una calle influye sobre los valores de los terrenos frentistas a la otra calle.

Así, si los valores fueran iguales, se ve claramente que esa línea correrá equidistante a las dos calles paralelas a las que el bien da frente.

El problema se reduce entonces a adoptar un criterio que permita situar esa línea o sea de determinarla de tal forma que las distancias entre ella y las calles respondan a ese criterio.

Este criterio considera que la Línea de fusión se sitúa en una relación proporcional al valor unitario de los terrenos (Valor Cuadra/Zona) con frente a cada calle.

$f$  = distancia entre ambas calles

$x$  = Distancia desde la línea municipal (L.M.) de la calle de mayor Valor Cuadra/Zona hasta la línea de fusión o de división ficticia

$\$ A$  = Valor Cuadra/Zona de mayor valor (calle A)

$\$ B$  = Valor Cuadra/Zona de menor valor (calle B)

La relación proporcional se establece de la siguiente manera:

$$\frac{f}{(A + B)} = \frac{x}{A}$$

$$\text{Luego } x = A \left( \frac{f}{(A + B)} \right)$$

Volvamos el ejemplo de nuestro LOTE (**CASO 1**) que tiene AMBOS FRENTES de 15 m de longitud, el fondo total mide 95 m y se encuentra en zona de Propiedad Horizontal.

Los respectivos VC/Z son lo que se indican a continuación y en el gráfico correspondiente.

$A = \$ 1.250$  (Valor Cuadra/Zona sobre calle A)

$B = \$ 1.800$  (Valor Cuadra/Zona sobre calle B)

$f = 95$  m (distancia entre ambos frentes a calles A y B)

Aplicamos la fórmula para encontrar la posición del fondo ficticio o línea ficta de división o línea de fusión:

$$x \text{ (distancia a calle A)} = \$ 1.250/\text{m}^2 \left( \frac{95 \text{ m}}{(\$ 1.250/\text{m}^2 + \$ 1.800/\text{m}^2)} \right) = \mathbf{38,93 \text{ m}}$$

Luego  $x = \mathbf{38,93 \text{ m}}$  que es el fondo ficticio para tasar la fracción teórica que da a la calle A

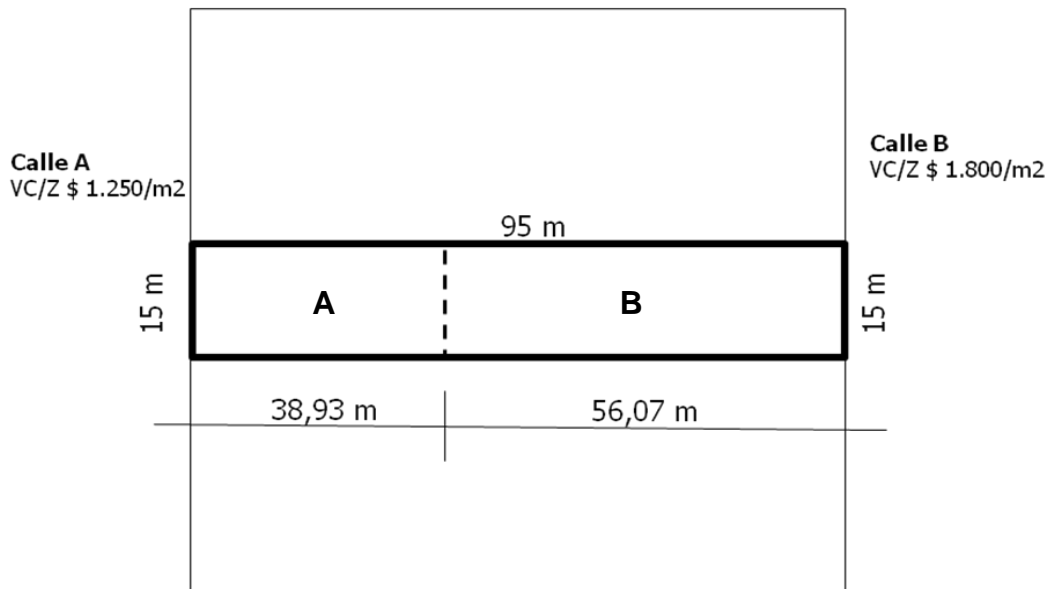
Por diferencia, el fondo ficticio para tasar la fracción teórica que da a la calle B sería de  $\mathbf{56,07 \text{ m}}$ .

Sin embargo, y para MAYOR SEGURIDAD, lo correcto sería calcular TAMBIÉN en valor de Y (distancia a la calle B):

$$Y \text{ (distancia a calle B)} = \$ 1.800/\text{m}^2 \left( \frac{95 \text{ m}}{(\$ 1.250/\text{m}^2 + \$ 1.800/\text{m}^2)} \right) = \mathbf{56,07 \text{ m}}$$

Como control, la suma de las dos superficies parciales debe dar como resultado la superficie TOTAL del lote ( $15 \text{ m} \times 95 \text{ m} = \mathbf{1.425 \text{ m}^2}$ )

Superficie total lote a tasar = Sup. fracción A + Sup. fracción B =  $583,95 \text{ m}^2 + 841,05 \text{ m}^2 = \mathbf{1.425 \text{ m}^2}$



A partir de este momento se tasará cada fracción como si fueran dos lotes independientes y el valor final de tasación será el resultado de la suma de ambos valores parciales.

Nos encontramos en esta instancia del procedimiento con DOS fracciones TEÓRICAMENTE MEDIALES que debemos tasar siguiendo el método correspondiente

#### 1) LOTE teórico que da a calle A

Frente = 15 m

Fondo = 38,93 m (tomamos 39 m para ingresar a la Tabla de Fitte y Cervini)

Superficie = 583,95 m<sup>2</sup>

Coef. F/F = 87,2

VC/Z = \$ 1.250/m<sup>2</sup>

$$\text{VC/Z homogeneizado} = \frac{\$ 1.250/\text{m}^2 \times 87,2}{100} = \mathbf{\$ 1.090/\text{m}^2}$$

$$\text{Valor Fracción A} = 583,95 \text{ m}^2 \times \$ 1.090 /\text{m}^2 = \mathbf{\$ 636.505,50}$$

2) **LOTE teórico que da a calle B**

Frente = 15 m

Fondo = 56,07 m (tomamos 56 m para ingresar a la Tabla de Fitte y Cervini)

Superficie = 841,05 m<sup>2</sup>

Coef. F/F = 75,1

VC/Z = \$ 1.800/m<sup>2</sup>

$$VC/Z \text{ homogeneizado} = \frac{\$ 1.800/m^2 \times 75,1}{100} = \$ 1.351,80/m^2$$

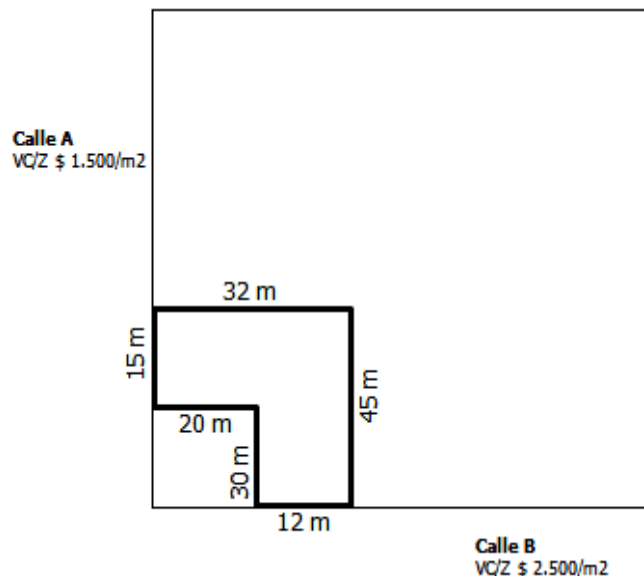
$$\text{Valor Fracción B} = 841,05 \text{ m}^2 \times \$ 1.351,80/m^2 = \$ 1.136.931,39$$

$$\text{VALOR TOTAL LOTE} = \text{Valor fracción A} + \text{Valor fracción B} = \$ 636.505,50 + \$ 1.136.931,39$$

**\$ 1.773.436,89**

$$\text{Valor Unitario Final} = \frac{\$ 1.773.436,89}{1.425 \text{ m}^2} = \$ 1.244,52/m^2$$

Veamos ahora el **CASO 2**. Se trata de un lote en martillo, con dos frentes a calles colindantes, que suponemos ubicado en **zona de Propiedad Horizontal**. La situación es la siguiente:



En este caso, podemos aplicar, con idénticas limitaciones y observaciones y del mismo modo que en el caso del ejemplo anterior:

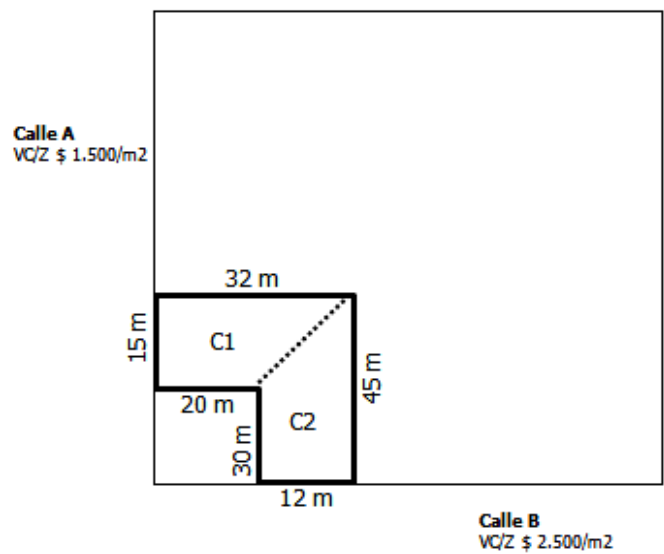
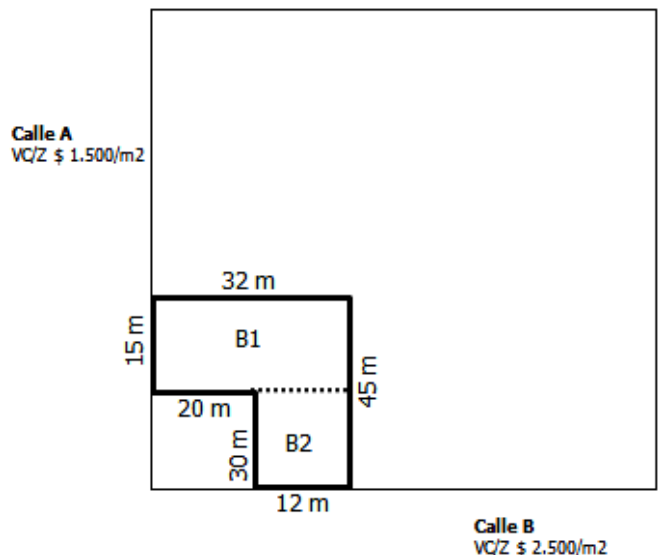
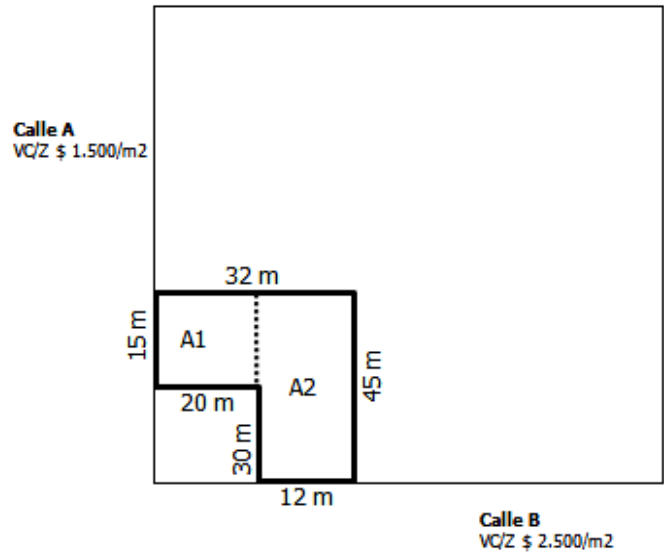
- 1) El promedio de los valores unitarios correspondientes al Valor Cuadra/Zona de cada frente multiplicado por la superficie total del lote.
- 2) El Valor Cuadra/Zona más alto multiplicado por la superficie total del lote.
- 3) Método de Difusión de Valores o del Valor Unitario Medio (V.U.M.) propuesto por el Ing. Dante Guerrero.

En cambio, si pretendiéramos aplicar el Método de la División Ficticia o de la Línea Ficta o del Fondo Ficticio o Teórico nos encontraríamos con la dificultad de determinar las distancias X é Y desde las calles A y B respectivamente, ya que al ser los fondos de diferentes medidas (aun considerando el promedio de la suma de dichos fondos) **no podríamos definir con exactitud la posición de dicha línea de división ficticia**. Aún en el caso de que determináramos una distancia desde cada uno de los frentes, la ubicación relativa de la línea división ficticia sería aleatoria y por lo tanto con una gran carga de subjetividad.

Por tal motivo es que como criterio, **proponemos tres divisiones típicas** que nos ayudarán en el proceso de Tasación.

En los siguientes gráficos se han trazado tres alternativas típicas de División Ficticia: A, B y C.

¿CUÁL DE LAS TRES DIVISIONES UTILIZAREMOS PARA TASAR?  
 ¿CON QUÉ CRITERIO SELECCIONAREMOS UNA DE ELLAS?  
 ¿PORQUÉ RAZONES DESCARTAREMOS LAS OTRAS DOS?



El modo de selección que se propone se basa en **ELEGIR LA DIVISIÓN FICTICIA QUE DÉ COMO RESULTADO DOS FRACCIONES LO MÁS SIMILARES ENTRE SÍ.**

Ahora: ¿Cuál es el criterio que nos permitirá determinar esa similitud atendiendo que AMBAS fracciones tienen MEDIDAS, SUPERFICIES Y PROPORCIONES DIFERENTES? ¿Cuál es el parámetro que nos indicará esa similitud o la falta de ella?

**El parámetro es el LOTE TIPO** que corresponda a la zona donde se ubica el lote a tasar. O sea que lo que tenemos que hacer es establecer las relaciones de cada una de las fracciones con el lote tipo a través de los Coeficientes Frente/Fondo.

Una vez determinados dichos coeficientes, calcularemos la diferencia entre los pares de Coeficientes F/F.

El caso en que **la diferencia entre los pares de Coeficientes F/F sea MENOR** (los Coef. F/F sean más semejantes), nos indicará que las fracciones correspondientes son las más similares entre sí.

Este criterio, al elegir las fracciones que tengan coeficientes F/F más similares, otorga objetividad al procedimiento de selección y prioriza en el proceso de tasación a los VC/Z, que al ser valores de mercado también aportan una cuota importante de equidad a la valuación del inmueble de que se trata.

En el ejemplo planteado tenemos tres situaciones de división ficticia:

### **LOTE (división A)**

- 1) Fracción A1  
Frente = 15 m  
Fondo = 20 m  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>  
F/F = 1,317 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)
  
- 2) Fracción A2  
Frente = 12 m  
Fondo = 45 m  
Superficie = 540 m<sup>2</sup>  
F/F = 0,874 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)

**DIFERENCIA DE COEF. F/F = 1,317 – 0,874 = 0,443**

### **LOTE (división B)**

- 3) Fracción B1  
Frente = 15 m  
Fondo = 32 m  
Superficie = 480 m<sup>2</sup>  
F/F = 1,086 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)
  
- 4) Fracción B2  
Frente = 12 m  
Fondo = 30 m  
Superficie = 360 m<sup>2</sup>  
F/F = 1,035 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)

**DIFERENCIA DE COEF. F/F = 1,086 – 1,035 = 0,051**

**LOTE (división C)**

- 5) Fracción C1  
 Frente = 15 m  
 Fondo = 26 m (resultado del PROMEDIO de los lados desiguales)  
 Superficie = 390 m<sup>2</sup>  
 F/F = 1,183 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)
- 6) Fracción C2  
 Frente = 12 m  
 Fondo = 37,50 m (resultado del PROMEDIO de los lados desiguales)  
 Superficie = 450 m<sup>2</sup>  
 F/F = 0,943 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)

**DIFERENCIA DE COEF. F/F = 1,183 – 0,943 = 0,240**

**Del análisis efectuado resulta seleccionada la opción de división B.**

Esta división ficticia es la que da como resultado lotes equivalentes en los cuales las respectivas relaciones F/F no influirán de manera determinante en la tasación, y sí lo hará el valor Cuadra/Zona de cada calle.

De ahora en más tasaremos cada fracción (**B1 y B2**) como lotes mediales, homogeneizando los VC/Z respectivos, calculando el valor de cada fracción, y determinando el VALOR TOTAL del LOTE B mediante la suma de los valores de B1 y B2.

**LOTE B**

- 1) Fracción B1  
 Frente = 15 m  
 Fondo = 32 m  
 Superficie = 480 m<sup>2</sup>  
 F/F = 1,086 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)  
 VC/Z = \$ 1.500/m<sup>2</sup>

VC/Z homogeneizado = \$ 1.500/m<sup>2</sup> x 1,086 = **\$ 1.629/m<sup>2</sup>**

**Valor fracción B1 = 480 m<sup>2</sup> x \$ 1.629/m<sup>2</sup> = \$ 781.920,00**

- 2) Fracción B2  
 Frente = 12 m  
 Fondo = 30 m  
 Superficie = 360 m<sup>2</sup>  
 F/F = 1,035 (Tabla de Tribunal de Tasaciones)  
 VC/Z = \$ 2.500/m<sup>2</sup>

VC/Z homogeneizado = \$ 2.500/m<sup>2</sup> x 1,035 = **\$ 2.587,50/m<sup>2</sup>**

**Valor fracción B2 = 360 m<sup>2</sup> x \$ 2.587,50/m<sup>2</sup> = \$ 931.500,00**

VALOR LOTE B = Valor fracción B1 + Valor Fracción B2

**VALOR LOTE B = \$ 781.920 + \$ 931.500 = \$ 1.713.420**

Valor Unitario Final =  $\frac{\$ 1.713.420}{870 \text{ m}^2} = \$ 1.969,45/\text{m}^2$

#### 4.4. LOTE CON MEJORAS (edificado) tomado como ANTECEDENTE para la TASACIÓN de un LOTE LIBRE DE MEJORAS (baldío)

Si bien la Tasación de Mejoras se trata específicamente en el capítulo IV, incluimos aquí estos comentarios para que se tenga en cuenta que el hecho de que un lote tenga mejoras, no representa un inconveniente insalvable para considerarlo como antecedente válido para tasar un lote baldío.

Cuando consideramos el valor de un LOTE CON MEJORAS, en dicho monto se encuentran INCLUIDOS ambos conceptos (lote + mejoras).

Para poder tomarlo como ANTECEDENTE en la tasación de un lote baldío, se debe desafectar de dicho valor total, el valor de las mejoras, de modo tal que obtengamos por diferencia el valor neto de la parcela (excluidas las mejoras).

El procedimiento, en el que interviene la Tasación de las Mejoras (que se verá en detalle en el Capítulo IV), consiste básicamente en lo siguiente:

a) Calcular el **VALOR A NUEVO (VN)** de las mejoras por alguno de los métodos (comparativo, números índice o actualización del Valor Histórico, o cómputo métrico y presupuesto)

Si se usa el Método Comparativo, se deberá multiplicar la superficie cubierta de las mejoras por el Valor Unitario a nuevo (\$/m<sup>2</sup>) del tipo de construcción de que se trate, considerando la calidad constructiva de las mismas.

Si se determina el Valor a Nuevo a partir del Valor Histórico o Valor de Origen, deberemos realizar su actualización mediante los Números Índices, representativos de la evolución del costo de la construcción en el medio en el que está ubicado la mejora a tasar.

Si utilizamos el Método del Cómputo Métrico y Presupuesto para determinar el valor a nuevo, tenemos dos opciones:

- 1) Computar las mejoras a tasar y obtener su presupuesto con precios actuales (a la fecha de tasación)
- 2) aplicar a la superficie cubierta de las mejoras a tasar el valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) de una mejora comparable nueva (a la fecha de tasación)

EN CUALQUIERA DE LOS CASOS DEBEREMOS REALIZAR LO SIGUIENTE

- a) En base a la **EDAD** de las mejoras, la **VIDA ÚTIL** de las mismas y el **ESTADO DE CONSERVACIÓN** en que se encuentran, calcular la **DEPRECIACIÓN (D)** o sea la pérdida de valor que dichas mejoras han experimentado en razón de los tres factores mencionados, aplicando el Método de Ross-Heidecke.
- b) Calcular el **VALOR ACTUAL**, VALOR PRESENTE o VALOR A NUEVO DEPRECIADO (VA) realizando la diferencia entre el Valor a Nuevo (VN) y la Depreciación (D):

$$VA = VN - D.$$

- c) Obtener el valor NETO del lote restando al valor total del inmueble (lote + mejoras), el valor de las mejoras depreciado (VA):

$$\text{VALOR NETO LOTE} = \text{Valor Total (lote + mejoras)} - \text{Valor Mejoras}$$

## EJEMPLO PRÁCTICO DE APLICACIÓN

Por los motivos que fueran, uno de los antecedentes que vamos a utilizar para tasar un LOTE LIBRE DE MEJORAS (BALDÍO), es un LOTE CON MEJORAS.

### ANTECEDENTE Nº 5:

Lote medial con mejoras

Frente: 12 m

Fondo: 45 m

Superficie total: 540 m<sup>2</sup>

Mejoras: Vivienda unifamiliar

Superficie cubierta total: 145 m<sup>2</sup>

Fecha de Final de Obra Municipalidad de Córdoba: Enero de 1990

Edad de las mejoras: 2009 – 1990 = 19 años

Estado de Conservación: 3 (resultado de la inspección ocular por parte del Tasador)

Vida útil o vida probable o duración: 70 años (Datos del Ing. Dante Guerrero)

Precio TOTAL (lote + mejoras): \$ 440.000 (a Setiembre 2009)

Fecha de Tasación: Setiembre de 2009

Para poder utilizar este lote con mejoras como ANTECEDENTE en la determinación del Valor Cuadra/Zona para tasar el lote baldío, debemos desafectar de su valor total, el valor de las mejoras, encontrando de esta manera el VALOR NETO DEL LOTE.

Para determinar el VALOR A NUEVO DE LAS MEJORAS utilizaremos el método del Valor Unitario (comparativo), obteniendo esa información de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba, considerando la fecha a la que debemos realizar la tasación del baldío (setiembre de 2009)

### COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA - Valor m<sup>2</sup> - AÑO 2009

MES	AÑO
	2009
ENERO	1638,96
FEBRERO	1643,90
MARZO	1648,88
ABRIL	1651,57
MAYO	1655,87
JUNIO	1736,48
JULIO	1757,50
AGOSTO	1765,88
<b>SETIEMBRE</b>	<b>1772,43</b>
OCTUBRE	
NOVIEMBRE	
DICIEMBRE	

### 1) CÁLCULO DEL VALOR A NUEVO (V.N.)

VALOR A NUEVO (V.N.) = Superficie Cubierta x Valor Unitario (\$/m<sup>2</sup>)

**VALOR A NUEVO = 145 m<sup>2</sup> x \$ 1.772,43/m<sup>2</sup> = \$ 257.002,35**



## 2) CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN

$$\text{Edad en \%} = \frac{\text{Edad} \times 100}{\text{Vida útil}}$$

$$\text{Edad en \%} = \frac{19 \text{ años} \times 100}{70 \text{ años}} = 27,14 \% \text{ (adoptamos } 27 \% \text{)}$$

Ingresamos a la Tabla de ROSS-HEIDECKE con este dato (21 %) y el Estado de Conservación = 3 encontramos el **COEFICIENTE K = 32,14 %**

$$\text{DEPRECIACIÓN} = K \times \text{V.N.}$$

$$\text{DEPRECIACIÓN} = 32,14 \% \text{ de } \$ 257.002,35 = \$ 82.600,55$$

## 3) CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL (V.A.) (o VALOR PRESENTE o VALOR DEPRECIADO)

$$\text{V.A. (Valor Actual)} = \text{V.N. (Valor a Nuevo)} - D \text{ (Depreciación)}$$

$$\text{V.A.} = \$ 257.002,37 - \$ 82.600,55 = \$ 174.401,82$$

## 4) CÁLCULO DEL VALOR NETO DEL LOTE

$$\text{VALOR NETO DEL LOTE} = \text{VALOR TOTAL} - \text{VALOR DE LAS MEJORAS}$$

$$\text{VALOR NETO DEL LOTE} = \$ 440.000,00 - \$ 174.401,82 = \$ 265.598,18$$

Solamente nos resta determinar el Valor Unitario Final (\$/m<sup>2</sup>) dividiendo el Valor Neto del lote (\$) por la superficie del mismo (m<sup>2</sup>)

$$\text{VALOR UNITARIO LOTE} = \frac{\text{VALOR TOTAL}}{\text{SUPERFICIE LOTE}}$$

$$\text{VALOR UNITARIO LOTE} = \frac{\$ 265.598,18}{540 \text{ m}^2} = \$ 491,85/\text{m}^2$$

Este valor unitario (\$491,85/m<sup>2</sup>) del lote Antecedente N° 5 es el que deberemos homogeneizar con su correspondiente coeficiente F/F, y promediar con los valores unitarios de los restantes antecedentes (1° y 2° promedio) para encontrar el VALOR CUADRA/ZONA

A este Valor Cuadra/Zona obtenido lo deberemos homogeneizar con el coeficiente F/F del lote a tasar.

## 4.5. LOTES IRREGULARES. Concepto. Tasación. Criterios.

### Concepto.

Por contraposición a lo que expresamos en relación a los lotes regulares, decimos que un LOTE o una PARCELA es **irregular** cuando desde el punto de vista de su forma no lo podemos asimilar teóricamente a una figura geométrica regular (cuadrados, rectángulos, etc.).

Esta "irregularidad" puede estar originada en ángulos distintos a 90 °, lados opuestos no paralelos y/o de diferentes medidas, lados curvos, L.M. curva, martillos a favor o en contra ubicados en diferentes sectores del lote, recortes por invasión de terceros, etc.

La falta de normatividad y precisión en las dimensiones de las parcelas en que se dividía la tierra urbana a partir de la formación histórica de las ciudades, dio origen a la actual conformación de muchas de ellas, en la que nos encontramos con lotes o fracciones de medidas y formas que muchas veces merecen por lo menos el calificativo de extrañas por lo desusado de las mismas.

El proceso de división, unión, subdivisión y comercialización de la tierra también ha dado como resultado muchas de estas “irregularidades”, las que muchas veces significan un gran desafío para el profesional tasador.

Las irregularidades pueden ser de carácter mínimo o leve, o de carácter extremo o grave. Es evidente que esta clasificación por los opuestos, no invalida que en nuestra tarea de tasadores nos encontremos con una gran variedad de situaciones intermedias también sorprendentes o curiosas.

Cualquiera de estas irregularidades puede significar que influya en sentido favorable o desfavorable en el valor de tasación. Una irregularidad en un lote, no necesariamente significa un “castigo” o minusvalía, como tampoco implica forzosamente un “premio” o plusvalía desde el punto de vista de la tasación.

Una muestra de estas irregularidades la podemos encontrar analizando por ejemplo, cualquier Parcelario del área Central de la ciudad de Córdoba (que corresponde al trazado fundacional del año 1573), en los cuales la división original ha sido casi totalmente modificada de manera absolutamente desordenada y caótica, respondiendo en la mayoría de los casos exclusivamente a situaciones y/o intereses particulares, y/o especulación inmobiliaria, sin ninguna intervención técnica ni respondiendo a planificación urbana alguna.

### **Tasación: Criterios.**

Desde distintas perspectivas y en base a amplias y valiosas experiencias personales y profesionales se han planteado distintos criterios para la **tasación de lotes irregulares**.

Los de uso y aplicación habitual son los siguientes:

- 1) MÉTODO DEL FONDO RELATIVO**
- 2) MÉTODO de los COEFICIENTES POR FORMA.**

#### **1) MÉTODO DEL FONDO RELATIVO**

Definimos el **terreno de fondo ideal o fondo relativo** como la figura geométrica virtual que resulta de la división de la superficie real del terreno, por la longitud de su frente. Se obtiene así un lote “regularizado” que permite ingresar a las tablas de homogeneización a través de sus medidas “idealizadas”.

Esta definición expresa de modo teórico el **Método del Fondo Relativo** para la Tasación de lotes cuyas irregularidades sean de escasa importancia o magnitud, y que en general no tengan lados inclinados o cuya inclinación sea de poca magnitud.

En términos concretos, el Método del Relativo o Fondo Ficticio o Fondo Teórico implica trabajar en la tasación con un lote “teórico” que MANTENGA LA MEDIDA DEL FRENTE Y LA SUPERFICIE DEL LOTE A TASAR, pero cuyo contrafrente se ubica de manera ficticia en una posición diferente al contrafrente real.

Es en base a este lote al que hemos transformado hipotéticamente en lote REGULAR, que podemos obtener el Coeficiente Frente/Fondo para homogeneizar su valor unitario (\$/m<sup>2</sup>).

Como casos típicos de irregularidades, analizaremos las siguientes:

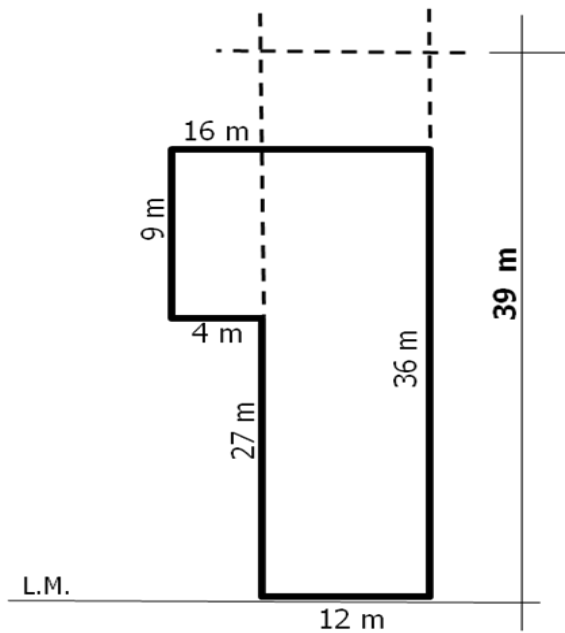
- a) Lote con martillo a favor o martillo positivo ubicado en el fondo o contrafrente
- b) Lote con martillo a favor o martillo positivo ubicado en el frente
- c) Lote con martillo en contra o martillo negativo ubicado en el fondo o contrafrente
- d) Lote con martillo en contra o martillo negativo ubicado en el frente
- e) Lote con lados inclinados respecto de la Línea Municipal (L.M.)
- f) Lote triangular
- g) Lote con lados desiguales
- h) Lotes irregulares por invasión

### 4.5.1. TASACIÓN DE LOTES CON MARTILLO A FAVOR Y EN CONTRA (en el frente o en el contrafrente)

#### EJEMPLO Nº 1:

Sea el **lote 1**, que tiene 12,00 m de frente y 39,00 m de fondo, con un martillo a favor o martillo positivo de 4,00 m x 9,00 m **al fondo**, lo que da una superficie total de 468,00 m<sup>2</sup>. Este lote tiene sus ángulos de 90°.

#### 1) ZONA Viv. Individuales



**Vc/z = \$ 500/m<sup>2</sup>**

#### LOTE CON MARTILLO A FAVOR en el FONDO

Se aplica el Método del FONDO RELATIVO o FONDO FICTICIO

Consiste en determinar de manera teórica un lote RECTANGULAR que tenga el MISMO FRENTE y la MISMA SUPERFICIE del lote IRREGULAR

Para ello deberemos DIVIDIR la SUPERFICIE del lote a TASAR por la medida del frente

$$FR = \frac{\text{Superficie lote (m}^2\text{)}}{\text{Frente (m)}} = FR \text{ (m)}$$

$$FR = \frac{468 \text{ m}^2}{12 \text{ m}} = 39 \text{ m}$$

Obtenemos un lote "teórico" de 12 m de FRENTE y 39 m de FONDO.

Con estos valores entramos a la tabla de F/F que corresponda a la zona donde está ubicado el lote que estamos tasando.

Con este Coeficiente F/F procedemos a la HOMOGENEIZACIÓN del Valor Cuadra/zona. Al resultado lo multiplicamos por la Superficie del lote y obtenemos la TASACIÓN del mismo

#### Lote Teórico

Frente = 12 m.

Fondo = 39 m.

Superficie = 468 m<sup>2</sup>

Coef. F/F = 89,4 (Tabla Fitte y Cervini)

Valor Cuadra/Zona = \$ 500/m<sup>2</sup>

$$VC/Z \text{ Homogeneizado} = \frac{\$ 500/\text{m}^2 \times 89,4}{100} = \$ 447/\text{m}^2$$

$$\text{Valor Lote} = 468 \text{ m}^2 \times \$ 447/\text{m}^2 = \$ 209.196$$

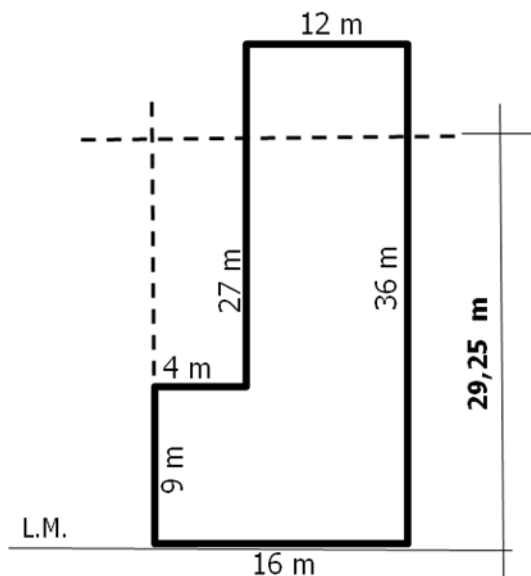
**EJEMPLO Nº 2:**

Sea el **lote 2**, que tiene 16,00 m de frente y 36,00 m de fondo, con un martillo a favor o martillo positivo de 4,00 m x 9,00 m **al frente**, lo que da una superficie total de 468,00 m<sup>2</sup>. Este lote tiene sus ángulos de 90°.

NOTA: En este ejemplo se ha planteado un lote de iguales medidas y superficie que en el ejemplo Nº 1, pero con el martillo ubicado al frente. Se ha tomado también el mismo VC/Z.

El objetivo de ello es que surja con claridad la diferencia de valores de ambos lotes cuando el martillo se ubica en el frente en relación al martillo localizado en el fondo.

En el caso presente, al aumentar la dimensión del FRENTE, resulta obvio que se producirá un incremento en el valor del lote, atento que con una MAYOR dimensión sobre la vía pública aumentan también las aptitudes arquitectónicas y las posibilidades inmobiliarias.

**2) ZONA Viv. Individuales**

$$Vc/z = \$ 500/m^2$$

**LOTE CON MARTILLO A FAVOR en el FRENTE**

Se aplica el Método del FONDO RELATIVO o FONDO FICTICIO

Consiste en determinar de manera teórica un lote RECTANGULAR que tenga el MISMO FRENTE y la MISMA SUPERFICIE del lote IRREGULAR

Para ello deberemos DIVIDIR la SUPERFICIE del lote a TASAR por la medida del frente

$$FR = \frac{\text{Superficie lote (m}^2\text{)}}{\text{Frente (m)}} = FR \text{ (m)}$$

$$FR = \frac{468 \text{ m}^2}{16 \text{ m}} = 29,25 \text{ m}$$

Obtenemos un lote "teórico" de 16 m de FRENTE y 29,25 m de FONDO.

Con estos valores entramos a la tabla de F/F que corresponda a la zona donde está ubicado el lote que estamos tasando.

Con este Coeficiente F/F procedemos a la HOMOGENEIZACIÓN del Valor Cuadra/zona. Al resultado lo multiplicamos por la Superficie del lote y obtenemos la TASACIÓN del mismo

**Lote Teórico**

$$\text{Frente} = 16 \text{ m}$$

$$\text{Fondo} = 29,25 \text{ m (adoptamos 29 m para ingresar a la Tabla de F/F)}$$

$$\text{Superficie} = 468 \text{ m}^2$$

$$\text{Coef. F/F} = 97,5 \text{ (Tabla Fitte y Cervini)}$$

$$\text{Valor Cuadra/Zona} = \$ 500/m^2$$

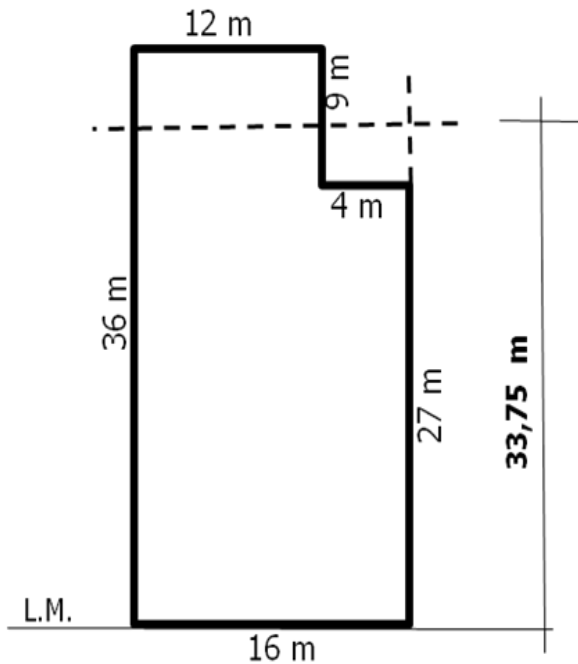
$$VC/Z \text{ Homogeneizado} = \frac{\$ 500/m^2 \times 97,5}{100} = \$ 487,50/m^2$$

$$\text{Valor Lote} = 468 \text{ m}^2 \times \$ 487,50/m^2 = \$ 228.150$$

**EJEMPLO Nº 3:**

Sea el **lote 3**, que tiene 16,00 m de frente y 36,00 m de fondo, con un martillo en contra o martillo negativo de 4,00 m x 9,00 m **al fondo**, lo que da una superficie total de 540,00 m<sup>2</sup>. Este lote tiene sus ángulos de 90°.

**3) ZONA Prop. Horizontal**



**Vc/z = \$ 1.500/m<sup>2</sup>**

**LOTE CON MARTILLO EN CONTRA en el FONDO**

Se aplica el Método del **FONDO RELATIVO** o **FONDO FICTICIO**

Consiste en determinar de manera teórica un lote **RECTANGULAR** que tenga el **MISMO FRENTE** y la **MISMA SUPERFICIE** del lote **IRREGULAR**

Para ello deberemos **DIVIDIR** la **SUPERFICIE** del lote a **TASAR** por la medida del frente

$$FR = \frac{\text{Superficie lote (m}^2\text{)}}{\text{Frente (m)}} = FR \text{ (m)}$$

$$FR = \frac{540 \text{ m}^2}{16 \text{ m}} = 33,75 \text{ m}$$

Obtenemos un lote "teórico" de 16 m de **FRENTE** y 33,75 m de **FONDO**.

Con estos valores entramos a la tabla de **F/F** que corresponda a la zona donde está ubicado el lote que estamos tasando.

Con este Coeficiente **F/F** procedemos a la **HOMOGENEIZACIÓN** del Valor Cuadra/zona. Al resultado lo multiplicamos por la Superficie del lote y obtenemos la **TASACIÓN** del mismo

**Lote Teórico**

Frente = 16 m

Fondo = 33,75 m (adoptamos 34 m para ingresar a la Tabla de F/F)

Superficie = 540 m<sup>2</sup>

Coef. F/F = 1,055 (Tabla Tribunal Tasaciones)

Valor Cuadra/Zona = \$ 1.500/m<sup>2</sup>

VC/Z Homogeneizado = \$ 1.500/m<sup>2</sup> x 1,055 = **\$ 1.582,50/m<sup>2</sup>**

**Valor Lote = 540 m<sup>2</sup> x \$ 1.582,50/m<sup>2</sup> = \$ 854.550**

**EJEMPLO Nº 4:**

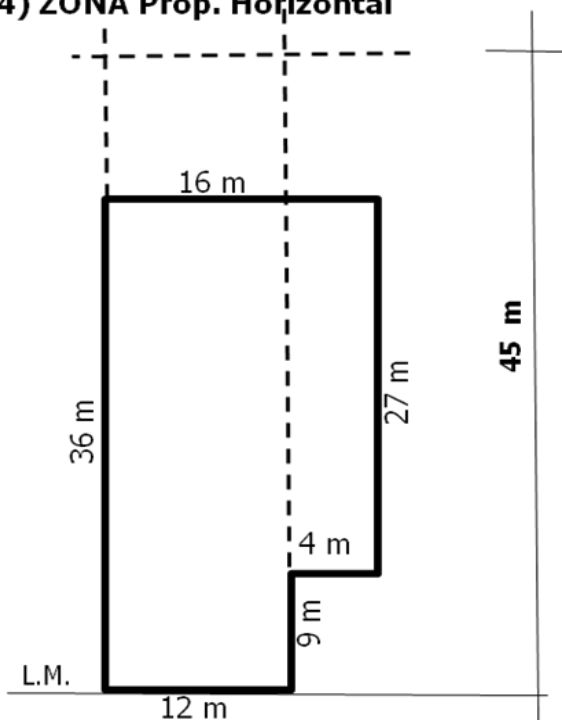
Sea el **lote 4**, que tiene 16,00 m de frente y 36,00 m de fondo, con un martillo a en contra o martillo negativo de 4,00 m x 9,00 m **al frente**, lo que da una superficie total de 468,00 m<sup>2</sup>. Este lote tiene sus ángulos de 90°.

NOTA: En este ejemplo se ha planteado un lote de iguales medidas y superficie que en el ejemplo Nº 3, pero con el martillo en contra ubicado al frente. Se ha tomado también el mismo VC/Z.

El objetivo de ello es que surja con claridad la diferencia de valores de ambos lotes cuando el martillo se ubica en el frente en relación al martillo localizado en el fondo.

En el caso presente, al disminuir la dimensión del FRENTE, resulta obvio que se producirá una reducción en el valor del lote, atento que con una MENOR dimensión sobre la vía pública se reducen también las aptitudes arquitectónicas y las posibilidades inmobiliarias.

**4) ZONA Prop. Horizontal**



**Vc/z = \$ 1.500/m<sup>2</sup>**

**LOTE CON MARTILLO EN CONTRA en el FRENTE**

Se aplica el Método del FONDO RELATIVO o FONDO FICTICIO

Consiste en determinar de manera teórica un lote RECTANGULAR que tenga el MISMO FRENTE y la MISMA SUPERFICIE del lote IRREGULAR

Para ello deberemos DIVIDIR la SUPERFICIE del lote a TASAR por la medida del frente

$FR = \frac{\text{Superficie lote (m}^2\text{)}}{\text{Frente (m)}}$

$FR = \frac{540 \text{ m}^2}{12 \text{ m}} = 45 \text{ m}$

Obtenemos un lote "teórico" de 12 m de FRENTE y 45 m de FONDO.

Con estos valores entramos a la tabla de F/F que corresponda a la zona donde está ubicado el lote que estamos tasando.

Con este Coeficiente F/F procedemos a la HOMOGENEIZACIÓN del Valor Cuadra/zona. Al resultado lo multiplicamos por la Superficie del lote y obtenemos la TASACIÓN del mismo

**Lote Teórico**

Frente = 12 m

Fondo = 45 m

Superficie = 540 m<sup>2</sup>

Coef. F/F = 0,874 (Tabla Tribunal Tasaciones)

Valor Cuadra/zona = \$ 1.500/m<sup>2</sup>

Vc/z Homogeneizado = \$ 1.500/m<sup>2</sup> x 0,874 = \$ 1.311/m<sup>2</sup>

**Valor Lote = 540 m<sup>2</sup> x \$ 1.311/m<sup>2</sup> = \$ 707.940**

Como se podrá observar en los ejemplos analizados, una MAYOR dimensión del FRENTE incide favorablemente en el valor de la tasación del lote (caso del Martillo **a favor** en el frente).

Del mismo modo, una MENOR dimensión del FRENTE incide desfavorablemente en el valor de tasación del lote (caso del Martillo **en contra** en el frente)

Como criterio, se sugiere la aplicación del Método del Fondo Relativo para tasar lotes con martillo (a favor o en contra), en los casos en que la superficie del martillo no supere el 10 % de la superficie total del lote. Sin embargo, esto no es taxativo, y habrá que analizar cada situación concreta de tasación que se presente.

### 4.5.2. TASACIÓN DE LOTES CON LADOS INCLINADOS

#### EJEMPLO Nº 5:

Sea el **lote 5**, que tiene 15,00 m de frente y 45,00 m de fondo, pero con ambos costados inclinados respecto de la línea Municipal en un ángulo de 60 °, y con una superficie total de 584,55 m<sup>2</sup>. Está ubicado en zona de viviendas individuales.

Por tratarse de una figura irregular, la superficie se calcula multiplicando la base (frente = 15,00 m) por la altura (H). Este valor (H) se puede calcular (si es que no contamos con ese dato), realizando la siguiente operación:

$$H \text{ (fondo relativo)} = \text{lado inclinado (hipotenusa)} \times \text{Sen } 60^\circ = 45 \text{ m} \times 0,866 = 38,97 \text{ m}$$

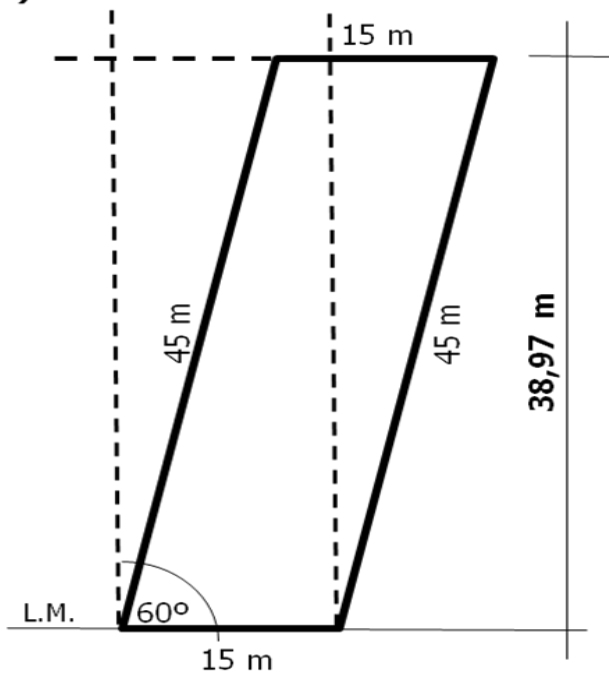
$$\text{Superficie lote} = 15,00 \text{ m} \times 38,97 \text{ m} = 584,55 \text{ m}^2$$

$$\text{FONDO RELATIVO} = \frac{\text{Superficie Lote (m}^2\text{)}}{\text{Frente (m)}} = \frac{584,55 \text{ m}^2}{15,00 \text{ m}} = 38,97 \text{ m}$$

Como puede apreciarse, el Fondo Relativo tiene una longitud igual a la distancia desde la L.M. al contrafrente del lote, o sea a la altura que calculamos anteriormente.

Queda entonces un lote de 15,00 m de frente por 38,97 m de fondo relativo, teóricamente de forma rectangular, al que le corresponde un Coef. F/F = 87,2 (Si no realizamos interpolación, ingresamos a la Tabla de Fitte y Cervini con Fondo = 39 m)

#### 5) ZONA Viv. Individuales



$$V_c/z = \$ 160/m^2$$

#### LOTE CON LADOS INCLINADOS

Se aplica el Método del FONDO RELATIVO o FONDO FICTICIO

Consiste en determinar de manera teórica un lote RECTANGULAR que tenga el MISMO FRENTE y la MISMA SUPERFICIE del lote IRREGULAR

Realizamos la homogeneización del Valor Cuadra utilizando el Coeficiente de Frente/Fondo de la Tabla de Fitte y Cervini:

$$\frac{\$ 160/m^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 87,2}{100} = \$ 139,52/m^2$$

VALOR LOTE = Superficie lote x Precio Unitario Homogeneizado

$$\text{VALOR LOTE} = 584,55 \text{ m}^2 \times \$ 139,52/m^2 = \$ 81.556,41$$

#### 4.5.3. TASACIÓN DE PARCELAS TRIANGULARES

Los lotes triangulares, por su forma, tienen notablemente disminuidas sus aptitudes arquitectónicas y consecuentemente sus posibilidades inmobiliarias.

Para tasar lotes triangulares, se utilizan tablas especialmente formuladas en las cuales podemos encontrar Coeficientes de homogeneización.

Además, y considerando que el lote, aún siendo un triángulo, tiene un frente y un fondo, y se realiza una segunda homogeneización utilizando los Coeficientes Frente/Fondo que correspondan a la zona donde se ubica el lote a tasar.

Para tasar este tipo de lotes contamos con las Tablas de Mc Michael y con las Tablas del Tribunal de Tasaciones (ver ANEXOS).

Las Tablas de Mc Michael están formuladas exclusivamente para lotes triangulares con la base sobre Línea Municipal y **no se aconseja su utilización** ya que los coeficientes de homogeneización que plantea tienen en cuenta SOLAMENTE la altura geométrica del triángulo (fondo del lote), no teniendo en cuenta la dimensión del frente, que aún en el caso de un lote triangular puede llegar a ser un factor importante en la tasación.

En cambio, las Tablas del Tribunal de Tasaciones para tasar lotes triangulares consideran el Frente y el Fondo en el caso de lotes con base sobre línea municipal, y el contrafrente y el fondo en los casos de lotes con vértice sobre línea municipal, motivo por el cual resultan más completas y objetivas al momento de valuar el inmueble de que se trata.

Es de hacer notar que en este segundo caso, si realmente el lote tuviera un VÉRTICE sobre la Línea Municipal, sería un lote INVIABLE ya que no habría manera de acceder al mismo desde la vía pública.

En la práctica se considera que un lote tiene un "vértice" sobre la L.M. cuando su "frente/vértice" es de medidas mínimas compatibles con el acceso a la parcela (por Ej. 1,00 m) y se lo asimila a un triángulo.

**EJEMPLO Nº 6** (aplicando Tabla de Mc Michael):

Sea el lote 6, triangular con 10,00 m de frente (base) sobre la Línea Municipal, y 50,00 de fondo en el cateto, ubicado en zona de viviendas unifamiliares. La hipotenusa tiene un ángulo de 60° con la L.M. La Superficie del lote es de 250,00 m<sup>2</sup>

En primer lugar asimilamos el lote triangular a uno **rectangular de 10,00 m de frente por 50,00 m de fondo** y buscamos su Coeficiente de Frente/Fondo que resulta de **80,1** (Tabla de Fitte y Cervini)

Al Valor Cuadra lo afectamos del Coeficiente de Frente/Fondo obtenido, resultando:

$$\frac{\$ 150/m^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 80,1}{100} = \$ 120,15/m^2$$

A este valor Unitario lo multiplicamos por el Coeficiente de Lotes Triangulares (Tabla de Mc Michael) que en este caso es de 71,5 %, lo que equivale a un coeficiente de 0,715.

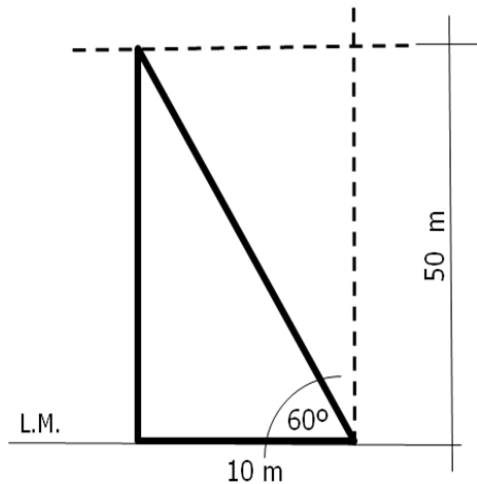
$$\$ 120,15 \times 0,715 = \$ 85,91/m^2$$

VALOR LOTE = Superficie x Valor Unitario

$$\text{VALOR LOTE} = 250,00 \text{ m}^2 \times \$ 85,91/m^2 = \$ 21.477,50$$



## 6) ZONA Viv. Individuales



**LOTE TRIANGULAR CON BASE  
sobre Línea Municipal (L.M.)**

Se realiza un doble homogeneización:

- a) Por Coef. Lotes Triangulares
- b) Por Coef. de Frente/Fondo (F/F)

$$Vc/z = \$ 150/m^2$$

Obsérvese que en el caso de este ejemplo (Nº 6), el Valor Cuadra/Zona original ha tenido dos reducciones que han disminuido sensiblemente su monto (\$/m<sup>2</sup>):

- a) la primera porque este lote triangular al que hemos supuesto de 10,00 m de frente por 50,00 m de fondo tiene un **menor** valor unitario que el lote tipo de 11,00 m de frente por 30,00 m de fondo.
- b) La segunda en razón de que el lote por ser triangular, tiene todavía un **menor** valor unitario que uno rectangular.

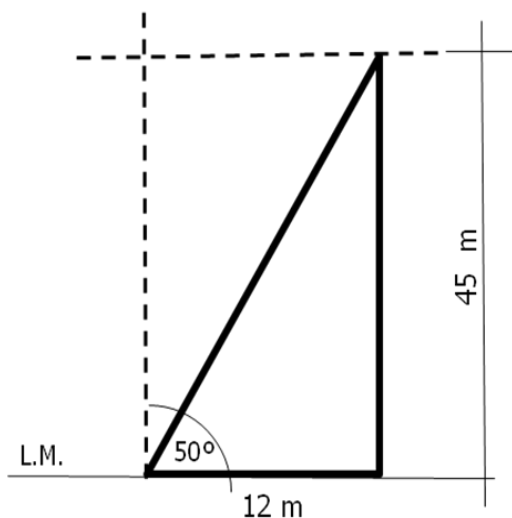
La reducción ha sido muy importante, ya que el Valor Unitario final de \$ 85,91/m<sup>2</sup> representa el 57,27 % del Valor Cuadra/Zona \$ 150,00/m<sup>2</sup>, o dicho de otro modo, la disminución ha sido del 42,73 %.

Esta Tasación se ha realizado aplicando la Tabla de F/F de Fitte y Cervini, conjuntamente con el coeficiente de la Tabla Mc Michael para lotes triangulares con base sobre línea Municipal.

**EJEMPLO Nº 7** (aplicando Tabla de Tribunal de Tasaciones):

Sea el lote 7, triangular con 12,00 m de frente (base) sobre la Línea Municipal, y 45,00 de fondo en el cateto, ubicado en zona de Propiedad Horizontal. La hipotenusa tiene un ángulo de 50° con la L.M. La Superficie del lote es de 270,00 m<sup>2</sup>

## 7) ZONA Propiedad Horizontal



**LOTE TRIANGULAR CON BASE  
sobre Línea Municipal (L.M.)**

Se realiza un doble homogeneización:

- a) Por Coef. Lotes Triangulares
- b) Por Coef. de Frente/Fondo (F/F)

$$Vc/z = \$ 1300/m^2$$

En primer lugar asimilamos el lote triangular a uno **rectangular de 12,00 m de frente por 45,00 m de fondo** y buscamos su Coeficiente de Frente/Fondo que resulta de **0,874** (Tabla de Tribunal de Tasaciones)

Al Valor Cuadra/Zona lo afectamos del Coeficiente de Frente/Fondo obtenido, resultando:

$$\text{\$ 1.300/m}^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 0,874 = \text{\$ 1.136,62/m}^2$$

A este valor Unitario lo multiplicamos por el Coeficiente de Lotes Triangulares (Tabla del Tribunal de Tasaciones) que en este caso es de

$$\text{\$ 1.136,62/m}^2 \times 0,620 = \text{\$ 704,70/m}^2$$

$$\text{VALOR LOTE} = \text{Superficie} \times \text{Valor Unitario}$$

$$\text{VALOR LOTE} = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{\$ 704,70/m}^2 = \text{\$ 190.269,00}$$

Obsérvese que en el caso de este ejemplo, el Valor Cuadra original ha tenido dos reducciones que han disminuido sensiblemente su monto (\$/m<sup>2</sup>):

- la primera porque este lote triangular al que hemos supuesto de 10,00 m de frente por 50,00 m de fondo tiene un **menor** valor unitario que el lote tipo de 11,00 m de frente por 30,00 m de fondo.
- La segunda en razón de que el lote por ser triangular, tiene todavía un **menor** valor unitario que uno rectangular.

La reducción ha sido muy importante, ya que el Valor Unitario final de \$ 704,70/m<sup>2</sup> representa el 54,20 % del Valor Cuadra/Zona \$ 1.300,00/m<sup>2</sup>, o dicho de otro modo, la disminución ha sido del 45,80 %.

Esta Tasación se ha realizado aplicando la Tabla de Frente y Fondo de Tribunal de Tasaciones, conjuntamente con el coeficiente de la Tabla del Tribunal de Tasaciones para lotes triangulares con base sobre línea Municipal.

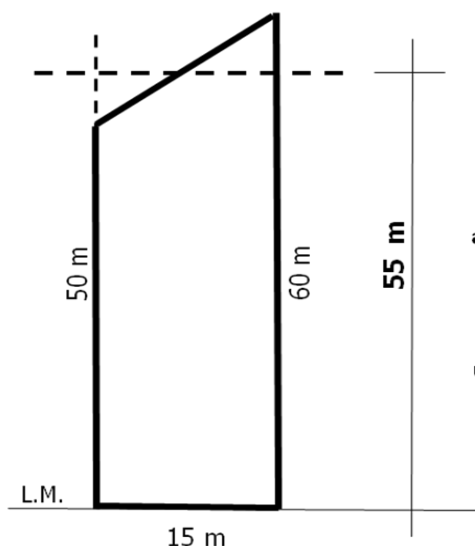
#### 4.5.4. TASACIÓN DE LOTE CON LADOS DESIGUALES

(Método del Fondo Relativo, o Método del Promedio de los Lados)

##### EJEMPLO Nº 8:

Sea el lote 8 con 15,00 m de frente, 50,00 de fondo en el costado izquierdo y 60,00 m de fondo en el costado derecho, ubicado en zona de viviendas individuales. La Superficie del lote es de 825,00 m<sup>2</sup>

##### 8) ZONA Viv. Individuales



$$\text{Vc/z} = \text{\$ 180/m}^2$$

##### LOTE CON LADOS DESIGUALES

Podemos aplicar:

a) Método del **FONDO RELATIVO** o **FONDO FICTICIO**

a) Método del **PROMEDIO DE LOS LADOS**

Consiste en determinar de manera teórica un lote **RECTANGULAR** que tenga el **MISMO FRENTE** y la **MISMA SUPERFICIE** del lote **IRREGULAR**

En primer lugar calculamos la longitud promedio de los lados desiguales:

$$\text{LADO PROMEDIO} = \frac{50,00 \text{ m} + 60,00 \text{ m}}{2} = 55,00 \text{ m}$$

Nos ha quedado un lote de 15,00 m de frente por 55,00 m de fondo, teóricamente rectangular a los fines del procedimiento de tasación.

A este lote le corresponde un Coeficiente de Frente/Fondo de 75,6 (Tabla de Fitte y Cervini) que aplicado al Valor Cuadra/Zona nos da como resultado:

$$\frac{\$ 180/\text{m}^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 75,6}{100} = \$ 136,08/\text{m}^2$$

El Valor Final de tasación lo obtenemos multiplicando el Valor unitario obtenido por la superficie del lote:

$$\text{VALOR LOTE} = \text{Superficie} \times \text{Valor Unitario}$$

$$\text{VALOR LOTE} = 825,00 \text{ m}^2 \times \$ 136,08/\text{m}^2 = \$ 112.266,00$$

En realidad y si la analizamos con detenimiento, esta manera de tasar un terreno de lados desiguales de estas características es una variante del Método del Fondo Relativo, ya que si dividimos la Superficie del lote por la longitud del frente, obtenemos un Fondo Relativo cuya magnitud es igual al promedio de los lados.

Así, realizando ambos cálculos y comparando, podremos observar la igualdad de ambos resultados.

$$\text{LADO PROMEDIO} = \frac{50,00 \text{ m} + 60,00 \text{ m}}{2} = 55,00 \text{ m}$$

$$\text{FR} = \frac{825 \text{ m}^2 \text{ (Superficie)}}{15,00 \text{ m (Frente)}} = 55,00 \text{ m}$$

Si la situación de los lados desiguales del lote fuera diferente a la planteada en este ejemplo (por caso, lados desiguales e inclinados respecto de la L.M., etc.), el Tasador deberá determinar el criterio de aplicación de los distintos procedimientos de Tasación que considere más adecuados a esa situación concreta.

## 5. OTROS MÉTODOS

Además de los procedimientos analizados precedentemente, estudiosos del tema Tasaciones han desarrollado otros Métodos cuyas características referimos a continuación.

### 5.1. MÉTODO POR COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO:

El Ing. Dante Guerrero desarrolló un método basado en el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) o sea, en la relación entre la máxima superficie cubierta factible de construir en un terreno y la superficie del mismo, lo que le permite obtener el COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO del lote.

Recordemos que **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)** es la relación entre el total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

El F.O.T. es un Coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela, y que en el caso de la ciudad de Córdoba es de aplicación en el área regida por la Ord. 8256/85. Consecuentemente, este Método NO ES DE APLICACIÓN en el Área Central.

En el caso del Área Central, la Máxima superficie edificable resulta de aplicar las alturas máximas, los perfiles, el FOS, etc.

El COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO del terreno resulta entonces de establecer la relación entre los F.O.T. (máximas superficies cubiertas a construir) de cada uno de los lotes antecedentes con respecto al F.O.T. (máxima superficie cubierta a construir) un lote tipo (10,00 m x 30,00 m).

Tomemos por ejemplo un lote a tasar de 12,00 m de frente x 35,00 m de fondo ubicado en un barrio con un F.O.T. = 2.

Calculando la superficie del lote (420,00 m<sup>2</sup>) y aplicando el coeficiente de F.O.T., en dicho lote podremos edificar un máximo de 840,00 m<sup>2</sup> cubiertos.

1) Tenemos como **Antecedente Nº 1** un lote de 11,00 m de frente x 25,00 m de fondo (275,00 m<sup>2</sup>) y por su ubicación le corresponde un FOT = 1,5

Máxima superficie cubierta a construir en el LOTE Nº 1 = **412,50 m<sup>2</sup>**

2) Tenemos como **Antecedente Nº 2** un lote de 12,00 m de frente x 30,00 m de fondo (360,00 m<sup>2</sup>) y por su ubicación le corresponde un F.O.T. = 2

Máxima superficie cubierta a construir en el LOTE Nº 2 = **720 m<sup>2</sup>**

3) Tenemos como **Antecedente Nº 3** un lote de 10,00 m de frente x 35,00 m de fondo (350,00 m<sup>2</sup>) y por su ubicación le corresponde un F.O.T. = 1

Máxima superficie cubierta a construir en el LOTE Nº 3 = **350 m<sup>2</sup>**

4) Tenemos como **Antecedente Nº 4** un lote de 12,00 m de frente x 35,00 m de fondo (420,00 m<sup>2</sup>) y por su ubicación le corresponde un F.O.T. = 1,5

Máxima superficie cubierta a construir en el LOTE Nº 4 = **630 m<sup>2</sup>**

5) Tenemos como **Antecedente Nº 5** un lote de 11,00 m de frente x 40,00 m de fondo (440,00 m<sup>2</sup>) y por su ubicación le corresponde un F.O.T. = 1,5

Máxima superficie cubierta a construir en el LOTE Nº 5 = **660 m<sup>2</sup>**

Calculamos la máxima superficie cubierta a construir en el lote tipo aplicándole el F.O.T. correspondiente a la zona del lote a tasar:

**F.O.T. lote tipo** (10 m x 30 m) = 2 (F.O.T. lote a tasar) x 300 m<sup>2</sup> = **600 m<sup>2</sup>**

Calculamos los Coeficientes de Aprovechamiento del lote a tasar y de los lotes antecedentes:

- a) Coeficiente de Aprovechamiento del **lote a tasar** =  $\frac{840 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 1,4$
- b) Coeficiente de Aprovechamiento **Lote Antecedente Nº 1** =  $\frac{412,50 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,687$
- c) Coeficiente de Aprovechamiento **Lote Antecedente Nº 2** =  $\frac{720 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 1,20$
- d) Coeficiente de Aprovechamiento **Lote Antecedente Nº 3** =  $\frac{350 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,583$
- e) Coeficiente de Aprovechamiento **Lote Antecedente Nº 4** =  $\frac{630 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 1,05$
- f) Coeficiente de Aprovechamiento **Lote Antecedente Nº 5** =  $\frac{660 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 1,10$

Estos coeficientes se aplicarán como factores a los respectivos valores unitarios de cada uno de los lotes antecedentes para su homogeneización.

Realizada la homogeneización, se calculará el 1º promedio, se establecerán los rangos de máxima y mínima (+ 10 % y - 10 %), y se calculará el 2º promedio (valor Cuadra/Zona) que deberá ser homogeneizado con el Coeficiente de Aprovechamiento del lote a tasar.

El Valor Unitario obtenido se multiplicará finalmente por la superficie de dicho lote para obtener su valor de tasación.

Este Coeficiente de Aprovechamiento se usa **en reemplazo** de los Coeficientes de Frente/Fondo. Permite realizar la homogeneización de los antecedentes y obtener el Valor Unitario promedio de los lotes antecedentes homogeneizados (Valor Cuadra/Zona) el que se aplicará al lote a tasar, previa homogeneización con su propio Coeficiente de Aprovechamiento.

Supongamos los siguientes Valores Unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de cada uno de los antecedentes y realicemos las respectivas homogeneizaciones:

$$\text{Lote Antecedente N}^\circ 1 = \$ 650/\text{m}^2 \times 0,687 = \$ 446,55/\text{m}^2$$

$$\text{Lote Antecedente N}^\circ 2 = \$ 400/\text{m}^2 \times 1,20 = \$ 480,00/\text{m}^2$$

$$\text{Lote Antecedente N}^\circ 3 = \$ 850/\text{m}^2 \times 0,583 = \$ 495,55/\text{m}^2$$

$$\text{Lote Antecedente N}^\circ 4 = \$ 450/\text{m}^2 \times 1,05 = \$ 472,50/\text{m}^2$$

$$\text{Lote Antecedente N}^\circ 5 = \$ 350/\text{m}^2 \times 1,10 = \$ 385,00/\text{m}^2$$

El paso siguiente es obtener el VALOR CUADRA/ZONA (1º promedio), resultado de promediar los valores unitarios homogeneizados de los lotes antecedentes:

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 446,55/\text{m}^2 + \$ 480,00/\text{m}^2 + \$ 495,55/\text{m}^2 + \$ 472,50/\text{m}^2 + \$ 385,00/\text{m}^2}{5} = \$ 455,92/\text{m}^2$$

El rango de comparación sería:  $\$ 455,92/\text{m}^2 + 10 \% = \$ 501,51/\text{m}^2$  ( $\$ 455,92/\text{m}^2 \times 1,10$ )

$$\$ 455,92/\text{m}^2 - 10 \% = \$ 410,33/\text{m}^2$$
 ( $\$ 455,92/\text{m}^2 \times 0,90$ )

Según este criterio debiera desafectarse el Antecedente N° 5 (\$ 385,00/m<sup>2</sup>) ya que es inferior al rango mínimo, quedando el 2º promedio de esta manera:

$$\text{VALOR C/Z} = \frac{\$ 446,55/\text{m}^2 + \$ 480,00/\text{m}^2 + \$ 495,55/\text{m}^2 + \$ 472,50/\text{m}^2}{4} = \$ 473,65/\text{m}^2$$

El 2º promedio resulta de **\$ 473,65m<sup>2</sup>**, que es el Valor Cuadra/Zona (VC/Z) a afectar por el Coeficiente de Aprovechamiento del lote a tasar.

$$\$/\text{m}^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona} \times \text{Coef. Aprovechamiento} = \$/\text{m}^2 \text{ (del lote a tasar)}$$

$$\$ 473,65/\text{m}^2 \text{ (Valor Cuadra/Zona)} \times 1,4 = \$ 663,11/\text{m}^2 \text{ (del lote a tasar)}$$

$$\text{Precio}/\text{m}^2 \text{ (lote a tasar)} \times \text{Superficie (lote a tasar)} = \text{Valor de Tasación del lote}$$

$$\$ 663,11/\text{m}^2 \times 420,00 \text{ m}^2 = \$ 278.506,20$$

## 5.2. MÉTODO POR EL USO DEL SUELO:

Por su parte, Jorge Alberto Gómez Prat, en su libro Momentos Inmobiliarios: La Tasación, propone un interesante procedimiento de su autoría al que denomina Método por el Uso del Suelo (F.O.S.), en el que toma en cuenta el aprovechamiento u ocupación del lote en planta baja, con independencia de la máxima superficie cubierta que se pudiera construir en altura.

Es útil recordar aquí que el **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)** es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. El F.O.S. es un Coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

Dicho de otra manera, es la cantidad de m<sup>2</sup> cubiertos que me es permitido construir en Planta Baja. Por contrapartida, la diferencia es la cantidad de m<sup>2</sup> de terreno que debo dejar libre.

Por ejemplo, para un lote de 11 m de frente y 35 m de fondo, ubicado en B<sup>o</sup> Marqués de Sobremonte, donde el F.O.S. es igual al 60%, nos resultaría lo siguiente:

$$\text{Superficie lote} = 11 \text{ m} \times 35 \text{ m} = 385 \text{ m}^2 \qquad \text{F.O.S.} = 60 \% \text{ de } 385 \text{ m}^2 = 231 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie LIBRE (sin edificaciones)} = 40 \% \text{ de } 385 \text{ m}^2 = 154 \text{ m}^2$$

$$\text{Verificando: } 231 \text{ m}^2 \text{ (F.O.S.)} + 154 \text{ m}^2 \text{ (sup. Libre)} = 385 \text{ m}^2 \text{ (SUPERFICIE LOTE)}$$

Este porcentaje, variable según la zona de la ciudad de Córdoba de que se trate, está fijado en las Ordenanzas N<sup>o</sup> 8057/85 (Área Central) y N<sup>o</sup> 8256/85 (resto del ejido urbano) y ordenanzas y normativas modificatorias y relacionadas.

Este método consiste en aplicar directamente el Valor Cuadra/Zona SIN HOMOGENEIZAR a la superficie afectada por el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.). Al resto de la superficie de la parcela que es considerando como remanente, se le aplica un Valor Unitario que resulta de la homogeneización del Valor Cuadra/Zona mediante los Coeficientes de Frente/Fondo del terreno total.

El valor total del lote resultará de la suma de ambas tasaciones parciales.

$$\text{VALOR TOTAL} = \text{Valor lote F.O.S.} + \text{Valor lote residual}$$

Supongamos un lote a tasar de 12 m de frente x 40 m de fondo (480 m<sup>2</sup>) ubicado en el Área Central de la ciudad de Córdoba (F.O.S. = 80 %).

El valor Cuadra/Zona correspondiente es de \$ 1.500/m<sup>2</sup>

$$\text{F.O.S.} = 80 \% \text{ de } 480 \text{ m}^2 = 384 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor superficie F.O.S.} = 384 \text{ m}^2 \times \$ 1.500/\text{m}^2 = \$ 576.000,00 \text{ (a)}$$

$$\text{Superficie residual} = 20 \% \text{ de } 480 \text{ m}^2 = 96 \text{ m}^2$$

Coeficiente F/F lote a tasar (12 m de frente x 40 m de fondo) (Tribunal Tasaciones) = 0,918

$$\text{Valor Cuadra/Zona homogeneizado} = \$ 1500/\text{m}^2 \times 0,918 = \$ 1.377/\text{m}^2$$

$$\text{Valor superficie residual} = 96 \text{ m}^2 \times \$ 1.377/\text{m}^2 = \$ 132.192,00 \text{ (b)}$$

$$\text{VALOR TOTAL (a + b)} = \$ 576.000,00 + 132.192,00 = \$ 708.192,00$$

$$\text{Valor Unitario resultante} = \$ 708.192,00 / 480 \text{ m}^2 = \$ 1.475,40/\text{m}^2$$

### 5.3. MÉTODO de LAS SUPERFICIES HOMOGENEIZADAS para tasar lotes irregulares

Para la Tasación de LOTES IRREGULARES, el Ing. Dante Guerrero propone un procedimiento basado en lo que él llama "SUPERFICIES HOMOGENEIZADAS".

Este procedimiento consiste en obtener un coeficiente que resulta de la relación entre la Superficie Homogeneizada y la superficie total del lote, para lo cual el autor propone una serie de gráficos tipo con los que ejemplifica la forma de obtener dicha superficie homogeneizada.

La siguiente fórmula expresa la manera en que se calcula el referido Coeficiente:

$$\text{Coeficiente de Forma (C}_f\text{)} = \frac{\text{Superficie Homogeneizada}}{\text{Superficie Total del lote}}$$

Este Coeficiente es aplicado al Valor Cuadra, conjuntamente con el Coeficiente de Frente/Fondo correspondiente al frente (a) y el fondo (b) de la superficie homogeneizada. El resultado de estas operaciones constituye el Valor Unitario homogeneizado a aplicar a la Superficie Total del lote.

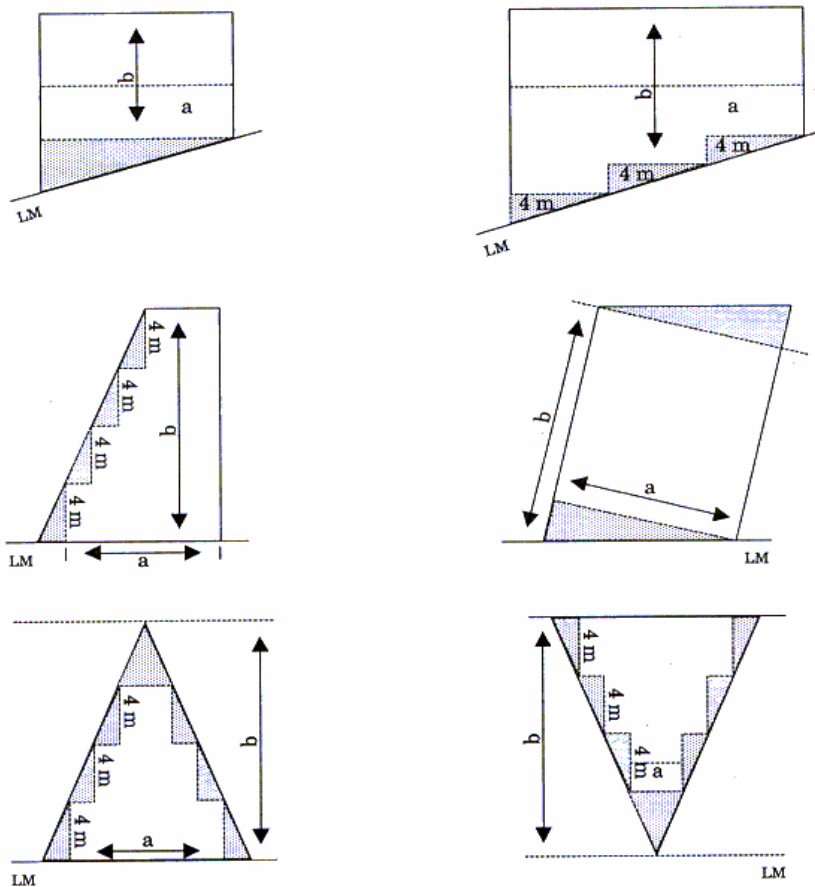
Por ejemplo, tomando la primera de las figuras, y suponiendo que la superficie TOTAL del lote fuera 225 m<sup>2</sup>, y que la Superficie homogeneizada tuviera un frente (a) = 15 m y un fondo (b) = 14 m, el Coeficiente de Forma resultaría:

$$C_f = \frac{210 \text{ m}^2}{225 \text{ m}^2} = 0,933$$

**Coeficientes de forma**  
*(figuras propuestas por el Ing. Dante Guerrero)*

**Superficie Homogeneizada = a x b**

$$C_f = \frac{\text{Superficie homogeneizada}}{\text{Superficie total del lote}} = < 1$$



**Nota:** Los coeficientes de forma se complementan con el coeficiente de medidas, el frente (a) y el fondo (b), según se indica en las figuras.

Este método, podría considerarse válido en una época donde el diseño arquitectónico tenía como fuertes improntas la simetría, el ángulo recto, etc., y cuando todo lo que “atentara” contra dicha concepción era considerado “desechable”, verbigracia los lotes con fuertes irregularidades. Sin embargo, resulta de muy difícil justificación en la actualidad, donde el afán por el máximo aprovechamiento de la superficie cubierta permitida por las normas y un cierto eclecticismo arquitectónico dan como resultado proyectos que lejos de dejar de lado sectores irregulares de las parcelas, las aprovechan integralmente, a veces con resultados muy felices desde lo edilicio, y en otros casos no tanto.

Al respecto es un muy buen ejemplo el edificio "NAZARET III" ubicado en Av. Marcelo T. de Alvear (La Cañada) esq. Laprida, barrio Güemes de la ciudad de Córdoba, construido en un terreno muy irregular, con un ángulo muy agudo en su extremo norte, y que fue muy inteligentemente aprovechado con un proyecto arquitectónico que se destaca por su originalidad.



## 6. LOTES IRREGULARES POR INVASIÓN. Concepto. Tipos de invasión. Tasación. Criterios.

### Concepto.

Eduardo Lapa llama "...terreno invadido al que ha sufrido la penetración de uno o varios terrenos colindantes...", excediendo sus límites linderos, de manera injustificada, negligente, o incluso culposa, impidiendo al propietario del lote invadido el libre ejercicio de sus derechos respecto de esa porción de su propiedad.

### CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN:

La invasión es muy frecuente en los centros urbanos cuya traza original data de antiguo, y cuyas dimensiones y amojonamientos no se realizaban con conocimientos y criterio técnico, ni utilizando instrumental adecuado para dicha tarea, ni a cargo de profesionales idóneos en la materia.

Muchas de estas situaciones se deben sin embargo a la negligencia de los propios afectados que no se interesaron oportunamente por verificar la coincidencia entre los datos de los títulos de propiedad y la situación real del inmueble.

Las invasiones pueden ser también de mala fe por parte del/los propietario/s del/los predio/s colindante/s, con ánimo de mejorar la situación de su propiedad anexando de manera irregular una parte del/los predio/s contiguo/s a su lote.

En propiedades cuyos títulos datan de épocas en que las tareas registrales se limitaban a una escritura o documento similar, sin ningún apoyo gráfico o éste de carácter muy elemental, suelen darse la mayor cantidad e importancia de las irregularidades por invasión.



Es habitual que al momento de un juicio sucesorio o de la demolición para la construcción de un edificio se requiera documentación técnica que refiera la materialidad física del bien (por Ej. Planos de Mensura, de División o Unión, etc.), y al medir, verificar y/o amojonar sus límites se verifiquen dichas invasiones que pueden darse en sentido favorable o desfavorable, servidumbres (de hecho, registradas, temporarias, perpetuas, de paso, de uso, etc.) cuya existencia se desconocía, etc.

#### SOLUCIÓN AL CONFLICTO DE PARTES:

Cuando se da una situación de invasión, quedan dos vías de avenimiento:

- a) el acuerdo de partes
- b) la instancia judicial.

En cualquier caso, se debe producir el requerimiento a la otra parte, el pago de la parte invadida con la accesoría de indemnización si hubiere perjuicio, o la restitución del bien invadido a su estado original.

Esta última alternativa es muchas veces la de más difícil cumplimiento, sobre todo si la invasión está materializada con edificaciones.

#### **Tipos de invasión.**

En un lote pueden darse invasiones que afectan en principio su **forma**, las **dimensiones** de sus límites y su **superficie**.

En este sentido podríamos mencionar algunas situaciones típicas (*planteadas por Eduardo Lapa*):

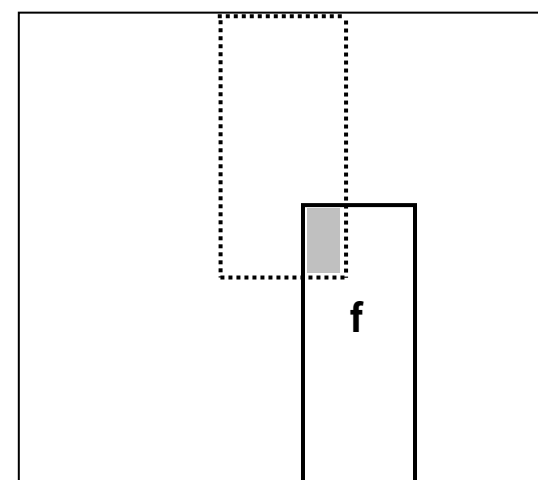
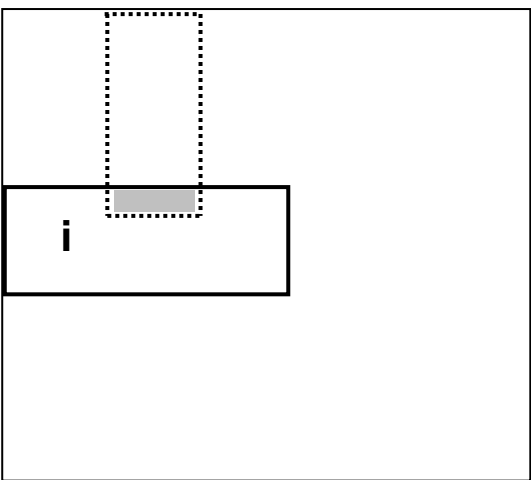
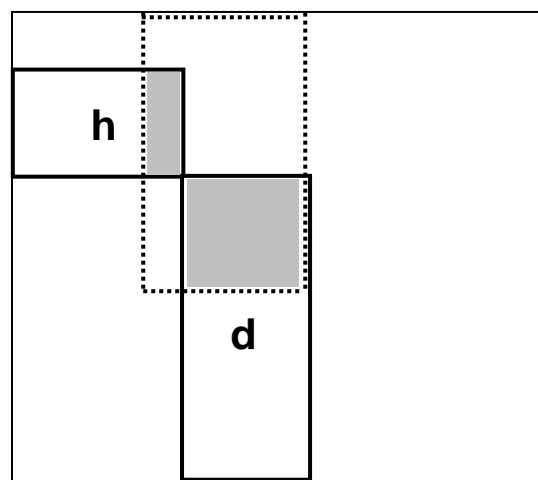
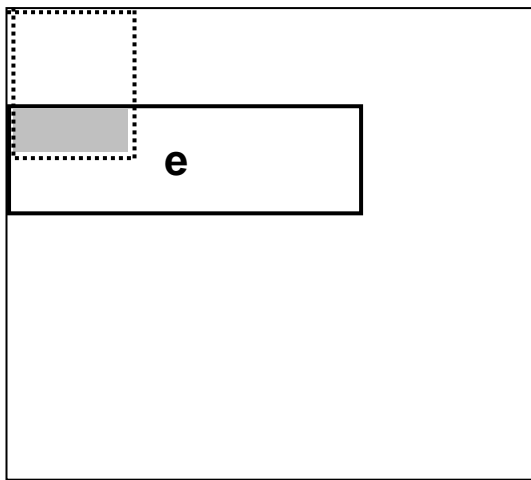
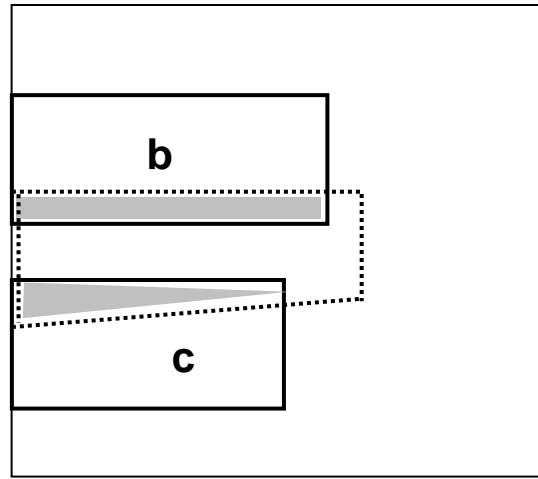
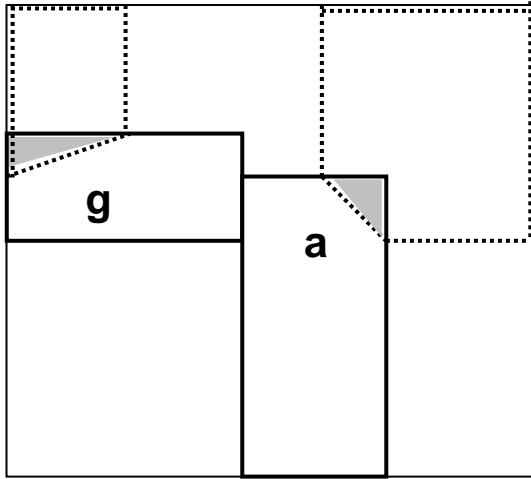
- a) Invasión por cuña en contrafrente
- b) Invasión regular a lo largo del lote, o invasión lateral total
- c) Invasión irregular a lo largo del lote, o invasión lateral total
- d) Invasión en el contrafrente de un terreno con mucho fondo
- e) Invasión en un sector lateral en el frente, o invasión lateral parcial
- f) Invasión en un sector lateral en el contrafrente, o invasión lateral parcial

A las que podríamos agregar:

- g) Invasión por cuña en el frente
- h) Invasión en el contrafrente de un terreno con poco fondo
- i) Invasión lateral parcial en la parte media del lote

En los gráficos siguientes se ejemplifican los casos indicados:





Estas diferentes situaciones deben ser atentamente analizadas por el Tasador, considerando el tipo de invasión, su superficie en relación a la superficie del lote invadido, la forma y ubicación de la invasión, la manera en que la misma está materializada (tapias, alambrados, edificaciones, etc.)

No solamente deberá analizarse la geometría de la invasión, sino los factores intrínsecos y extrínsecos que puedan verse involucrados, en especial las posibilidades de uso y el destino arquitectónico factible de proyectar en el terreno completo, y en el remanente resultado de la quita o reducción producida por la invasión.

**Tasación. Criterios.**

En términos generales, los tipos de invasión admiten el siguiente análisis:

**a) Invasión por cuña en contrafrente**

En este caso se produce una modificación de la forma del lote, conjuntamente con una disminución de superficie en el fondo del mismo. Se deberá tasar la porción restante, por ejemplo, por el método del Fondo Relativo, y calcular la indemnización por la diferencia con la tasación del lote original previo a la invasión.

**b) Invasión regular a lo largo del lote, o invasión lateral total**

Este tipo de invasión es de las más habituales y su definición depende del ancho de la franja invasora en relación a la medida del frente del lote.

Si el lote invadido mantiene una medida de frente no menor al frente de un lote tipo (10 m x 30 m ú 11 m x 30 m), en principio diríamos que no afectaría su utilización, por lo que correspondería solamente la indemnización por la porción invadida.

Sin perjuicio de lo antes indicado, se debiera completar dicho análisis, considerando los eventuales perjuicios en términos de aprovechamiento arquitectónico/inmobiliario: menor superficie cubierta a construir, menor altura posible ante la reducción del tamaño de los patios reglamentarios, etc.

Si el terreno es de frente angosto, inferior al frente del lote tipo, cualquier invasión lateral total significa una importante reducción de su aprovechamiento e implica el pago de la parte invadida y del perjuicio causado, pudiendo llegarse a la reivindicación de retrotraer el lote invadido a su situación original.

**c) Invasión irregular a lo largo del lote, o invasión lateral total**

En este caso, la situación es semejante a la anterior, con la particularidad de que si la franja lateral invade mayor ancho en el frente que en el contrafrente, lo que podría asemejarse al caso g), o si la invasión es muy importante en relación al frente del lote, la parte restante se asemejaría a un triángulo con vértice a L.M., cuyo valor unitario será sustancialmente más bajo que el del lote rectangular original, correspondiendo no sólo pagar la parte invadida sino el perjuicio ocasionado.

La otra situación estaría configurada por la invasión como una franja más angosta en el frente y más ancha en el contrafrente, lo que quizá podría asemejarse al caso a), o si la invasión es muy importante en relación al ancho del lote, tomarlo como un lote aproximadamente triangular.

**d) Invasión en el contrafrente de un terreno con mucho fondo**

La resolución de este caso depende de las medidas del lote y la magnitud de la invasión.

Un caso especial estaría dado por lotes que dan a corazón de manzana, el cual actuaría como patio de un edificio proyectado. Si esa parte afectada por el C.M. es la invadida, ese sector no podrá ser utilizado con la finalidad indicada, y se deberá afectar una porción del terreno equivalente a un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura del edificio, disminuyendo notablemente la máxima superficie cubierta que se puede construir en la parte restante a raíz de la invasión.

En este caso correspondería el pago de la invasión y la indemnización atento el grave perjuicio ocasionado en el aprovechamiento de la parcela.

Esto no sería tan grave si el destino del lote es para vivienda individual. En este caso correspondería sólo el pago de la invasión.

**e) Invasión en un sector lateral en el frente, o invasión lateral parcial****f) Invasión en un sector lateral en el contrafrente, o invasión lateral parcial**

Estos dos casos son llamados también de martillo negativo o en contra. La situación es muy grave en el caso e) [que se asemeja al caso g)] ya que restringe sustancialmente la dimensión del frente a la vía pública, disminuyendo notablemente las posibilidades arquitectónicas y comerciales, pero no tan serias en el caso f), el que guarda cierta similitud con el caso a).

**g) Invasión por cuña en el frente**

Sería una variante del caso e), con la diferencia que en este caso la afectación es por una cuña. Se afecta la dimensión del frente del lote y eso influye notoriamente en su aprovechamiento y consecuentemente en la tasación.

**h) Invasión en el contrafrente de un terreno con poco fondo**

Por oposición al caso d) que se refiere a un lote de mucho fondo, la situación aquí planteada es muy grave, ya que la afectación por la invasión es proporcionalmente mayor que si el lote fuera muy profundo. Puede disminuir fuertemente las posibilidades de utilización y consecuentemente su valor unitario.

Correspondería el pago de la invasión y el perjuicio, pudiendo llegarse incluso a la reivindicación de retrotraer el lote invadido a su situación original considerando la importancia del daño infringido.

**i) Invasión lateral parcial en la parte media del lote**

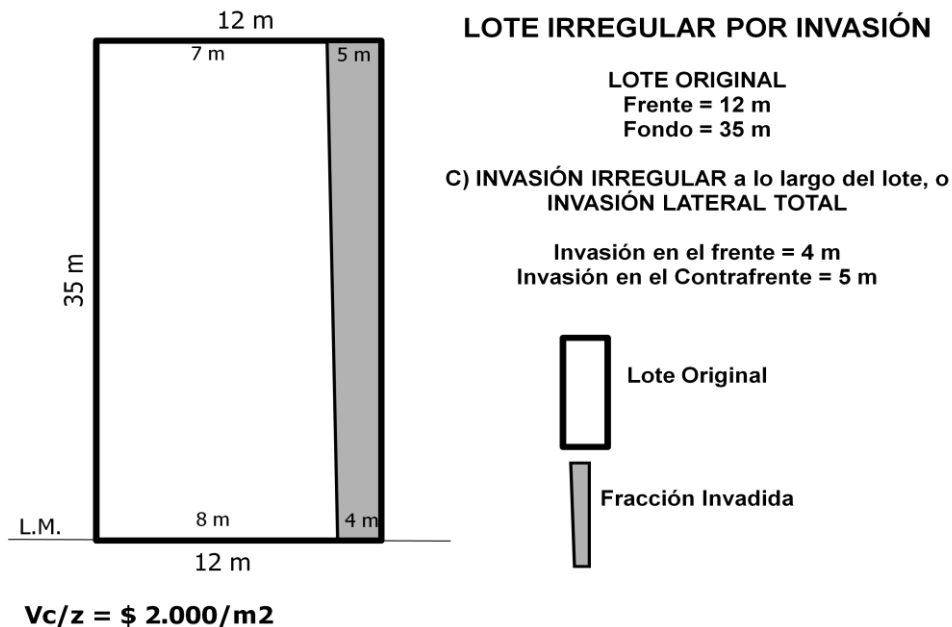
Este caso produce un estrangulamiento del ancho del lote, dejando en inferioridad de condiciones la parte posterior a la invasión, ya de por sí considerada de menor valor (Ley de Hoffman y Regla Norteamericana).

La posición de la invasión es muy importante, ya que si afecta a la primera mitad, la situación no es la misma que si afecta a la parte posterior.

**6.1. MÉTODO del “ANTES y el DESPUÉS” para tasar lotes invadidos**

Este método consiste en establecer la DIFERENCIA entre el valor de Tasación del lote ANTES de la invasión, y el valor de Tasación del lote DESPUÉS de la invasión.

De este modo se puede traducir en términos económicos el valor de la fracción invadida, con el agregado de la pérdida de aptitud arquitectónica y de posibilidades inmobiliarias de un lote que a raíz de la invasión ha visto disminuidas sus dimensiones, reducida su superficie y alteradas sus proporciones.



Analizamos el caso planteado en el gráfico precedente:

- 1º) TASAR el lote ORIGINAL (ANTES)
- 2º) TASAR el lote REMANENTE (lo que quedó del lote original) (DESPUÉS)
- 3º) Determinar el monto que el invasor debe abonar al invadido, calculando la diferencia entre las dos tasaciones.

**LOTE ORIGINAL**

LAS UBICACIONES, DIRECCIONES Y DATOS SON FICTICIOS.

Lote Medial

Zona Propiedad Horizontal

Av. Colón Nº 860. Ciudad de Córdoba

Frente = 12 m

Fondo = 35 m

**Superficie = 420 m<sup>2</sup>**

VC/Z = \$ 2.000/m<sup>2</sup>

FOS = 80 %

Altura Máxima = 36 m

Retiro L.E. = no exigible

Corazón de Manzana = no lo afecta

**a) TASACIÓN LOTE ORIGINAL**

Coef. F/F = 0,971

VC/Z homogeneizado = \$ 2.000/m<sup>2</sup> x 0,971 = \$ 1.942/m<sup>2</sup>

**Valor Lote ORIGINAL = 420 m<sup>2</sup> x \$ 1.942/m<sup>2</sup> = \$ 815.640**

**LOTE REMANENTE**

A raíz de la invasión, ha quedado como remanente un lote irregular (lote con dos lados desiguales. Ver pág. 64 y ss.)

Frente = 8 m

Contrafrente = 7 m

Fondo = 35 m

Superficie (paralelogramo) =  $\frac{(8 \text{ m} + 7 \text{ m})}{2} \times 35 \text{ m} = 262,50 \text{ m}^2$  (disminución del 37,50 % de la superficie)

**b) TASACIÓN LOTE REMANENTE**

Fondo Relativo =  $\frac{\text{Superficie lote}}{\text{Frente}} = \frac{262,50 \text{ m}^2}{8 \text{ m}} = 32,81 \text{ m}$  (tomamos 33 m para ingresar Tabla F/F)

Coef. F/F (8 m x 32,81 m) = 0,888

VC/Z homogeneizado = \$ 2.000/m<sup>2</sup> x 0,888 = \$ 1.776/m<sup>2</sup>

**Valor Lote REMANENTE = 262,50 m<sup>2</sup> x \$ 1.776/m<sup>2</sup> = \$ 466.200**

INDEMNIZACIÓN = Valor LOTE ORIGINAL (Antes) – VALOR LOTE REMANENTE (Después)

**\$ 815.640 - \$ 466.200 = \$ 394.440**

**Valor Unitario aplicado a la superficie invadida =  $\frac{\$ 394.440}{157,50 \text{ m}^2} = \$ 2.504,38/\text{m}^2$**

Destacamos que este valor (\$/m<sup>2</sup>) es sustancialmente SUPERIOR al valor unitario del lote original (\$ 1.942/m<sup>2</sup>), lo que está indicando que no solamente se está pagando la fracción invadida, sino también la minusvalía del lote invadido.

Independientemente del cálculo del monto que se debe abonar por la fracción invadida, corresponde efectuar un análisis relacionado con el aprovechamiento arquitectónico de ambos lotes (original y remanente) en función de las normas edilicias de aplicación. De ello se podrán deducir además los daños y perjuicios ocasionados al propietario del lote invadido por parte del propietario del terreno colindante que produjo la invasión, y que podrán ser resueltos en sede judicial, si no se arriba a un acuerdo extrajudicial entre las partes.

**a) Análisis de las posibilidades arquitectónico-inmobiliarias del LOTE ORIGINAL**

FOS = 80 % de 420 m<sup>2</sup> = 336 m<sup>2</sup>

Sup. Libre del FOS = 20 % de 420 m<sup>2</sup> = 84 m<sup>2</sup>

Altura Máxima = 36 m (13 plantas)

Patio 1ª Categoría = 36 m/3 = 12 m de diámetro

**Superficie patio = 12 m x 12 m = 144 m<sup>2</sup>** (Prioridad porque supera la superficie libre del FOS)

Retiro L.E. = no exigible

Corazón de Manzana = no lo afecta

Superficie Cubierta por planta = Sup. Terreno – Sup. Patio = 420 m<sup>2</sup> – 144 m<sup>2</sup> = 276 m<sup>2</sup>

**Superficie Cubierta Total máxima = 276 m<sup>2</sup>/planta x 13 plantas = 3.588 m<sup>2</sup>**

Superficie Cubierta estimada Dpto 2 D<sup>o</sup> (Cubierta Propia + % de Superficies Comunes) = 75 m<sup>2</sup>

**Cantidad estimada Dptos = 3.588 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup> por Dpto = 48 dptos**

**b) Análisis de las posibilidades arquitectónico-inmobiliarias del LOTE REMANENTE**

FOS = 80 % de 280 m<sup>2</sup> = 224 m<sup>2</sup>

**Sup. Libre del FOS = 20 % de 280 m<sup>2</sup> = 56 m<sup>2</sup>** (prioridad porque supera la superficie del patio)

Altura Máxima = 36 m (13 plantas)

Patio 1ª Categoría = 36 m/3 = 12 m de diámetro (imposible de ubicar: el lote ahora tiene 7 m en el contrafrente)

PATIO FACTIBLE = 7 m x 7 m = 49 m<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA POSIBLE con patio de 7 m de diámetro = 7 m x 3 = 21 m (7 plantas)

Superficie Cubierta por planta = Sup. Terreno – Sup. Libre FOS = 280 m<sup>2</sup> – 56 m<sup>2</sup> = 224 m<sup>2</sup>

**Superficie Cubierta Total máxima = 224 m<sup>2</sup>/planta x 7 plantas = 1.568 m<sup>2</sup>**

Superficie Cubierta estimada Dpto 2 D<sup>o</sup> (Cubierta Propia + % de Superficies Comunes) = 75 m<sup>2</sup>

**Cantidad estimada Dptos = 1.568 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup> por Dpto = 21 dptos**

**CONCLUSIONES:**

En relación a los daños y perjuicios derivados de las posibilidades arquitectónico-inmobiliarias comparativas entre el LOTE ORIGINAL y EL LOTE REMANENTE (lote restante después de la invasión), el análisis realizado releva de cualquier comentario adicional ya que los cálculos muestran con meridiana claridad la magnitud del detrimento que se ha producido y las gravísimas consecuencias económicas que ello acarreará al propietario del lote invadido.

Superficie Cubierta Total máxima = 276 m<sup>2</sup>/planta x 13 plantas = **3.588 m<sup>2</sup> (para el LOTE ORIGINAL)**

Cantidad estimada Dptos = 3.588 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup> por Dpto = **48 dptos**

Superficie Cubierta Total máxima = 224 m<sup>2</sup>/planta x 7 plantas = **1.568 m<sup>2</sup> (para el LOTE REMANENTE)**

Cantidad estimada Dptos = 1.568 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup> por Dpto = **21 dptos**

En el caso analizado el valor unitario resultante para el lote REMANENTE es SUPERIOR al valor unitario del lote ORIGINAL, resultando una importante indemnización.

Sin embargo, podría darse una situación INVERSA: que el valor unitario resultante para el lote REMANENTE sea INFERIOR al valor unitario del lote ORIGINAL.

En ese caso, deberemos aplicar a la superficie INVADIDA el valor unitario del lote ORIGINAL y adoptar ese monto como pago a reclamar. Este criterio es inobjetable, ya que se está aplicando a sector invadido EL MISMO VALOR UNITARIO DEL LOTE ORIGINAL, pero solamente válido en la situación descripta.

## CAPÍTULO IV

# TASACIÓN DE MEJORAS

### 1. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

Como en todas las situaciones en que trabajamos con bienes sobre los cuales se han constituido derechos reales registrables, la primera instancia de análisis que corresponderá realizar, deberá serlo en relación a los documentos que acrediten fehacientemente dichos derechos, así como también los que acrediten la identidad de quienes declaran detentarlos o ser sus titulares dominiales o propietarios.

A estos documentos se agregarán en caso de existir, o se podrá requerir su realización en caso de faltar y considerársela necesaria, documentación técnica que refiera la materialidad física del bien (por Ej. Planos de Mensura, de Relevamiento, Conforme a Obra, etc.), sus límites, su orientación, su ubicación relativa respecto de colindantes, accidentes naturales, elementos construidos por el hombre, etc.

### 2. MEJORAS: Concepto.

#### Concepto.

En general entendemos por MEJORAS, todo tipo de construcción, edificación, pavimentos, cercados, construcciones rurales (agrícolas, ganaderas, etc.), instalaciones y dependencias industriales, plantaciones y sembradíos, aguadas, represas, canalizaciones y riego, etc., que integran un inmueble en su conjunto.

Al momento de tasar, y como parte del proceso valuatorio, corresponde realizar el estudio del valor de la tierra en sí misma, con todos sus factores, y determinar además el valor de las mejoras, para poder arribar al valor del conjunto.

Como criterio general, el valor del conjunto **NO ES** la mera suma aritmética de los valores parciales del terreno y las mejoras.

Pueden influir en el valor final de la Tasación, la pérdida de valor de la tierra como resultado de un mal aprovechamiento o inadecuación, costos adicionales que incrementan el valor del inmueble, determinadas condiciones generales y del mercado inmobiliario en especial, los intereses particulares que pudiera haber en juego, la legislación vigente (promoción industrial, agrícola, ganadera, etc.), construcción de redes de infraestructura próximas o por el inmueble, etc.

Tal como lo señala el Ing. Dante Guerrero, “... sería obvio y superfluo hablar de la importancia que tiene en una valuación determinar con exactitud el valor de las mejoras...”, ya que no tendría ningún sentido “... hacer un perfecto estudio del valor de la tierra...”, si no actuáramos con idéntico celo profesional y el mismo rigor científico en la determinación del valor de las mejoras, ya que “... en el caso de las tasaciones urbanas...”, en su gran mayoría, es de mayor envergadura el valor de lo edificado que el del terreno, verificándose la situación exactamente opuesta en los inmuebles suburbanos, y particularmente en los inmuebles rurales.

La creciente evolución y tecnificación de la industria de la construcción, así como la complejidad y modernización de los sistemas técnicos y las instalaciones de los edificios, ha determinado que la valuación de los mismos sea una tarea cada vez más compleja, y que por lo tanto, requiera del tasador mucha más atención y capacitación profesional.

Consecuentemente, el profesional Tasador deberá estar actualizado con relación a todos estos factores que deberá analizar en su tarea de valorar un edificio.

Sin perjuicio de ello, también deberá tener en cuenta que en la moderna arquitectura aplica conceptos estéticos muy alejados de los de la arquitectura tradicional, y muchas veces pone el acento en los aspectos funcionales.

Con relación a los materiales, es normal en la actualidad la utilización de aquéllos que provee la industria moderna y que reemplazan, muchas veces con ventaja técnicas y tecnológicas, a los de uso tradicional.

### **3. LA CONSTRUCCIÓN: Estilos Arquitectónicos. Locales principales y secundarios. Destino Funcional. Materiales. Terminaciones. Patologías.**

#### **Estilos arquitectónicos.**

Cuando hablamos de Estilos Arquitectónicos, nos referimos habitualmente a aquéllos estilos de origen y raigambre histórica tales como el Clásico, el Románico, el Gótico, el Renacentista, el Manierista, el Barroco, el Rococó, etc., y sus variantes y adaptaciones a épocas muy posteriores y que se denominaron “neo clásico”, “neogótico”, “eclecticismo” etc.

También la arquitectura moderna y contemporánea ha generado estilos o corrientes: así hablamos del Funcionalismo, la arquitectura Organicista, el Racionalismo, el Metabolismo, la arquitectura Mecanicista, Industrial, etc., que configuraron movimientos cuya influencia se hizo y hace sentir en todo el mundo.

A ello debemos agregar la creciente importancia de arquitectos de renombre que han creado su propio estilo, y que muchas veces es imitado o recreado en otros lugares y por otros profesionales.

Resulta evidente que a partir de los cánones estéticos, funcionales y técnicos de los distintos tipos de arquitectura, los criterios a aplicar en la Tasación serán muy diversos. No es lo mismo un edificio auténtico en su estilo y construcción, que otro que lo imita. Los elementos que determinan el carácter de “suntuario” o “lujoso” o de “económico” en un edificio tradicional, son muy diferentes a los que posee una construcción moderna. Otro tanto podemos decir de la funcionalidad, la distribución de ambientes, los servicios e instalaciones, del confort, etc.

#### **Locales principales y secundarios.**

Al igual que lo que acabamos de indicar con relación a los Estilos Arquitectónicos, la determinación de cuáles locales son los principales y cuáles son los secundarios, obviamente que dependerá del DESTINO FUNCIONAL del edificio.

No serán los mismos ni con el mismo grado de importancia según se trate de una unidad habitacional individual, de un edificio de departamentos, o de oficinas, o de locales comerciales, o una fábrica, o un depósito, o un guardacoches, o un establecimiento educativo, edificio cultural, de recreación, un estadio, un establecimiento rural, etc. Lo que puede ser principal o fundamental en un caso puede llegar a no serlo en otro caso.

Por dar ejemplos creo adecuado hacerlo con casos muy opuestos, pero que ejemplifican muy bien la situación: en un guardacoches o cochera colectiva, el espacio de guardado y circulación de vehículos es el de mayor importancia, así como las instalaciones de seguridad (vigilancia, control, incendio, etc.) y los mecanismos estáticos o mecánicos de ventilación, siendo de menor importancia por ejemplo, los servicios sanitarios que cumplen funciones de urgencia y con una dotación mínima. En una vivienda, también encontramos un espacio para circulación y guardado de vehículos, pero el mismo pierde relevancia frente a todas las demás dependencias funcionales. En este caso, las instalaciones sanitarias tienen el carácter de imprescindibles, ya que son de uso habitual y hacen a la higiene, salubridad y sanidad de los habitantes.

En general, podemos catalogar como LOCALES PRINCIPALES a todos aquéllos que están con relación a la función o destino funcional del edificio, y de LOCALES SECUNDARIOS, a los que estando también en relación con el edificio, cumplen funciones de apoyo, son complementarios, de conexión o comunicación, de servicios, técnicos, etc.

#### **Destino funcional.**

El DESTINO FUNCIONAL puede ser el que el proyectista del edificio le asignó en su origen, o puede ser otro totalmente diferente, según la intención o propósito de uso del propietario o tenedor del inmueble.

En general, las edificaciones admiten cambios de destino funcional, algunas con mayor facilidad y menos inconvenientes que otras, pero debemos decir que el costo económico de tales cambios está directamente relacionados con la magnitud de la intervención a realizar, y con el mayor o menor aprovechamiento que se pueda hacer de lo existente.



El balance que se debe hacer entre inversión y recupero de la misma a futuro, está muy relacionado con un estudio de mercado en el caso de actividades de tipo comercial, o en motivaciones particulares en caso de otros usos, como la vivienda.

En la actualidad, los edificios de cierta antigüedad, pero que mantienen su estructura principal en buenas condiciones, son objeto de intervenciones o “reciclados” que modifican y/o alteran notablemente el destino funcional original.

Así el espacio de la Escuela Gobernador José Vicente de Olmos se transformó en un Centro Comercial, el Patio Olmos. Los grandes depósitos de Puerto Madero en Buenos Aires, han tenido su resurgimiento y nueva gloria transformados en elegantes Restaurantes, lujosos locales comerciales, sedes de Corporaciones y Empresas, locales de Espectáculos, y atractivos espacios de recreación, paseo y esparcimiento en lo que antiguamente eran dominio de las grandes grúas que cargaban los barcos.

Al realizar la Tasación, no solamente deberá tenerse en cuenta el destino funcional evidente de cada local y de la construcción en su conjunto, sino también las posibilidades de adaptación y cambio a nuevas funciones, de acuerdo a cuál sea el particular interés de quien nos ha solicitado la Valuación, interés que puede circunscribirse a las funciones actuales, o a un cambio total de las mismas. En este último caso, deberán tenerse también como materia de asesoramiento, los costos de las eventuales refuncionalizaciones, transformaciones y cambios que el cliente pretenda introducir en el inmueble.

Esto es válido no sólo para los inmuebles urbanos, sino también para los suburbanos y rurales. El este último caso, puede darse por ejemplo, la factibilidad de un cambio en el tipo de explotación (de ganadera a agrícola o viceversa, etc.), así como el caso de “cascos de estancias” transformados en establecimientos hoteleros, hostales y hosterías de distinto nivel con destino al turismo rural.

### **Materiales. Terminaciones.**

#### MATERIALES, ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, INSTALACIONES y TÉCNICAS ESPECÍFICAS

El conocimiento de todos estos componentes de las obras de arquitectura, es muy importante para el TASADOR, ya que su valor individual puede constituirse en un factor determinante al momento del cálculo de la tasación del bien (mejoras).

## **4. CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: Concepto. Criterios. Clasificación.**

### **Concepto.**

Las Categorías de una edificación pueden determinarse o establecerse de muchas maneras y responder a diversos criterios.

En general tienden a establecer una especie de “ranking” o jerarquización de las construcciones, que constituya una guía y un parámetro de análisis, comparación y evaluación para el Tasador.

### **Criterios.**

Para realizar una Tasación, el criterio o la categorización más utilizada es la que toma en cuenta los materiales y terminaciones (calidad física), y las relaciones entre ambientes (calidad funcional), así como valores referidos al estilo y calidad arquitectónica, méritos estéticos, artísticos o de estilo, etc., los cuales requerirán de la opinión de un especialista en la materia.

Desde este punto de vista, como se trata de una tarea de índole técnica muy específica, compete exclusivamente al profesional perito en el asunto de que se trata, quien sabrá valorar y asesorar debidamente el grado de incidencia de los distintos factores, y cuáles de ellos es pertinente tener en cuenta.

Sin embargo, se pueden establecer una serie de **parámetros indicativos que sirvan de orientación al Tasador** en su tarea, dejando en claro que ante alguna situación muy particular que escape de los alcances de esta categorización, la consulta interdisciplinaria al especialista resulta imprescindible e ineludible.

## **Clasificación.**

Para dar una base común, hemos considerado conveniente proponer como punto de partida la clasificación básica propuesta por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de Córdoba. Sin embargo, cada autor y especialista, cada repartición pública, cada institución privada relacionada con el tema, ha formulado su propia planilla de categorías de edificación.

Las diferencias que seguramente se encontrarán entre las mismas pueden ser de escasa importancia o sustanciales, o presentar grandes similitudes.

Sin perjuicio de ello LA CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS de las obras de arquitectura ADMITEN UNA GRAN CANTIDAD DE VARIANTES, Y POSIBILIDADES DE ANÁLISIS Y PONDERACIÓN. EL TASADOR APLICARÁ SU CRITERIO Y EXPERIENCIA PERSONAL, TOMANDO COMO BASE ESTOS TRABAJOS YA ELABORADOS, O DIRECTAMENTE FORMULARÁ SU PROPIA CLASIFICACIÓN.

## **5. EDAD. VIDA ÚTIL. ESTADO DE CONSERVACIÓN. Conceptos. Valor a Nuevo. Valor de demolición.**

### **Edad. Concepto.**

La EDAD se puede definir como la antigüedad de un bien, y representa el tiempo transcurrido desde su creación, fabricación, producción, construcción, etc., hasta el momento presente. Se expresa en unidades de tiempo: años, días, etc. La EDAD constituye uno de los parámetros utilizados en el cálculo de la DEPRECIACIÓN FÍSICA de los bienes inmuebles (edificios), conforme el criterio de Ross Heidecke.

### **Vida útil. Concepto.**

La VIDA ÚTIL, DURACIÓN o VIDA PROBABLE, constituye un concepto aproximativo a la duración total de un bien. Se puede estimar por comparación con bienes similares con una vida útil verificada. Se expresa en unidades de tiempo: años, días, etc.

Tiene una relación directa con el grado de mantenimiento y conservación del bien de que se trate, y con problemas de orden físico (averías, decrepitud) o de orden funcional (inadecuación, obsolescencia, anulación) que la construcción pueda presentar.

La VIDA ÚTIL es otro de los factores que el criterio de Ross Heidecke aplica en el cálculo de la DEPRECIACIÓN FÍSICA.

### **Estado de conservación. Concepto.**

El ESTADO DE CONSERVACIÓN, concepto que va muy unido al mantenimiento de una construcción es un factor que incide notablemente en la vida útil del mismo, y muchas veces hace relegar a segundo plano la edad avanzada del bien como uno de los principales elementos que inciden negativamente en la Tasación.

Existen en el mundo, y en nuestro propio país muchísimos y notables ejemplos de construcciones civiles y religiosas que merced a su excelente calidad constructiva y adecuado mantenimiento y conservación se han mantenido hasta nuestros días en su plenitud para conocimiento y gratificación de las actuales generaciones.

Vayan como ejemplos: el Teatro del Libertador General San Martín y la Casa Central del Banco Provincia de Córdoba que han superado largamente los 100 años de edad. La Catedral de Córdoba, las Estancias Jesuíticas, El Colegio de Monserrat, el edificio del Rectorado y Claustros de la Universidad de Córdoba, el Cabildo Histórico, la Casa del Marqués de Sobremonte, el Oratorio del Obispo Mercadillo, la Capilla de Santa Ana, la Iglesia de San Roque, y muchos otros cuya construcción data de la época de la colonia, y cuyas edades superan los 300 ó 400 años.

Lamentablemente también tenemos en nuestro medio la situación opuesta: construcciones recientes o muy recientes, que por la baja calidad constructiva y de los materiales, y por la inexistente y/o inadecuada conservación y mantenimiento presentan serios daños de orden físico que inciden de manera directa y grave en el orden funcional.

Es el caso de viviendas construidas al amparo de Planes Sociales o de viviendas populares, cuyos resultados constructivos no guardan ninguna relación con los costos de cada una de ellas, apareciendo la sospecha de que con el objetivo de obtener un mayor margen de beneficio se ha disminuido la calidad de los materiales y/o de la mano de obra, situación tolerada o no controlada culposamente por los organismos públicos a los que les compete el control de las obras, y por los que tienen la grave responsabilidad de resguardar el uso provechoso y eficiente de los dineros públicos.

El ESTADO DE CONSERVACIÓN, junto con la Edad y la Vida Útil conforman los tres parámetros utilizados en el cálculo de la DEPRECIACIÓN FÍSICA de una construcción, conforme el criterio de Ross Heidecke.

Debemos aquí reiterar que cuando un inmueble está edificado, la **Depreciación Física** es de aplicación exclusiva **a las mejoras**. El terreno no se deprecia en términos físicos ya que no es razonable ni factible asignarle edad, vida útil o estado de conservación.

### **Valor a nuevo (VN)**

El VALOR A NUEVO (VN), o según el Ing. Dante Guerrero el VALOR FÍSICO DE REPOSICIÓN, corresponde al monto de dinero que habría que desembolsar hoy si se quisiera construir una edificación igual que la que estamos tasando.

Para poder determinar el Valor a nuevo de un edificio ya construido, uno de los procedimientos es realizar el Cómputo Métrico y el Presupuesto de la totalidad de las tareas ejecutadas, recurriendo a profesionales de la construcción los cuales están técnicamente capacitados para realizarlos.

También, como lo indicamos en el Capítulo I, el VALOR A NUEVO expresa también el valor material neto de un edificio al momento de su terminación. En términos concretos expresa el total de dinero gastado en su construcción, circunstancia de fácil verificación por parte del Tasador.

#### **En ningún caso se incluye el terreno.**

Existen en plaza publicaciones especializadas y algunas Instituciones (Cámara Argentina de la Construcción, Centro de Ingenieros, Centro de Constructores, Dirección de Estadísticas y Censos, etc.) que elaboran periódicamente análisis de costos de edificios tipo, estableciendo el valor del m2 de superficie cubierta en cada caso (\$/m2), y que pueden resultar un importante dato de referencia para la Tasación.

Lo habitual es determinar el valor a nuevo (\$/m2 cubierto) del edificio y multiplicar dicho valor por la superficie cubierta total del mismo, pero hay otros métodos que también pueden resultar de utilidad a criterio del tasador, y cuyo detalle veremos a continuación.

### **MÉTODOS USUALES para determinar el VALOR A NUEVO**

Existen diversos métodos y procedimientos para determinar el VALOR A NUEVO de una construcción, que en algunos casos requieren de la consulta interdisciplinaria con profesionales relacionados con la construcción, o en todo caso, de una importante experiencia y conocimientos previos por parte del tasador:

- a) **Por Cómputo y Presupuesto:** Este procedimiento consiste en computar (del latín "computare", medir) todos y cada uno de los ítems del edificio a tasar (fundaciones, estructura, mampostería, revoques, pisos y contrapisos, carpintería, instalaciones, cubierta de techos, etc.) y aplicar a cada uno de ellos los precios unitarios respectivos. De la suma de los valores a nuevo de cada ítem resultará como resultado el Valor a Nuevo total del edificio.

Este método es el más exacto, pero resulta muy laborioso y requiere, como ya se dijo, especiales conocimientos y mucha experiencia profesional en el campo de las construcciones, debiéndose recurrir generalmente al asesoramiento de profesionales especializados (arquitectos, ingenieros, etc.)

Se aconseja su aplicación en casos de avalúos especiales como por ejemplo, edificios industriales, obras y servicios públicos, etc.

Cuando se trata de aplicarlo a viviendas individuales o a edificios de departamentos, será de mucha utilidad recurrir a publicaciones de organismos especializados (oficiales o privados) tales como la Dirección de Arquitectura, la Dirección de Vivienda, la Cámara Argentina de la Construcción, entidades profesionales, Universidades, etc.

Estas entidades determinan periódicamente los valores de los distintos rubros e ítems de las obras de arquitectura y de ingeniería y los componentes desagregados de dichos valores, y también, como ya se dijo, el valor unitario del m<sup>2</sup> de cada tipo de construcción.

Conforme la NORMA TTN 4.1. del Tribunal de Tasaciones de la Nación, el Valor a Nuevo (V.N.) de las mejoras, o costo de reposición bruto (C.R.B.) se determinará calculando todos los gastos necesarios para edificar, a la fecha de la tasación, un inmueble de idénticas características a las del bien a tasar.

Dentro de dichos gastos se incluyen los siguientes:

- 1) Costo de construcción, considerando como tal a la suma de los costos de ejecución material de la obra, sus gastos generales y el beneficio del constructor.
- 2) Costo de aranceles, derechos e impuestos de la construcción.
- 3) Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras.
- 4) Gastos de administración del promotor o emprendedor.

No se considerarán como gastos necesarios: el beneficio del promotor o emprendedor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Si se tuviera que tasar un inmueble en construcción, se tendrá en cuenta la obra EJECUTADA a la fecha de la tasación, sin incluir acopios ni mobiliario.

- b) **Método comparativo, o por costos unitarios experimentales (Ing. Dante Guerrero), o por valor actual del m<sup>2</sup> de superficie cubierta:** es el más aplicado por su practicidad, sencillez y comodidad. Su confiabilidad está basada fundamentalmente en la fuente de origen de la información del precio del m<sup>2</sup> de construcción (\$/m<sup>2</sup>).

Se debe tener en cuenta que este valor del m<sup>2</sup> es valor a nuevo o de reposición, por lo cual el valor TOTAL A NUEVO se obtiene multiplicando el mismo (\$/m<sup>2</sup>) por la superficie cubierta del edificio.

Al respecto, el Tribunal de Tasaciones de la Nación, a través de la NORMA TTN 3.1. indica que este método está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien.

Para aplicarlo se requiere:

- 1) Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor.
- 2) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora, y basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes, a la fecha de la tasación.
- 3) Seleccionar de la información obtenida, una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquéllos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales, y homogeneizar los precios unitarios de la muestra con el del bien objeto de la tasación. Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar.
- 4) Asignar el valor del inmueble a tasar en función del valor unitario obtenido.

La utilización de este método exigirá como requisitos indispensables:

- 1) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables.
- 2) Disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.

- c) **Método por actualización del valor de origen o método de los Números Índice:** Se aplica en aquellos casos en que resulta dificultoso o casi imposible encuadrar la construcción a tasar dentro de alguna de las categorías típicas de edificios, y consiste en partir del costo de la construcción al momento de su terminación y actualizar dicho valor con índices que determinen el aumento registrado en el tiempo.

Tal es el caso de plantas industriales, construcciones portuarias, obras públicas y de infraestructura de servicios, etc.

El principal problema de este método es la determinación del VALOR HISTÓRICO o VALOR DE ORIGEN con un aceptable grado de certeza.

Una de las maneras posibles sería recurrir a valores estadísticos de Costo de la Construcción vigentes a la fecha de terminación de la construcción, pero estos datos serían imposibles de conseguir si la antigüedad de las mejoras fuera anterior a la fecha de inicio de dichos registros estadísticos.

Otro tema importante a tener en cuenta es el cambio que ha experimentado nuestro signo monetario (en denominación y en valor) a lo largo de las últimas décadas, por lo cual dichas variaciones deberán ser tenidas en cuenta al momento de determinar el Valor de Origen.

Al respecto, y por razones didácticas, reiteramos lo ya visto en el Capítulo I en relación a la actualización de precios o costos aplicando números índice:

## VARIACIÓN POR NÚMEROS ÍNDICE

Las fluctuaciones del valor de los signos monetarios hacen necesaria la utilización de procedimientos que permitan estimar con un aceptable grado de certeza ese cambio de valor relativo.

El Método de los Números Índice es un procedimiento cuya aplicación se ha generalizado cuando se trata de establecer variaciones de valores entre dos fechas determinadas.

Así, tenemos índices que se refieren al Costo de la Construcción, Costo de Materiales, Costo de Mano de Obra, Costo de Vida, Precios al Consumidor, etc. y que son publicados los Organismos oficiales de Estadísticas y Censos de distintas jurisdicciones, y por entidades privadas (Cámara de la Construcción, etc.)

La aplicación del denominado ÍNDICE DE PRECIOS, que publica mensualmente el INDEC, para distintas jurisdicciones y con diferentes enfoques (mayorista, minorista, etc.) o la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba permite, mediante una sencilla fórmula, establecer la variación porcentual del valor adquisitivo de la moneda entre dos fechas dadas.

En el caso que nos ocupa, como estamos tratando de mejoras en un inmueble (construcción), aplicaremos los Índices correspondientes al rubro Costo de la Construcción, Nivel General.

Para aplicarla, los datos que se deben conocer son:

- d) el VALOR HISTÓRICO del bien
- e) el índice BASE (el que corresponde a la fecha cierta del Valor Histórico)
- f) el índice ACTUAL (el del mes de la Tasación)

$$\% \text{ de variación} = \frac{\text{ÍNDICE ACTUAL} - \text{ÍNDICE BÁSICO}}{\text{ÍNDICE BÁSICO}} \times 100$$

## MÉTODOS SINCRÓNICO y ASINCRÓNICO de actualización por Números Índices

Como habitualmente los Números Índices son publicados aproximadamente entre 15 y 20 días posteriores al mes correspondiente, si quisiéramos realizar una actualización durante la primera quincena, es probable que no contemos con los Índices ACTUALES porque aún no fueron publicados.

**Para obviar esta situación es que se utiliza habitualmente lo que se denomina MÉTODO ASINCRÓNICO de actualización por Números Índices.**

## MÉTODO ASINCRÓNICO.

Este procedimiento consiste en adoptar el Número Índice del MES ANTERIOR al de la tasación, y para que la relación de variación no se altere, adoptar como Índice Básico el del MES ANTERIOR a la fecha cierta del Valor Histórico.

Si contáramos con los índices publicados a la fecha de tasación, usaremos el método SINCRÓNICO que consiste en adoptar como Índice Actual el Número Índice del MES de la tasación, y como Índice Básico el del MES de la fecha cierta del Valor Histórico.

Debemos tasar una propiedad cuyo VALOR HISTÓRICO hemos determinado en función del Final de Obra Municipal (o de otro documento que permita determinar con cierto grado de certeza dicho valor), de fecha 05 de Noviembre de 1980, por un monto de \$ 35.000,00.

Hemos comprometido fijar el valor de la Tasación al mes de Marzo del 2003, y deberemos entregar nuestro Informe al comitente durante la primera semana del mes de Abril del mismo año.

Usando el **método asincrónico**, los Números Índices a aplicar serán los siguientes:

- a) ÍNDICE BASE: OCTUBRE de 1980 (mes anterior a la fecha del Final de Obra)
- b) ÍNDICE ACTUAL: FEBRERO del 2003 (mes anterior a la fecha de Tasación)

## MÉTODO SINCRÓNICO.

Por el contrario, si a la fecha de tasación ya contamos con los índices correspondientes a la misma, se utilizará el MÉTODO SINCRÓNICO, que aplica los índices del mes.

Usando el **método sincrónico**, los Números Índices a aplicar serán los siguientes:

- a) ÍNDICE BASE: NOVIEMBRE de 1980 (el de la fecha del Final de Obra)
- b) ÍNDICE ACTUAL: MARZO del 2003 (el de la fecha de Tasación)

Debemos hacer notar que puede darse tanto la situación de una variación en más (inflación) o de una variación en menos (deflación), por lo cual al valor total de origen deberemos en el primer caso adicionar o sumar el aumento producido y en el segundo restar la disminución verificada, habiendo obtenido el VALOR A NUEVO por actualización del valor original.

En todos los métodos referidos, al VALOR A NUEVO determinado, se le deberá realizar la correspondiente depreciación, según el procedimiento que veremos más adelante.

Luego de la depreciación, el monto obtenido corresponderá al VALOR ACTUAL o VALOR PRESENTE o VALOR A NUEVO DEPRECIADO.

### Valor de demolición.

El VALOR DE DEMOLICIÓN o VALOR RESIDUAL es el valor que se asigna a los materiales de demolición de un edificio que ha sufrido una **depreciación total** (pérdida de valor), ya sea por causas físicas (desgaste, deterioro o decrepitud) y/o por causas funcionales (insuficiencia o ineptitud, obsolescencia).

Este concepto se aplica en los casos de depreciación total, que implica la imposibilidad técnica de recuperación de lo construido, y/o la inconveniencia económica de hacerlo, sobre todo comparando esa inversión con el costo de una construcción totalmente nueva.

El Valor de Demolición o valor residual dependerá de la factibilidad de recuperación de materiales para su utilización posterior.

Vigas de madera, pisos de parquet y entablados, carpinterías, artefactos, chapas para techos, el plomo de cañerías, rejas, barandas de escaleras y balcones, tejas y pizarras para techos, etc., son ejemplos de materiales de demolición que se comercializan posteriormente en corralones, cada uno por separado y generalmente a valores monetarios que no tenían o que no se les asignaba cuando estaban en la edificación original, y que ahora implican una erogación de mayor monto.

Evidentemente que motivaciones particulares resultantes de las actuales corrientes arquitectónicas que tienden a valorizar los elementos de calidad de edificios del pasado y/o a la restauración y/o reciclado de dichas construcciones, modifican sustancialmente las condiciones del mercado en términos de oferta y demanda, aumentando los precios de estos elementos y/o materiales.

En este sentido, debemos señalar que en general, la utilización de materiales y elementos de calidad productos de la demolición de edificaciones, puede estar relacionada con una determinada formación educativa, mentalidad cultural y posición social, pero la razón fundamental radica en la mayoría de los casos en el alto poder adquisitivo de estos sectores sociales.

No así en el caso de materiales llamados comúnmente “usados” que se consiguen a menor precio que uno similar nuevo, y representan una solución para sectores de menores ingresos.

Sin perjuicio de ello, algunos edificios de valor histórico o estético relevante pueden justificar esa mayor inversión, pero como los réditos no serán necesariamente económicos, es casi siempre el Estado quien toma a su cargo la erogación considerando los beneficios sociales o generales de tal acción.

Para dar un ejemplo concreto y reciente, sería el caso de la recuperación, restauración y puesta en valor a cargo de la Municipalidad de Córdoba, de la Cripta Jesuítica del Noviciado Viejo, ubicada en el subsuelo, en la intersección de Av. Colón y calle Rivera Indarte, o la recuperación a cargo de una Fundación privada, del Salón De Profundis, ubicado en calle Ituzaingó casi esquina Corrientes

## 6. DEPRECIACIÓN. Concepto. Criterios. Tablas usuales. Valor Actual.

### Concepto.

Según la Real Academia Española, Depreciación es la disminución del valor o precio de una cosa, ya sea con relación al que antes tenía, o comparándola con otras de su especie o clase.

DEPRECIAR es entonces la acción o acciones que se deben realizar para analizar, evaluar y ponderar los factores o causales de la pérdida de precio o la disminución del valor de un bien, y para traducir dicha pérdida o disminución en términos generalmente monetarios o económicos. Otra forma de expresar el concepto sería decir que es la inevitable pérdida de valor de un bien, que se incrementa con el tiempo, a pesar de los gastos de conservación y mantenimiento.

Expresado en términos matemáticos diríamos que:

$$V_d \text{ ó } V_{nd} = V_n - D$$

$V_d$  ó  $V_{nd}$ : Valor Depreciado ó Valor a Nuevo Depreciado

$V_n$ : Valor a Nuevo o Valor Depreciable

$D$ : Depreciación

### Criterios.

A través del tiempo, distintos autores y especialistas han propuesto diversos criterios para encarar el estudio de la DEPRECIACIÓN. Todos en general hacen hincapié en las CAUSALES de dicha Depreciación, y en función de ello podemos indicar las siguientes:

#### 1) Causas de depreciación FÍSICA

##### a) por averías o desgaste

Las averías pueden producirse por accidentes y/o fallas progresivas, por mala conservación, siniestros (inundaciones, incendios, sismos, etc.) El desgaste se produce por el uso y el funcionamiento.

**b) por deterioro o decrepitud**

El deterioro puede producirse aún sin funcionamiento, pudiendo deberse también al uso, a roturas, y aumenta con la edad del bien. Cuando el deterioro es debido a la acción del tiempo se denomina Decrepitud.

Los elementos dinámicos de un edificio, como por ejemplo las instalaciones, son los que habitualmente registran más aceleradamente el desgaste y el deterioro.

**2) Causas de depreciación FUNCIONAL****a) por inadecuación, insuficiencia o ineptitud**

Los errores funcionales, las incorrectas condiciones de iluminación y ventilación, instalaciones defectuosas y/o incompletas en sus materiales y/o funcionamiento, etc., configuran estas causales.

**b) por obsolescencia**

Se produce fundamentalmente por la desactualización técnica, tecnológica, funcional, etc., de un equipo, material, elemento, instalación, artefacto, etc., en tal medida que deba ser indefectiblemente reemplazado por otro que cumpla, con mayor eficiencia y eficacia técnica, y con menores costos de instalación, operación y mantenimiento, la misma o más funciones que el anterior.

El Ing. Dante Guerrero nos dice que la obsolescencia se produce “... cuando la fabricación, invención, sistema de producción o nuevos conceptos de planeamiento, han cambiado y mejorado los resultados.”

La obsolescencia es un aspecto de mucha importancia a considerar por el Tasador, atento que en una edificación hay componentes que manifiestan más rápidamente la depreciación física.

En general podemos decir que las instalaciones de todo tipo, por su continuo desarrollo y progreso técnico y tecnológico acusan más rápidamente la obsolescencia y requieren su reemplazo al término de su vida útil por nuevos elementos que los han superado en calidad material y cualidades funcionales.

Esto no ocurre habitualmente con los elementos constructivos básicos como estructuras resistentes, muros, etc., que por sus características propias son más permanentes y de mayor duración en sus prestaciones.

También podemos señalar la obsolescencia funcional en la distribución de ambientes, y en los tipos de ambientes que no responden en cantidad y calidad a las nuevas necesidades y requerimientos que plantea la vida moderna.

**c) por anulación**

Este tipo de causal se refiere a la imposibilidad de un edificio o parte de él, por motivos de diverso origen, de prestar el servicio funcional para el cual el edificio fue proyectado y construido, por ejemplo, por cambio de destino del mismo.

Piénsese en la Casa de Gobierno de Córdoba (hoy demolida), originalmente proyectada para Asilo de Ancianos, en la antigua Cárcel de Encausados, cuyo destino original era Hospital para Indigentes, o en el Hotel Plaza, devenido en Residencia Geriátrica del PAMI.

La DEPRECIACIÓN FUNCIONAL implica el manejo de parámetros no mensurables o medibles a los cuales no se les pueden aplicar fórmulas matemáticas. Por ello, su valoración en función de una Tasación dependerá del criterio con que el Tasador realice el análisis, valoración y ponderación de dichas variables.



Con relación a los BIENES TANGIBLES, pueden darse:

Causas CONTINGENTES de depreciación que están representadas por:

- accidentes** (negligencia, fuego, rayos, viento, precipitaciones, temperatura, etc.), por deficiente mantenimiento o situaciones ajenas al inmueble en sí, imputables a insuficiencias, fallas y/o deficiencias de los servicios públicos.
- daños** causados por obstrucciones, contaminaciones, parasitosis.
- escasa o nula provisión** de agua, gas, electricidad, etc.

Con relación a los BIENES INTANGIBLES, o sea los que no tienen materialidad, la depreciación está directamente relacionada con aspectos legales del dominio de los bienes (conflictos entre propietarios, imposibilidad o grave dificultad de transferencia por problemas sucesorios, etc.), por limitación de los mismos a un lapso determinado de tiempo (por Ej. derechos de autor), por perención o término de los derechos (por abandono), etc.

Dentro del estudio y determinación de las causales de Depreciación, se han propuesto varios métodos de los cuales los más utilizados son los siguientes, señalando que los mismos ya han sido vistos de manera general en la Cátedra Arquitectura y Urbanismo, siendo reietrados aquí por motivos pedagógico-didácticos:

## 6.1. MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN

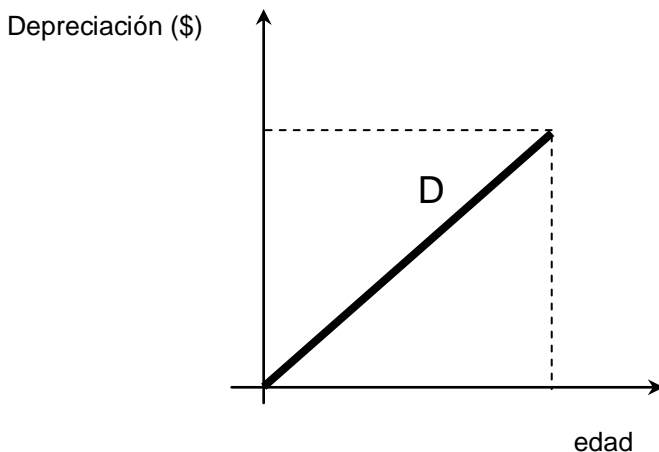
Diversos autores han propuestos diferentes métodos para la determinación de la Depreciación Física de una edificación, tomando diversos factores como causales de esa pérdida de valor.

En los mismos se ha considerado básicamente que la depreciación guarda relación con la edad del bien de que se trate. Si lo quisiéramos expresar de otro modo diríamos: "más viejo, menos vale"

### 6.1.1. MÉTODO DE LA LÍNEA RECTA:

Este método parte y se basa en el supuesto de que la depreciación es constante y está en función directa de la edad. Dicho de otro modo, **a mayor edad, mayor depreciación.**

En un diagrama de ejes cartesianos, la representación de la Depreciación es una línea recta.



$$D = \frac{e}{V_p} \times V_n$$

$$D = \frac{e}{V_p} \times (V_R - V_r)$$

e:	Edad
$V_p$ :	Vida útil o duración o vida probable
$V_n$ :	Valor a Nuevo o Valor Depreciable
$V_R$ :	Valor de Reposición
$V_r$ :	Valor Residual
D:	Depreciación

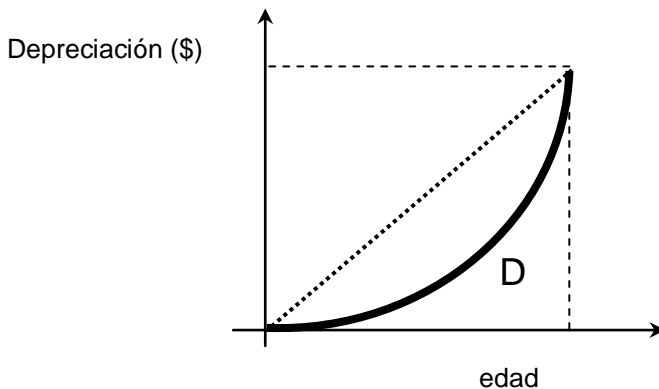
Durante mucho tiempo este fue el método usado casi con exclusividad, pero en la actualidad todos los autores están de acuerdo en que la Depreciación no es una función de primer grado de la edad del inmueble.

La experiencia basada en la observación metódica de casos, permite afirmar que la depreciación es reducida al comienzo de la vida útil del bien, se incrementa con la edad y se acelera al acercarse al final de su duración o vida probable.

**6.1.2. MÉTODO DE LA PARÁBOLA:**

El Arqto Jorge Kuentzle estudió esta situación y formuló una ecuación en la cual se contempla el incremento de la depreciación, en forma progresiva y a medida que transcurre el tiempo.

En un diagrama de ejes cartesianos, la representación de la Depreciación es una parábola de segundo grado cuyos valores coinciden con el criterio de la línea recta al comienzo y al final de la vida probable, pero acusa valores menores durante el tramo medio de la vida útil del bien.



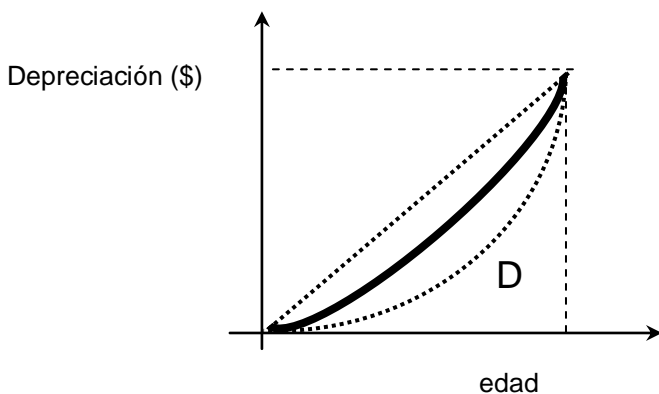
$$D = \frac{e^2}{V_p^2} \times (V_R - V_r)$$

Esta ecuación da valores de la depreciación, suaves al principio (primer tercio de la Vida Útil), agudizándose luego (segundo tercio de la Vida Útil) y haciéndose notablemente pronunciados hacia el final (último tercio de la Vida Útil). Las referencias son las mismas del Criterio de la línea recta.

**6.1.3. CRITERIO DE ROSS**

El criterio formulado por Ross, consiste en tratar de establecer una conjunción o unión entre el método de la Línea Recta y el método de la Parábola planteado por el Arqto Kuentzle.

El resultado es una expresión que es la media aritmética o el promedio de los valores dados por los métodos antes referidos. Las referencias son las mismas del Criterio de la línea recta.



$$D = \frac{1}{2} \left[ \frac{e}{V_p} + \frac{e^2}{V_p^2} \right] (V_R - V_r)$$

Como podremos apreciar, los tres métodos o criterios expuestos tienen su base o fundamento en calcular la Depreciación tomando como factores de la misma, a la edad del bien y a la vida útil, vida probable o duración estimada del mismo.

Si analizamos detenidamente los conceptos expuestos en especial los referidos a la Conservación y Mantenimiento y a Criterios o Causas de Depreciación, resulta evidente que estos dos factores resultan todavía insuficientes al momento de determinar el VALOR DEPRECIADO del bien.

La experiencia nos dice que en los mercados de bienes y en particular en el mercado inmobiliario, el **estado del bien** influye notablemente en la fijación del valor venal del mismo.

No podemos ponderar de la misma manera a un edificio o a un departamento que haya tenido un correcto y adecuado mantenimiento, que a uno similar o incluso idéntico, que no lo haya tenido.

#### 6.1.4. CRITERIO DE HEIDECKE:

El concepto de ESTADO DE CONSERVACIÓN que Heidecke introduce en el cálculo de las Depreciaciones, no hace sino incorporar los parámetros que corresponden al MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN, para su estudio y análisis en conjunto con la EDAD y la VIDA ÚTIL.

A tales efectos establece normativamente cinco posibles estados básicos entre los cuales por interpolaciones es posible definir (por interpolación) los porcentajes de depreciación intermedios:

ESTADO Nº 1: Nuevo o muy bueno	Depreciación:	0,00 %
ESTADO Nº 1,5: Entre nuevo y regular	Depreciación	1,26 %
ESTADO Nº 2: Regular, con conservación normal	Depreciación:	2,52 %
ESTADO Nº 2,5: Entre regular y reparaciones sencillas	Depreciación	10,31 %
ESTADO Nº 3: Necesitado de reparaciones sencillas	Depreciación:	18,10 %
ESTADO Nº 3,5: Entre reparaciones sencillas e importantes	Depreciación	35,35 %
ESTADO Nº 4: Necesitado de reparaciones importantes	Depreciación:	52,60 %
ESTADO Nº 4,5: Entre reparaciones importantes y sin valor	Depreciación	76,30 %
ESTADO 5: Estado de Demolición o sin valor	Depreciación:	100,00 %

#### 6.1.5. CRITERIO DE ROSS - HEIDECKE:

##### Tablas usuales.

El criterio expuesto por Heidecke aunado matemáticamente a la fórmula de Ross, permite encontrar el coeficiente de depreciación (K) en función del porcentaje de vida útil transcurrido (la relación entre edad y vida probable o duración multiplicado por 100).

Para facilitar la tarea, todos los cálculos han sido desarrollados y volcados en una tabla de doble entrada llamada **TABLA DE ROSS-HEIDECKE**, que permite llegar en forma directa al **coeficiente K**. Esta Tabla es de uso habitual por los Tasadores y por su carácter de herramienta de trabajo la incluimos en el cuadernillo de ANEXOS.

##### Valor actual (VA) o Valor depreciado.

El VALOR ACTUAL o VALOR DEPRECIADO, tal como lo explicamos precedentemente, resulta de restar al Valor de Reposición el Valor Residual, obteniendo el Valor a Nuevo o Valor Depreciable y a este resultado afectarlo del Coeficiente K referido al Estado de Conservación.

Para la aplicación del Método o Criterio de Ross-Heidecke, como una manera ordenada y sistemática de trabajo, sugerimos la siguiente secuencia de etapas:

- 1) Búsqueda de antecedentes de la propiedad a tasar que nos permitan verificar su antigüedad con certeza o con el mayor grado de aproximación posible.

Al respecto pueden ser de utilidad los Planos aprobados por la Municipalidad, el Certificado de Final de Obra Municipal, la fecha de conexión de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua, cloacas, registro de superficie cubierta edificada en la Dirección de Catastro, fecha de aprobación de Planos de Subdivisión en P.H., etc.. Es importante como criterio de trabajo confrontar varios documentos ante la posibilidad cierta de que los datos cronológicos contenidos en los mismos no coincidan entre sí.

- 2) Establecer o calcular la vida útil, vida probable o duración del edificio. Para ello, referimos valores indicativos propuestos por el Ing. Dante Guerrero, los que deberán ser aplicados según el criterio y la experiencia de cada tasador.

a) Viviendas colectivas comunes:	60 años
b) Departamento con servicios centrales:	50 años
c) Viviendas individuales de una planta:	70 años
d) Depósitos / garajes:	75 años

Estos valores que se refieren al edificio en su conjunto. Si se tuvieran que considerar partes del mismo los valores serían en general menores.

a) Instalación eléctrica:	no más de 40 años
b) Instalación sanitaria:	no más de 30 años
c) Instalaciones de aire acondicionado:	no más de 25 años
d) Muros medianeros:	entre 90 y 100 años

- 3) Calcular la edad en porcentaje de duración, o vida útil transcurrida expresada en %.

$$\text{Edad en \%} = \frac{\text{EDAD (años)}}{\text{VIDA ÚTIL (años)}} \times 100$$

- 4) De acuerdo a la inspección, observación, análisis y ponderación del estado de conservación del inmueble, categorizarlo de acuerdo a los cinco estados básicos y sus intermedios establecidos según el Criterio de Ross-Heidecke.

- 5) Entrar a la Tabla de Ross-Heidecke por la columna de la izquierda con la edad en % de duración y por el encabezamiento con el estado de conservación. En la intersección de fila y columna encontraremos el valor del Coeficiente K que deberemos aplicar.

Si la edad en % de duración calculada no estuviera como valor en la tabla, se aconseja realizar interpolaciones en aras de una mayor precisión.

Eventualmente podrían adoptarse valores enteros por exceso o por defecto con relación a las cifras decimales. Por Ej. Si la edad en porcentaje fuera de 56,75 % ingresaríamos a la tabla con 57 %. Si la edad en porcentaje fuera de 32,25 % ingresaríamos a la tabla con 32 %.

- 6) Determinar el valor de reposición o valor a nuevo (\$/m<sup>2</sup>) del inmueble por alguno de los métodos referidos en la página 15.
- 7) Se aplica a este valor del m<sup>2</sup> (Valor a Nuevo o Valor Depreciable), el coeficiente K, y al monto obtenido (Depreciación) se lo resta del mismo, obteniendo como resultado el Valor Depreciado o Valor a Nuevo Depreciado o VALOR ACTUAL.

$$\text{VALOR ACTUAL} = \text{VALOR A NUEVO} - \text{DEPRECIACIÓN}$$

- 8) Multiplicamos este valor del m<sup>2</sup> por la superficie total del edificio y obtendremos el VALOR DEPRECIADO DEL MISMO.

## TASACIÓN DE MEJORAS

### EJEMPLO Nº 1

LAS UBICACIONES, DIRECCIONES Y DATOS SON FICTICIOS.

#### (Método por Actualización del Valor de Origen o Método de los Números Índice)

TASAR (a Febrero 2009) las mejoras de un inmueble, consistentes en una vivienda ubicada en calle 27 de Abril Nº 1275, Bº Alberdi, ciudad de Córdoba sobre la base de los siguientes datos:

Medidas Terreno: 12 m x 45 m

Destino funcional: Vivienda unifamiliar

Superficie Cubierta total: 175 m<sup>2</sup>

Fecha de terminación de la construcción: Julio de 1996

Costo total (mejoras) a la fecha de terminación (Julio de 1996): \$ 67.000,00

Índices a utilizar: COSTO CONSTRUCCIÓN Ciudad de Córdoba

Estado de Conservación: Necesitado de reparaciones entre sencillas e importantes (estado 3,5)

(Verificado por Inspección ocular ó reconocimiento físico)

Vida útil o vida probable: 70 años

### DESARROLLO

#### 1) CÁLCULO del VALOR A NUEVO (VN)

Para obtener el VALOR A NUEVO (VN) aplicaremos en este caso el método de actualización del valor histórico o valor de origen por medio de los Números Índice:

ÍNDICE BASE: mes de Julio 1996 (fecha de terminación de la vivienda)

ÍNDICE ACTUAL: mes de Febrero de 2009 (fecha de la Tasación: 5 de Febrero de 2009)

Como a la fecha de Tasación el último índice publicado corresponde al mes de ENERO 2009, aplicaremos el MÉTODO ASINCRÓNICO, es decir que como el índice ACTUAL es del mes ANTERIOR a Febrero 2009, o sea, de ENERO 2009, deberemos adoptar como ÍNDICE BASE para el cálculo el índice del mes anterior, o sea, JUNIO 1996

Buscando en la página web del Gobierno de la Provincia de Córdoba, Dirección de Estadísticas y Censos, encontraremos los siguientes datos que corresponden el Costo Construcción Córdoba Nivel General (ver APÉNDICE):

ÍNDICE BASE (Junio 1996): 2.240.890,95

ÍNDICE ACTUAL (Enero 2009): 9.709.990,03

Aplicando la fórmula  $\% \text{ de Actualización} = \frac{\text{ÍNDICE ACTUAL} - \text{ÍNDICE BASE}}{\text{ÍNDICE BASE}} \times 100$

*A los efectos prácticos y considerando que la mayoría de las calculadoras comunes sólo admiten ocho dígitos, realizaremos el cálculo tomando el número entero, sin las cifras decimales.*

$$\% \text{ de Actualización} = \frac{9.709.990 - 2.240.890}{2.240.890} \times 100 = 333,31 \%$$

Con este dato, calculamos el VALOR A NUEVO (VN)

$$\text{VN} = \text{Valor histórico} + \text{Actualización} = \$ 67.000,00 + 331,31 \% \text{ de } \$ 67.000,00 =$$

$$\text{VN} = \$ 67.000,00 + \$ 223.317,70 = \$ 290.317,70$$

## 2) CÁLCULO de la DEPRECIACIÓN (D)

Calculamos la edad en porcentaje para poder ingresar a la Tabla de Ross-Heidecke

$$\text{Edad en \%} = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida Útil}} \times 100 = \frac{13 \text{ años}}{70 \text{ años}} \times 100 = 18,57 \% \text{ (tomamos } 19 \% \text{)}$$

Estado de Conservación (Criterio de Heidecke): Necesitado de reparaciones entre sencillas e importantes:  
**3,5**

Con estos datos ingresamos a la Tabla de Depreciación de Ross-Heidecke y encontramos el coeficiente **K**

$$\mathbf{K = 40,75 \%}$$

Este dato expresa que en razón de la **edad** de la vivienda, su **vida útil** estimada y su **estado de conservación**, la misma ha experimentado una pérdida de valor o DEPRECIACIÓN del 40,75 %

$$\mathbf{D = 40,75 \% \text{ de } \$ 290.317,70 = \$ 118.304,46}$$

## 3) CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL (o VALOR PRESENTE o VALOR A NUEVO DEPRECIADO)

$$\mathbf{VA \text{ (valor Actual)} = VN - D}$$

$$\mathbf{VA = \$ 290.317,46 - \$ 118.304,46 = \$ 172.013,24 \text{ (a)}}$$

A este valor depreciado de las MEJORAS, se deberá sumar el valor de la tasación del terreno donde dichas mejoras están construidas (aplicando el método correspondiente) para obtener el VALOR TOTAL de la Tasación del inmueble referido.

## OTRA FORMA DE CÁLCULO

Para el cálculo de la DEPRECIACIÓN partimos del Valor Unitario de la Construcción (\$/m<sup>2</sup>) y no del valor TOTAL como lo hemos hecho en el ejercicio anterior.

Para obtener dicho Valor Unitario deberemos dividir el valor a nuevo (VN) por la superficie cubierta total de la vivienda y obtendremos el siguiente resultado:

$$\mathbf{\text{Valor Unitario (\$/m}^2\text{)} = \frac{\$ 290.317,70}{175 \text{ m}^2} = \$ 1.658,96/\text{m}^2}$$

A este Valor Unitario (\$/m<sup>2</sup>) le deberemos efectuar la DEPRECIACIÓN y el resultado obtenido lo multiplicaremos por la superficie cubierta de la vivienda para obtener así el Valor Actual (VA)

$$\text{En el caso del ejemplo: } \mathbf{D = 40,75 \% \text{ de } \$ 1.658,96 = \$ 676,03/\text{m}^2}$$

$$\mathbf{VA \text{ (valor Actual)} = VN \text{ (valor a Nuevo)} - D \text{ (Depreciación)} = \$ 1.658,96/\text{m}^2 - \$ 676,03/\text{m}^2 = \$ 982,93/\text{m}^2}$$

$$\text{Valor Actual} = \text{Valor Unitario (\$/m}^2\text{)} \times \text{Sup. Vivienda}$$

$$\mathbf{\text{Valor Actual (VA)} = 982,93/\text{m}^2 \times 175 \text{ m}^2 = \$ 172.012,75 \text{ (b)}}$$

Como se podrá advertir ambos resultados (a) y (b) son prácticamente idénticos, destacando que las pequeñas diferencias resultan del redondeo decimal en las sucesivas operaciones.

**EJEMPLO Nº 2**

LAS UBICACIONES, DIRECCIONES Y DATOS SON FICTICIOS.

**(Método comparativo, o por costos unitarios experimentales (Ing. Dante Guerrero), o por valor actual del m2 de superficie cubierta)**

TASAR (a Enero 2009) las mejoras de un inmueble, consistentes en una vivienda unifamiliar ubicada en calle 9 de Julio Nº 987, Bº Alberdi, ciudad de Córdoba sobre la base de los siguientes datos:

Medidas Terreno: 11 m x 35 m

Destino funcional: Vivienda unifamiliar

Superficie Cubierta total: 156 m2

Estado de Conservación: Necesitado de reparaciones sencillas (Estado 3)

(Verificado por Inspección ocular ó reconocimiento físico)

Vida útil o vida probable: 70 años

**DESARROLLO****1) CALCULAR el VALOR A NUEVO (VN)**

Para obtener el VALOR A NUEVO (VN) aplicaremos en este caso el MÉTODO COMPARATIVO o de costos unitarios experimentales o del Valor actual del m2 de superficie cubierta. Buscando en la página web del Gobierno de la Provincia de Córdoba ([www.cba.gov.ar](http://www.cba.gov.ar)), Dirección de Estadísticas y Censos, encontramos los siguientes datos que corresponden el Costo del m2 de Construcción Córdoba:

$$\$/m2 \text{ al mes de Enero 2009: } \$ 1.638,98/m2$$

Con este dato, calculamos el VALOR A NUEVO (VN)

$$VN \text{ (Valor a Nuevo)} = \text{Superficie Cubierta} \times \$/m2$$

$$VN = 156 \text{ m}2 \times \$ 1.638,98/m2 = \$ 255.680,88$$

**2) CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN (D)**

Calculamos la edad en porcentaje para poder ingresar a la Tabla de Ross-Heidecke

$$\text{Edad en \%} = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida Útil}} \times 100 = \frac{10 \text{ años}}{70 \text{ años}} \times 100 = 14,28 \% \text{ (tomamos } 14 \% \text{)}$$

Estado de Conservación (Criterio de Heidecke): Necesitado de reparaciones sencillas: **3**

Con estos datos ingresamos a la Tabla de Depreciación de Ross-Heidecke y encontramos el coeficiente **K**

$$K = 24,63 \%$$

Este dato expresa que en razón de la edad de la vivienda, su vida útil estimada y su estado de conservación, la misma ha experimentado una pérdida de valor o DEPRECIACIÓN del 24,63 %

$$D = 24,63 \% \text{ de } \$ 255.680,88 = \$ 62.974,20$$

**3) CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL (o VALOR PRESENTE o VALOR A NUEVO DEPRECIADO)**

$$VA \text{ (valor Actual)} = VN \text{ (valor a Nuevo)} - D \text{ (Depreciación)}$$

$$VA = \$ 255.680,88 - \$ 62.974,20 = \$ 192.706,68$$

A este valor depreciado de las MEJORAS, se deberá sumar el valor de la tasación del terreno donde dichas mejoras están construidas (aplicando el método correspondiente) para obtener el VALOR TOTAL de la Tasación del inmueble referido.

**EJEMPLO Nº 3**

LAS UBICACIONES, DIRECCIONES Y DATOS SON FICTICIOS.

**(Método por Cómputo Métrico y Presupuesto)**

TASAR (a Julio de 2011) las mejoras de un inmueble, consistentes en una vivienda ubicada en calle 9 de Julio Nº 987, Bº Alberdi, ciudad de Córdoba sobre la base de los siguientes datos:

Medidas Terreno: 11 m x 35 m

Destino funcional: Vivienda unifamiliar. Estar comedor, Cocina-comedor, lavadero, 3 dormitorios, baño, baño de cortesía, cochera. Superficie Cubierta total: 156 m<sup>2</sup>

Estado de Conservación: Necesitado de reparaciones sencillas (Estado 3)

(Verificado por Inspección ocular ó reconocimiento físico)

Vida útil o vida probable: 70 años

**DESARROLLO****1) CALCULAR el VALOR A NUEVO (VN)**

Para obtener el VALOR A NUEVO (VN) aplicaremos en este caso el MÉTODO DE CÓMPUTO MÉTRICO Y PRESUPUESTO.

Este método admite dos variantes:

- a) Realizar el Cómputo Métrico y Presupuesto de las mejoras a tasar, a la fecha de tasación.
- b) Realizar el Cómputo Métrico y Presupuesto de unas mejoras (en este caso una vivienda), NUEVA, COMPARABLE a la que se está tasando, y aplicar el Valor Unitario Resultante (\$/m<sup>2</sup>) a la vivienda que se está tasando. En este caso estaríamos aplicando una combinación del Método de Cómputo Métrico y Presupuesto conjuntamente con el método Comparativo.

Vamos a suponer que aplicamos la segunda alternativa de cálculo del Valor a Nuevo, proponiendo la siguiente información originada en las mejoras NUEVAS cuyas características se indican a continuación:

**Vivienda Unifamiliar NUEVA - Superficie cubierta 110,97 m<sup>2</sup>.**

3 dormitorios, estar, cocina, lavadero, baño, baño de cortesía y cochera, desarrollados en una sola planta.

**PRESUPUESTO POR RUBRO - Julio 2011**

Trabajos preliminares:	\$ 4.994
Excavaciones:	\$ 1.518
Mampostería:	\$ 49.324
Hormigón Armado:	\$ 12.114
Aislaciones:	\$ 4.262
Cubiertas:	\$ 34.327
Revoques:	\$ 24.668
Cielorrasos:	\$ 6.351
Contrapisos:	\$ 8.968
Pisos:	\$ 11.897
Zócalos:	\$ 1.422
Revestimientos:	\$ 2.670
Carpinterías:	\$ 20.645
Instalación Sanitaria:	\$ 17.317
Instalación de Gas:	\$ 6.750
Instalación Eléctrica.	\$ 11.809
Pinturas:	\$ 8.369
Cristales:	\$ 3.456
Varios:	\$ 6.263
Gastos Generales de obra:	\$ 27.658
Beneficio:	\$ 26.519

**Total: \$ 291.301,00**

**VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) al mes de Julio 2011: \$ 2.625,04/m<sup>2</sup>**



Con este dato, calculamos el VALOR A NUEVO (VN) de las mejoras que estamos tasando

$$\text{VN (Valor a Nuevo)} = \text{Superficie Cubierta} \times \$/\text{m}^2$$

$$\text{VN} = 156 \text{ m}^2 \times \$ 2.625,04/\text{m}^2 = \$ 409.506,24$$

## 2) CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN (D)

Calculamos la edad en porcentaje para poder ingresar a la Tabla de Ross-Heidecke

$$\text{Edad en \%} = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida Útil}} \times 100 = \frac{10 \text{ años}}{70 \text{ años}} \times 100 = 14,28 \% \text{ (tomamos } 14 \% \text{)}$$

Estado de Conservación (Criterio de Heidecke): Necesitado de reparaciones sencillas: **3**

Con estos datos ingresamos a la Tabla de Depreciación de Ross-Heidecke y encontramos el coeficiente **K**

$$\mathbf{K = 24,63 \%}$$

Este dato expresa que en razón de la edad de la vivienda, su vida útil estimada y su estado de conservación, la misma ha experimentado una pérdida de valor o DEPRECIACIÓN del 24,63 %

$$\mathbf{D = 24,63 \% \text{ de } \$ 409.506,24 = \$ 100.861,38}$$

## 3) CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL (o VALOR PRESENTE o VALOR A NUEVO DEPRECIADO)

$$\mathbf{VA \text{ (valor Actual)} = VN \text{ (valor a Nuevo)} - D \text{ (Depreciación)} = \$ 409.506,24 - \$ 100.861,38 = \$ 308.644,86}$$

A este valor depreciado de las MEJORAS, se deberá sumar el valor de la tasación del terreno donde dichas mejoras están construidas (aplicando el método correspondiente) para obtener el VALOR TOTAL de la Tasación del inmueble referido.

## 7. MEDIANERÍA URBANA. Generalidades.

Como todo lo que es compartido, la pared común que separa entre sí dos edificios, más conocida como medianera, supone no sólo derechos sino también obligaciones entre sus propietarios.

### ¿QUE SE ENTIENDE POR MEDIANERÍA?

Es el condominio de muro, cercos o fosos divisorios entre dos predios vecinos, con carácter de indivisión forzosa, que pertenecen a distintos propietarios y que sirven de separación entre dos heredades contiguas.

**Condominio:** Derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, se establece a través de un contrato formal o ante escribano público. Resulta condominio de indivisión forzosa cuando no se puede dividir porque se altera la sustancia de la cosa.

### CLASIFICACIÓN DE LOS MUROS:

Desde el punto de vista de **su emplazamiento**, un muro o pared puede ser contiguo, encaballado en el eje o próximo.

a) **Muro contiguo** es aquel que ha sido erigido en forma íntegra sobre uno solo de los terrenos colindantes, así el filo del mismo coincide con el filo del eje divisorio de predios. Así, quien no construyó el mencionado muro no tiene derecho sobre él, ya que, quién lo erigió no ocupó de ninguna forma el terreno vecino y, asimismo, se alzó con todo el costo de elevación del muro.

Esta última consideración requiere una aclaración importante y es que el vecino que no contribuyó a levantar el muro deberá abonarle a quién lo hizo en el caso que quiera utilizar de alguna manera esa pared, ya sea utilizándola para instalar cañerías, edificando sobre ella, utilizándola como pared de cerramiento, etc. En este caso deberá pagar no solo la mitad del valor del muro sino, también la mitad del valor del terreno.

Ahora bien, supongamos que el vecino que no contribuyó a levantar la pared, no quiere utilizar el muro con ninguna construcción ¿Puede obligar a su vecino a venderle la mitad del muro y del terreno? La respuesta rotunda es positiva, lo que configuraría la denominada compraventa forzosa en el ánimo de adquirir el estatus jurídico de “muro medianero”.

b) **Muro encaballado** es aquel que se ha construido sobre el Eje Divisorio de Predios que pertenecen a distintos propietarios. Esto significa que ha sido erigido exactamente sobre dos predios, ocupando una franja de cada uno de ellos. Así, una pared cuyo espesor es de 0,40 m., quedaría asentada 0,20 m de un lado del eje y 0,20 m. del otro lado del mismo.

c) **Muro Próximo** es aquel que se encuentra edificado sobre uno de los terrenos y a una distancia relativa del eje divisorio.

***Una manera práctica de comprender los conceptos relacionados con la MEDIANERÍA es a través de preguntas concretas que refieren las diversas situaciones que se pueden plantear al respecto.***

### **¿QUE ES UN MURO MEDIANERO?**

Muro medianero es aquel muro cuya propiedad es de los propietarios de dos fundos contiguos. Un muro es medianero y común a los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las heredades.

Resulta también medianero en el caso que fuese construido a costa de uno de los vecinos y luego el otro le reintegra la mitad de su valor.

### **¿QUE ES UN MURO PRIVATIVO?**

Es el muro construido por uno de los vecinos linderos y es de su exclusiva propiedad. El propietario lindero no hace uso del muro. Si el vecino quiere hacer uso de ese muro, debe adquirir los derechos de medianería correspondientes.

### **¿QUE ES UN MURO DE SIMPLE CERRAMIENTO?**

Muro de simple cerramiento Forzoso es el que se erige entre predios con el único fin de separar las distintas propiedades y preservar la seguridad e intimidad de ambos.

### **¿CUAL ES LA ALTURA DE CERRAMIENTO FORZOSO?**

Si las normas municipales no establecen otra altura el Código Civil en su Art. 2729 indica que las paredes divisorias deben levantarse a una altura de 3.00m.

En los casos de cerramiento forzoso, solo es procedente el cobro de la medianería desde que el vecino quiere servirse de la pared provisoria, según la clara disposición del art. 2728 del Cód. Civil. Nace el crédito desde ese momento, no antes, y ello, consecuentemente, determina el curso de la prescripción.

### **¿QUE FACULTAD TIENE EL QUE PRIMERO CONSTRUYE EN UN LUGAR AUN NO CERCADO?**

El Art. 2725 del Código Civil establece que el que primero edifica en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo, hasta la altura de 3 metros, y su espesor entero no exceda de 18 pulgadas (45 centímetros).

N del E: Para un espesor de 30 cm pueden invadirse 15 cm.

## ¿QUIÉN ESTA OBLIGADO AL PAGO DE LA MEDIANERÍA?

El propietario actual del inmueble lindero esta obligado al pago de la medianería al valor de la fecha de la demanda.

El comprador de la medianería debe reintegrar el valor de la medianería como ella está construida; compra la mitad del muro ya construido conforme a las reglas del arte y excluyendo lo que esas mismas reglas excluyen; pero no adquiere solo lo que fuere útil a sus designios, según sus individuales necesidades y por ello contingentes.

Estando el muro encaballado en el límite separativo de ambas heredades, se presume que es medianero hasta la altura del edificio menos elevado, circunstancia que el perito designado en autos tuvo en cuenta en la forma indicada al considerar que cuando se construyó el edificio de la actora, el sector de pared que ya existía, era propiedad común de ambas partes, aserto pericial que al no haber sido desconocido por ninguno de los litigantes debe tenerse por cierto y admitido.

## ¿CUÁNDO SE PAGAN LOS DERECHOS DE MEDIANERÍA?

Los derechos de medianería deben abonarse desde el momento en que se hace uso específico del muro por parte del otro vecino, siendo el valor computable el de la fecha de reclamación del pago.

## ¿CUAL ES EXTENSION DE LA MEDIANERÍA?

EN ALTO: hasta el edificio más bajo con los cimientos que correspondan.

EN LARGO: la medianería se debe extender a lo largo de los dos predios.

ESPESOR: "El condominio de muros, cercos y fosos es de indivisión forzosa", porque lo establece el Código Civil, y no se puede dividir. Aunque se pague el 50 %, no se es dueño de la mitad, sino que se tiene propiedad sobre una parte alícuota del muro.

## ¿DONDE DEBE COLOCARSE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO?

La parte estructural del edificio debe colocarse al filo del eje divisorio.

## ¿CUAL ES EL ALCANCE DE LA ADQUISICIÓN DE LA MEDIANERÍA?

Se tiene la facultad de adquirir la medianería en toda su extensión, o en la parte que alcance a tener la finca de su propiedad, hasta la altura de paredes divisorias. No puede limitar la adquisición sólo a una porción del espesor. Si sólo quiere adquirir hasta la altura de cerramiento está obligado a pagar cimientos.

Un muro se presume medianero hasta la altura del edificio menos elevado. Para determinar quién construyó primero puede tenerse en cuenta la edad de la pared, comparada con la de los edificios que separa. Un muro no siempre se presume medianero: únicamente cuando divide edificios, no cuando divide patios, jardines, quintas.

## ¿CUALES SON LAS FORMAS DE ADQUIRIR LA MEDIANERÍA?

### 1. POR CONTRIBUCION A LOS GASTOS:

El muro nace en condominio. El muro nace medianero cuando ambos propietarios de los lotes linderos contribuyen con su aporte económico a que el muro se construya, por partes iguales. El muro se ejecuta encaballado.

### 2. POR COMPRA DE DERECHOS:

Se adquiere el muro en Espesor: todo el espesor. Altura: del edificio más bajo. Largo: todo el largo. El valor actual se deprecia por edad y estado. La persona que quiere servirse de todo o de parte de un muro que fue construido por su vecino lindero, debe adquirir la parte que desee utilizar.

Divisorio de Predios: el vecino solamente adquirirá los derechos de medianería; en cambio, si el muro se halla íntegramente construido sobre el fundo del vecino, coincidiendo uno de sus filos exteriores con el plano virtual del Eje Divisorio de Predios (muro contiguo y privativo), no solo debe abonar los derechos de medianería sino también la franja de terreno del lindero donde se asienta el muro.

### 3. POR DONACION:

Adquiere los derechos porque una persona se los dona. En este caso, el vecino que construye cede sus derechos de medianería a su lindero; otorga así el 50% de la propiedad de la pared sin reclamar valor alguno.

### 4. POR COMPENSACION:

Cuando un condómino de un muro necesita destruir todo o parte de ese muro para reconstruirlo con el propósito de hacerlo más apropiado a fines de soportar mayor carga o bien por otras razones indispensables, puede realizar dicha tarea en forma inmediata, restituyendo todas las condiciones de confort que el condómino lindero poseía antes de la reconstrucción de la pared, sin indemnizarlo en forma alguna (por esto último se hace indispensable el requisito de la inmediatez).

Un muro que está en malas condiciones, según el artículo 2626 del Código Civil se puede derrumbar y reconstruirlo. Es una restricción al dominio. El muro nuevo está en condominio por compensación, dentro de los límites del anterior. Debe respetar los límites o perfiles de invasión del primer muro.

### 5. POR PRESCRIPCION:

Institución jurídica que consiste en la adquisición de un derecho o la extensión de una obligación por el simple transcurso del tiempo.

#### a) PRESCRIPCION LIBERATORIA:

El dueño privativo del muro pierde derecho a reclamar el pago de la medianería, si deja transcurrir más de 10 años sin que medie un reclamo formal por parte del que construyó el muro, término contado a partir del momento en que el colindante hace uso real o legal del mismo.

Los derechos reales acompañan a la cosa, no al dueño, si desde la construcción del muro no pasaron 10 años y cambiaron varios dueños, se reclama al último.

#### b) PRESCRIPCION ADQUISITIVA:

Se adquiere el condominio al pasar 20 años.

### 6. POR READQUISICION:

Se hace abandono de los derechos de medianería (no se hace uso), pierde la franja del terreno. El día de mañana si quiere demoler o ampliar la construcción se deben readquirir los derechos de medianería y se debe pagar la franja del terreno que había abandonado.

### 7. DESTINO DE PATER FAMILIAE (PADRE DE FAMILIA ó ANTECESOR COMÚN):

Dos lotes contiguos o linderos que pertenecieron al mismo propietario que construyó una vivienda en cada lote. Si los lotes pasan a pertenecer a distintos propietarios, la escritura de venta debe especificar de quién es el muro. Si no especifica debe primar la intención de quien construyó el muro.

Por destino de Pater Familiae se supone que el muro está en condominio porque el que lo construyó lo hizo para que sirviera a los dos lotes.

### **¿QUE SUCEDE CON LOS ÁRBOLES CERCANOS AL EJE MEDIANERO?.**

Los árboles existentes en cercos o zanjas se presumen medianeros y cada uno de los condóminos puede exigir al otro que sean arrancados si causaren perjuicio. Si caen por accidente no pueden reimplantarse sin el consentimiento del otro.

## **SI MI VECINO TODAVÍA NO LEVANTÓ LA MEDIANERA, ¿PUEDO HACERLO YO?**

La ley dice que donde no haya un vecino para compartir los gastos de medianería, el que llega primero puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino.

Cuando aparezca un titular de la propiedad lindera, el primer vecino puede reclamarle a aquél el pago del valor del 50% de la pared que se vio obligado a levantar solo.

El especialista en temas de medianería, Marcelo Moggia explica las razones de esta obligación: “La persona que va a construir su vivienda, corre con la ventaja de tener que levantar 3 paredes en lugar de 4, con lo cual es lógico que deba abonar a su dueño primero la mitad de esa construcción con la que se está beneficiando”.

Quien levantó la pared por su cuenta, tiene un plazo de 10 años para exigir a su vecino el pago de la parte que le corresponde. Este plazo se comienza a contar desde la fecha en que el vecino hace uso efectivo (real o legal) del muro en cuestión.

Respecto del valor de la misma, el precio no será el que disponga su constructor (ya que puede estar sobrevaluado) ni el que sugiera el nuevo vecino (por las razones opuestas), sino que se tomará en función del valor que tenga esa pared en el mercado de la construcción.

Si las propiedades o lotes linderos tienen sendos dueños y aún no hay ninguna división medianera levantada, cualquiera de los dos puede obligar a su vecino a participar de su construcción.

## **¿PUEDO RENUNCIAR A MI DERECHO DE MEDIANERÍA?**

Sí. La manera de hacerlo es cediendo la otra mitad del terreno sobre el que la pared debe asentarse. Si la medianera es de 18 pulgadas, deberá ceder 9; si es de 12, entregará 6.

## **¿PUEDO CONSTRUIR PEGADO A LA PARED MEDIANERA?**

Sí. La ley vigente no impide a los propietarios de una pared en común utilizar la parte que les corresponde para edificar contra la medianera o hacer perforaciones sobre la misma, con tal que no perjudiquen su solidez.

Las únicas excepciones se dan en piletas de natación o pozos de agua, cuya distancia de la pared puede variar de acuerdo con los códigos de edificación de cada municipio.

En el caso de parrillas, si bien pueden arrimarse a la pared medianera, se debe aislar la construcción para evitar que la alta temperatura provoque daños en la pared vecina. En cuanto al tiraje, éste debe tener tres metros de altura mínima y salida a los cuatro vientos.

Sin embargo, y más allá de los permisos que otorga la ley, es importante destacar que los derechos de medianería deben ser ejercidos por sus propietarios de forma racional y medida, para cuidar en todo momento que los intereses de una parte no afecten los de la otra.

## **RÉGIMEN LEGAL de MEDIANERÍA**

La normativa básica que regula la MEDIANERÍA se encuentra en el Código Civil Argentino, en el Capítulo referido a los Derechos Reales, que son los que se aplican a los bienes en general y a los bienes INMUEBLES en particular.

A la fecha, Junio 2013, se encuentra en tratamiento legislativo en el Congreso de la Nación el Proyecto de Nuevo Código Civil y de Comercio.

A los efectos legales se deberán tener en cuenta las nuevas disposiciones de dicha norma legal al momento en que sea Ley Nacional.

Sin perjuicio de ello, transcribimos las normas actuales a los fines de ilustrar al respecto.

## **Código Civil**

De los derechos reales

Título VIII

Del condominio

Cap. III - Del condominio de los muros, cercos y fosos.

Art. 2717.- Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades.

Art. 2718.- Toda pared o muro que sirve de separación de dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados, o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquélla no existe ni en la parte más baja del edificio.

Art. 2719.- La medianería de las paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios, y no patios, jardines, quintas, etc., Aunque éstos se encuentren cerrados por todos sus lados.

Art. 2720.- Los instrumentos públicos, privados que se invoquen para combatir la medianería deben ser actos comunes a las dos partes o a sus autores.

Art. 2721.- En el conflicto de un título que establezca la medianería, y los signos de no haberla, el título es superior a los signos.

Art. 2722.- Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.

Art. 2723.- Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.

Art. 2724.- La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.

Art. 2725.- El que en los pueblos o en sus arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.

Art. 2726.- Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.

Art. 2727.- El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre que la pared debe asentarse, y renunciando a la medianería.

Art. 2728.- El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiere asentado, sino en el caso que el vecino quiera servirse de la pared divisoria.

Art. 2729.- Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.

Art. 2730.- La medianería da derecho a cada uno de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada según su naturaleza, con tal que no causen deterioros en la pared, o comprometan su solidez, y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.

Art. 2731.- Cada uno de los condóminos puede arrimar toda clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en el caso que él también quiera poner en ella tirantes, o hacer el caño de una chimenea: puede también cada uno de los condóminos abrir armarios o nichos aun pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicio al vecino o a la pared.

Art. 2732.- Cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella.

Art. 2733.- Cuando la pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que quiera alzarla debe reconstruirla toda ella a su costa, y tomar de su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.

Art. 2734.- En el caso del artículo anterior, el nuevo muro aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo, y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo, si la pared llegase a ser demolida.

Art. 2735.- El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la parte alzada, reembolsando la mitad de los gastos, y el valor de la mitad del terreno en el caso que se hubiese aumentado su espesor.

Art.2736.- Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o sólo en la parte que alcance a tener la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida, o de la porción de que adquiriera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a sólo una porción del espesor de la pared. Si sólo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora.

Art. 2737.- El uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera que impidan al otro un derecho igual y recíproco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared, ni hacer abertura alguna sin consentimiento del otro vecino.

Art. 2738.- La disposición del artículo anterior no es aplicable a las paredes que hagan frente a las plazas, calles o caminos públicos, respecto de los cuales se observarán los reglamentos particulares que les sean relativos.

Art. 2739.- El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos.

Art. 2740.- La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería.

Art. 2741.- El vecino que ha adquirido la medianería no puede prevalerse de los derechos que ella confiere, para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada.

Art. 2742.- En las campañas los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos, si las dos heredades se encerraren. Cuando una de las heredades está sin cerco alguno, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos o cercos divisorios.

Art. 2743.- Todo cerramiento que separa dos propiedades rurales se presume medianero, a no ser que uno de los terrenos no estuviese cerrado, o hubiese prueba en contrario.

Art. 2744.- Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros, en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, tiene lugar en lo que fuere aplicable respecto de zanjas o cercos, o de otras separaciones de los terrenos en las mismas circunstancias.

Art. 2745.- Los árboles existentes en cercos o zanjas medianeras, se presume que son también medianeros, y cada uno de los condóminos podrá exigir que sean arrancados si le causaren perjuicios. Y si cayesen por algún accidente no podrán ser replantados sin consentimiento del otro vecino. Lo mismo se observará respecto de los árboles comunes por estar su tronco en el extremo de dos terrenos de diversos dueños.

## **TASACIÓN de MEDIANERAS**

Un muro que posea cualquiera de las características antes citadas y que hubiera sido construido en cualquiera de las condiciones referidas, tiene las características de una MEJORA.

Es en tal carácter que puede ser tasado, es decir determinar su VALOR A NUEVO, calcular la pérdida de valor que ha experimentado por el paso del tiempo y su estado de conservación (DEPRECIACIÓN), y consecuentemente arribar a su VALOR ACTUAL.

Es por ello que las metodologías utilizadas para la tasación de MEJORAS que estudiamos, son aplicables también a estos muros cuya particularidad es estar construidos sobre el límite que separativo de dos fundos o heredades contiguas o colindantes.

El método más utilizado para la determinación del VALOR A NUEVO es el de CÓMPUTO MÉTRICO Y PRESUPUESTO, ya que al tratarse sólo de un muro, los cálculos son de fácil resolución.

Sin embargo, debemos destacar que la TASACIÓN a realizar alcanza SOLAMENTE AL MURO y NO INCLUYE a la franja de tierra donde el mismo se apoya, ya que, según se define en el Código Civil, ha sido erigido exactamente sobre dos predios, ocupando una franja de cada uno de ellos, y por lo tanto, no es la tierra el motivo del eventual litigio, sino el propio muro.

Al respecto es menester puntualizar algunos aspectos a tener en cuenta:

- a) USO REAL: se refiere a la utilización efectiva del muro apoyando elementos constructivos tales como losas, vigas, etc.
- b) USO LEGAL: se refiere a la utilización del muro existente como cerramiento del terreno. En estos casos, si no existiera normativa municipal que refiera otra altura mínima, se deberá liquidar y abonar hasta los 3,00 m de altura medidos desde la cota del predio. En la ciudad de Córdoba la altura mínima es de 2,00 m. por lo tanto se deberá abonar en concepto de uso legal hasta esa cota, sin perjuicio de que el muro existente tenga una mayor altura. En el caso de las verjas o muros bajos laterales de los espacios verdes ente la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.), la altura establecida por la Municipalidad de Córdoba es de 0,70 m y hasta esa altura se debe liquidar y abonar sin perjuicio de que el muro existente pudiera tener mayor altura. En los casos de terrazas, el muro lateral que da sobre terreno colindante, tiene el mismo tratamiento que un muro de cierre de un patio en planta baja y se debe liquidar hasta los 2,00 m de altura medidos desde el piso de la terraza. En todos estos casos corresponde la liquidación en el supuesto que el muro existente sea de 0,30 m de espesor y esté construido “encaballado” sobre el eje medianero.

En el caso de que los predios tuvieran diferente nivel de terreno, la altura del muro a los efectos de considerar su uso legal se medirá desde el nivel del predio que debe abonar la medianera, ya que la exigencia municipal establece las alturas de las tapias medidas desde el nivel de piso del espacio que dicha tapia limita o circunscribe.

En circunstancias normales corresponde **el pago de excavación y llenado de cimientos, mampostería de fundación, capa aisladora y mampostería de elevación.**

En general no se incluyen los revoques ya que se considera que el que construyó la pared la revocó por su propia conveniencia y necesidad, y ese revoque puede no ser de utilidad o el que el colindante requiera.

Tampoco se incluyen encadenados sismorresistentes y vigas de fundación, ya que se considera que dichos elementos estructurales son de uso privativo por parte de quienes los construyeron y en beneficio de sus respectivas mejoras.

Cuando la medianera deba determinarse con relación a un edificio en altura que cuenta con estructura independiente y por lo tanto con sus propias fundaciones o cimientos, no corresponde incluir en la liquidación ese rubro ya que cada uno de los colindantes ha ejecutado por su cuenta los cimientos adecuados a las construcciones que hicieron en sus respectivos predios.

Atendiendo a la especificidad del método por Cómputo y Presupuesto y de los otros métodos posibles de aplicar, el Arquitecto deberá realizar las mediciones, elaborar el plano demostrativo de muros medianeros, cómputo métrico, presupuesto y liquidación de medianería.

A fines ilustrativos se adjunta ejemplo gráfico de determinación de muros medianeros.

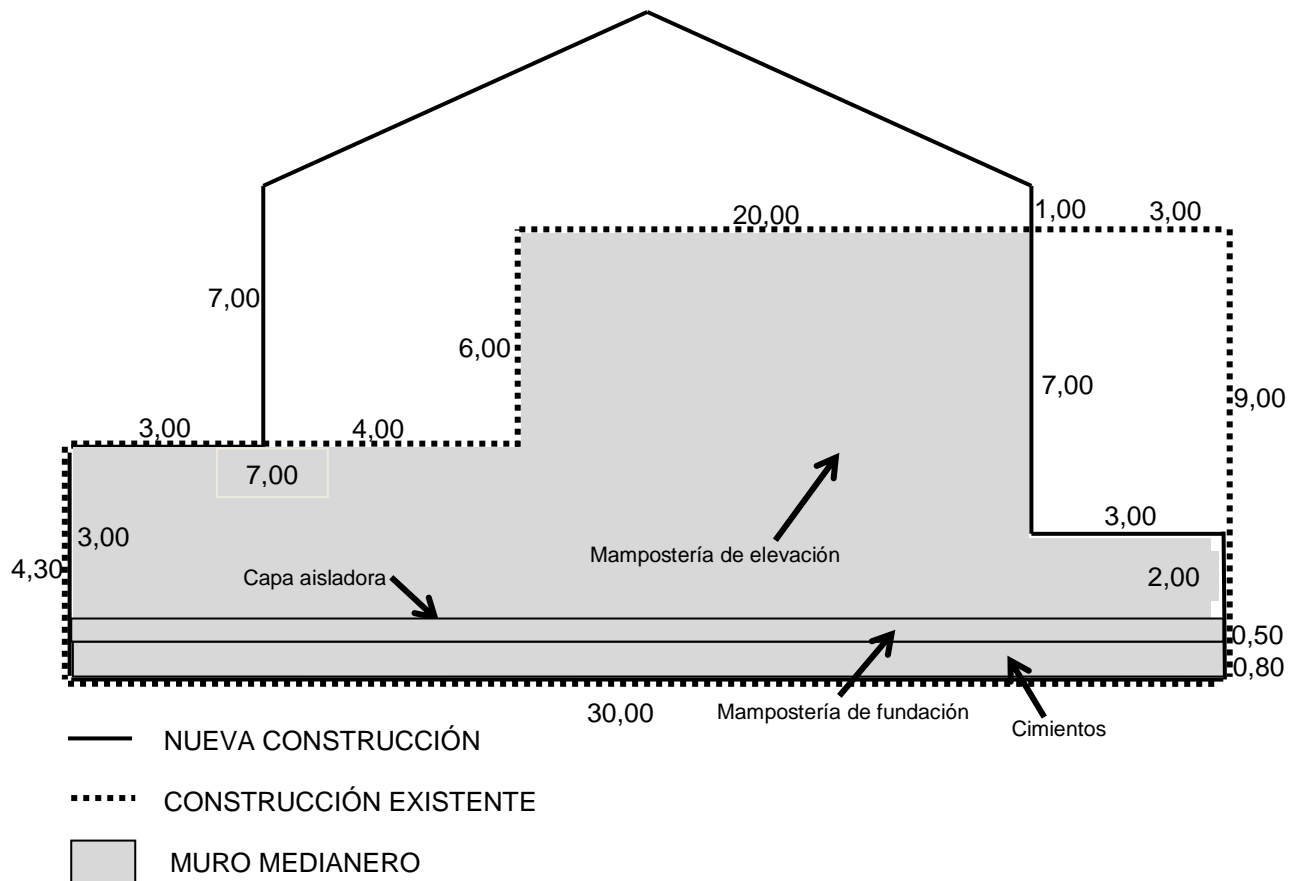
En el caso que se plantea, la nueva construcción utiliza las fundaciones, la mampostería de fundación, la capa aisladora y parte de la mampostería de elevación de la construcción lindera existente.

La mampostería de fundación y la de elevación es de 0,30 m “encaballada” en el eje medianero. Los cimientos de hormigón ciclópeo han sido ejecutados en el eje del muro.

La capa aisladora es de 0,30 m de ancho. No se indican encadenados sismorresistentes horizontales y verticales porque han sido ejecutados en el espesor de 0,15 m de la construcción existente. La nueva construcción ejecuta sus propios encadenados. Por ese motivo no corresponde computar ni presupuestar.



## EJEMPLO Nº 1



## DESARROLLO

- Se realiza el cómputo métrico y presupuesto a NUEVO del muro que se estableció como medianero en el plano.
- Se determina la edad del muro existente y su estado de conservación.
- Se busca en la Tabla de Ross-Heidecke el Coeficiente de Depreciación K
- Se calcula el VALOR ACTUAL, restando al VALOR A NUEVO la DEPRECIACIÓN calculada.
- Se realiza la liquidación de medianería DIVIDIENDO por dos el Valor Actual

## CÓMPUTO MÉTRICO

Excavación para cimientos:  $30 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 15 \text{ m}^3$

Llenado de cimientos Hº Ciclópeo =  $30 \text{ m} \times 0,80 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 12 \text{ m}^3$

Mamostería de Fundación =  $30 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 4,50 \text{ m}^3$

Capa Aisladora horizontal =  $30 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} = 9 \text{ m}^2$

Mamostería de Elevación =  $\left( (7,00 \text{ m} \times 3 \text{ m}) + (20 \text{ m} \times 7,50 \text{ m}) + (3 \text{ m} \times 2 \text{ m}) \right) \times 0,30 \text{ m} = 53,10 \text{ m}^3$

**PRESUPUESTO (VALOR A NUEVO)***Los precios son ficticios y a los fines del ejemplo*

Excavación para cimientos = 15 m3 x \$ 430/m3 =	\$ 6.450
Llenado de cimientos Hº Ciclópeo = 12 m3 x \$ 1.060/m3 =	\$ 12.720
Mampostería de Fundación = 4,50 m3 x \$ 1.530/m3 =	\$ 6.885
Capa Aisladora Horizontal = 9 m2 x \$ 220/m2 =	\$ 1.980
Mampostería de Elevación = 53,10 m3 x \$ 2.720/m3 =	\$ 144.432

**TOTAL \$ 172.467 (VALOR A NUEVO)****CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN**

Edad muro existente = 25 años

Estado de Conservación = Necesitado de reparaciones sencillas (Estado 3 Tabla de Ross-Heidecke)

Vida útil estimada = 70 años

**Edad en porcentaje** =  $\frac{25 \text{ años}}{70 \text{ años}} \times 100 = 35,71 \%$  (tomamos 36 % para ingreso a Tabla)

**Coeficiente K = 38,15 %****DEPRECIACIÓN** = 38,15 % de \$ 173.691 = **\$ 66.263,11****VALOR ACTUAL** = Valor a Nuevo – Depreciación = \$ 172.467 - \$ 65.796,16 = **\$ 106.670,84****LIQUIDACIÓN de MEDIANERÍA** =  $\frac{\$ 106.670,84}{2} = \mathbf{\$ 53.335,42}$ 

**COMO YA SE INDICÓ, EN EL CASO DE LAS MEDIANERAS, SOLAMENTE SE DETERMINA EL VALOR ECONÓMICO DEL MURO EN LITIGIO, YA QUE LAS FRANJAS DE TERRENO DONDE DICHO MURO SE APOYA SON DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE CADA COLINDANTE.**

## CAPÍTULO V

# PROPIEDAD HORIZONTAL

### 1. INMUEBLES EN CONDOMINIO. Concepto. Antecedentes.

#### Concepto.

En lo atinente a los aspectos relacionados con las TASACIONES, las disposiciones pertinentes del Código Civil Argentino son aquellas referidas a los **DERECHOS REALES**, cuyo articulado está contenido en los siguientes TÍTULOS:

*TÍTULO IV. De los derechos reales. Artículos 2502 al 2505.*

*Art. 2502: Los derechos reales sólo pueden ser creados por la Ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.*

*Art. 2503: Son derechos reales:*

- 1°: **El dominio y el condominio**
- 2°: *El usufructo*
- 3°: *El uso y la habitación*
- 4°: *Las servidumbres activas*
- 5°: *El derecho de hipoteca*
- 6°: *La prenda*
- 7°: *La anticresis*

Creemos que las disposiciones del Código Civil Argentino respecto del DOMINIO y del CONDOMINIO, contienen conceptos directamente relacionados y aplicables a la temática de la PROPIEDAD HORIZONTAL, y que por ser lo suficientemente claros y explícitos, consideramos pertinente su transcripción:

*TÍTULO V. Del **dominio** de las cosas y de los modos de adquirirlo.*

Art. 2506: El **dominio** es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

El DOMINIO se obtiene por un TÍTULO que acredita dicho derecho real exclusivo y perpetuo.

Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública (expropiación), mediando una justa indemnización.

El propietario tiene derecho de alquilarla, enajenarla, gravarla con hipoteca o servidumbre.

Este tipo de dominio se refiere a bienes registrables (muebles e inmuebles), pero existen muchos otros respecto de los cuales la legislación no prevé la constitución de derechos reales mediante un Título inscripto en el Registro respectivo, pero con relación a los cuales es factible acreditar la propiedad mediante otros documentos (facturas de compra, recibos, etc.)

**TÍTULO VIII. Del **condominio**.**

Art. 2673: El **condominio** es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble

EL CONDOMINIO es un derecho real que se constituye por CONTRATO.

Cada condómino tiene derechos inherentes a la propiedad: enajenar o hipotecar su parte si no perjudica a los demás condóminos; no hacer innovaciones materiales sin consentimiento del resto; obligar a los gastos de reparación y mantenimiento.

## 2. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

Tal como lo hemos indicado en el Capítulo IV al referirnos a las mejoras en general, también en estos casos, la primera instancia de análisis que corresponderá realizar, deberá serlo en relación a los documentos que acrediten fehacientemente dichos derechos, así como también los que acrediten la identidad de quienes declaran detentarlos o ser sus titulares dominiales o propietarios.

A estos documentos se agregarán en caso de existir, o se podrá requerir su realización en caso de faltar y considerársela necesaria, documentación técnica que refiera la materialidad física del bien (por Ej. Planos Municipales, Planos de Relevamiento, Planos Conforme a Obra, de Mensura, Certificado de Final de Obra, etc.), sus límites, su orientación, su ubicación relativa respecto de colindantes, etc.

### LEY Nº 13512/48 – REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Sin perjuicio de ello, la Ley Nº 13512/48 y su Decreto Reglamentario, que posibilitan la subdivisión de edificios bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, establecen una serie de requisitos para afectar dichos inmuebles a sus disposiciones.

Debe tener planos aprobados y Certificado de Final de Obra, emitidos ambos por la Municipalidad correspondiente.

El dominio debe constar a nombre de quien figura como propietario de la obra. Los datos e información catastral deben corresponder al terreno o parcela sobre la cual se ha edificado.

Algunas jurisdicciones exigen incluso que la propiedad no registre deudas por Impuestos y/o tasas por Servicios a la propiedad como condición para el trámite de Subdivisión en P.H.

El Art. 1º de la Ley Nº 13.512/48 resume el espíritu de la misma:

“LOS DISTINTOS PISOS DE UN EDIFICIO, O DISTINTOS DEPARTAMENTOS DE UN MISMO PISO, O DEPARTAMENTOS DE UN EDIFICIO DE UNA SOLA PLANTA, QUE SEAN INDEPENDIENTES Y TENGAN SALIDA A LA VÍA PÚBLICA DIRECTAMENTE O POR UN PASAJE COMÚN, PODRÁN PERTENECER A PROPIETARIOS DISTINTOS. CADA PISO O DEPARTAMENTO PUEDE PERTENECER EN CONDOMINIO A MÁS DE UNA PERSONA.”

Con esto se consagra lo que se ha dado en llamar “Principio de la AUTONOMÍA FUNCIONAL”

Son condiciones esenciales para la subdivisión de un inmueble bajo el régimen de la Propiedad Horizontal:

- a) Que el mismo se encuentre edificado
- b) Que conste de más de una unidad
- c) Que cada una de ellas pueda usarse de forma autónoma e independiente, al margen de que existan o no instalaciones o sectores comunes.

### LEY Nº 19724/72 – RÉGIMEN DE LA PREHORIZONTALIDAD.

Con anterioridad y en el caso de que se pretenda **la promoción y venta previa a la construcción**, deberá afectarse el terreno a las disposiciones de la Ley Nº 19724/72 llamada de “prehorizontalidad”, cuyas formalidades son las mismas de la Ley Nº 13512/48, pero con la diferencia de que la documentación se realiza en base al Proyecto aprobado por la Municipalidad.

El objetivo es proteger a los compradores, ya que el terreno queda inhibido de ser utilizado para otro fin que el indicado, no pudiendo ser ofrecido en garantía, hipotecado, vendido o alquilado, o cualquier otra acción que afecte los derechos de los adquirentes.

Por su parte y para autorizar el inicio de la construcción, la Municipalidad de Córdoba, y en general todas las jurisdicciones Municipales, exigen por parte del propietario, titular del dominio o tenedor del terreno, la aprobación previa del Proyecto y el pago de Derechos de Edificación.

Asimismo, los Colegios Profesionales de la Construcción, por imperio de sus respectivas Leyes de creación, registran las tareas profesionales relacionadas con las edificaciones, visando contratos, planos y liquidaciones de honorarios.

Es de destacar que la Municipalidad de Córdoba exige para la aprobación de planos y emisión del Permiso de Edificación la presentación de la documentación del Proyecto visada por el Colegio Profesional que corresponda.

Es muy importante señalar también que en los casos en que el terreno no haya estado amojonado, y/o delimitado por muros divisorios y/o medianeros, y/o determinada la Línea Municipal, se deberán realizar previamente a toda otra intervención, las tareas de Mensura debidamente registradas, las que además de definir materialmente el predio, asegurará que no se están afectando derechos de terceros, que no se están invadiendo otros lotes o la vía pública, que el predio en cuestión no haya sido invadido por terceros restando medidas y superficie, y fundamentalmente la garantía de que se edificará en la parcela correcta y no en otra.

Estas precauciones podrán aparecer como obvias o quizá exageradas, pero evitarán muchos problemas y conflictos a futuro.

Si la construcción se ha realizado sobre más de un lote, sumando sus superficies, debe haberse concluido el trámite de Mensura y Unión, con el otorgamiento de la nueva designación catastral.

Otro tanto deberá haber ocurrido si la construcción se realizó en parte de una mayor superficie, en cuyo caso el trámite habrá sido de Mensura y Subdivisión, siempre y cuando las nuevas parcelas resultantes de la división cumplan los requisitos de medidas y superficies mínimas establecidas por la respectiva Dirección de Catastro, sea de jurisdicción Municipal o Provincial.

A fines exclusivamente ilustrativos, se indican a continuación los aspectos más significativos de la Ley N° 19.724/72

Artículo 1º - Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo, o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de **voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.**

Artículo 2º - En la escritura a que se refiere el artículo anterior se dejará constancia de:

- a) Estado de ocupación del inmueble.
- b) Inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento.**
- c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación, en un plazo cierto, de un número determinado de ellas, dicho plazo no podrá exceder de un año ni el número de unidades ser superior al 50%.
- d) Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3º de esta ley.

Artículo 3º - Al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquélla:

- a) Copia íntegra certificada del título de dominio** con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista;
- b) Plano de mensura debidamente aprobado;**
- c) Copia del plano del proyecto de la obra,** con la constancia de su aprobación por la autoridad competente;
- d) Proyecto de plano de subdivisión** firmado por profesional con título habilitante;
- e) Proyecto de reglamento de copropiedad y administración.

Artículo 4º - **La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble,** y éste hará constar esa circunstancia en los certificados que expida.

### **3. EDIFICIOS: Clasificación según destino. Factores de Localización y de Entorno.**

#### **Clasificación según destino**

Las tipologías edilicias están directamente relacionadas con la FUNCIÓN a la que la obra de arquitectura está destinada.

Conforme lo ya indicado respecto de la Propiedad Horizontal, existen edificios a los cuales se les puede aplicar la Ley N° 13512/48, por constituir prácticamente tipologías (edificios en altura), pero otras construcciones, aún cuando se desarrollen únicamente en planta baja, por estar constituidas de varias unidades, también pueden ser divididas bajo el régimen de esta ley

Por Ej. Sería el caso de varias unidades de vivienda edificadas en planta baja en un mismo lote, o de locales comerciales u oficinas en las mismas condiciones.

### **Factores de localización (sitio) y entorno (situación)**

Los factores de Localización y Entorno (Factores extrínsecos) refieren de alguna manera los condicionantes, posibilitantes o no, que determinan la factibilidad de la construcción de una determinada obra de arquitectura en un predio o terreno en particular.

Atento que ya los hemos desarrollado en el Capítulo III al tratar la Tasación de Terrenos libres de Mejoras, consideramos innecesario reiterarlos en este punto, remitiéndonos a dicho material.

Al igual que para ese tema, en el tratamiento de inmuebles subdivididos bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, la clasificación y consideración de Factores Intrínsecos y Factores Extrínsecos que hemos planteado es plenamente válida.

Del mismo modo, se aplica a este tipo de construcciones en cuanto las mismas constituyen **mejoras** del inmueble.

## **4. LEY N° 13.512/48: Generalidades. Tipos de Superficies. Dominio y Condominio. Porcentaje de Prorrato o de Copropiedad. Cálculo y aplicaciones. Reglamento de Copropiedad. Plano de Subdivisión. Inscripciones.**

### **Generalidades**

La LEY N° 13512/48 (de PROPIEDAD HORIZONTAL) reglamentada por Decreto N° 18734/49, rige en la República Argentina desde el año 1948 y en su Art. 1° establece:

***“ Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso, o departamentos de un edificio de una sola planta que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona”***

Como se observa es una **ley muy amplia y genérica** ya que no establece requisitos de medidas o superficies mínimas del edificio (como sí lo hace la Ley brasileña), ni impone clases de materiales o estructuras, dejando estas disposiciones para las normas administrativas que pueden ser mucho más elásticas frente al progreso.

Lo único que exige es que **“desde la puerta de cada departamento se pueda llegar a la vía pública por pasajes, escaleras, caminos...”**, o lo que sea, de uso común para todos los ocupantes del edificio, cuando estos departamentos no tengan acceso directo desde la vía pública.

### **Condominio**

**El TERRENO queda de propiedad común** o sea en **CONDominio de INDIVISIÓN FORZOSA de todos los copropietarios**, como así también todas aquellas cosas de usos comunes del edificio, indispensables para su seguridad y/o necesarios para el aprovechamiento y uso del inmueble.

En igual situación de copropiedad quedan los cimientos, muros maestros, principales o estructurales, techos, vestíbulos, puertas de entrada, patios y jardines, tabiques divisorios y todo otro elemento que por su situación y/o conformación resulten COMUNES, los locales de instalaciones centrales, ascensores y sus instalaciones, locales de portería, sótanos, terrazas, todas las que pasan a ser **las superficies comunes del edificio**, y a las que todos los copropietarios tienen derecho de uso en tanto y en cuanto no afecten o perjudiquen los derechos de los restantes copropietarios.

### Porcentaje o coeficiente de prorrateo o de copropiedad

La proporción de sus respectivos derechos sobre las partes comunes del edificio está directamente relacionada con los valores del edificio y de la unidad que sea de su **exclusiva propiedad**, o sea que es la parte proporcional de participación en el total y en los sectores comunes, denominándose al mismo: **COEFICIENTE DE PRORRATEO Ó PORCENTAJE DE OCUPACIÓN**.

En ningún caso, las partes comunes enumeradas por la ley pueden dejar de serlo.

### Unidades funcionales

Es interesante destacar que la ley habla de distintos “**departamentos**”, pero en la aplicación real esto no es así ya que si bien es la expresión y situación más frecuente (edificio en altura destinado a departamentos para vivienda), también se admite la aplicación para edificios destinados a oficinas, locales comerciales, cocheras, etc., alcanzando también a departamentos o viviendas de una sola planta edificados apareados o en línea, e incluso a pequeños “barrios” cerrados.

En rigor, el texto de la Ley debiera hablar de “**unidades funcionales**”, o de “**inmueble dividido en partes, o de la “división horizontal de la propiedad**”, cualquiera sea su destino, aunque algunos autores prefieren designarla como “**propiedad de fracciones habitables dentro de edificios, en condominio forzoso**”.

La citada extensión en el uso, nace de las disposiciones del Art. 6° de la Ley N° 13512/48 que permite a los copropietarios determinar libremente el destino del inmueble, “**mientras sea lícito**”. Además a ello debe sumarse que sea autónomo, es decir que tenga acceso directo desde la vía pública.

### TIPOS DE SUPERFICIE

De la particular naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal donde coexisten de manera indivisa el Dominio y el Condominio, se deriva la clasificación o diferenciación de distintos tipos de superficies, según correspondan a espacios comunes o exclusivos, cubiertos o descubiertos.

**a) SUPERFICIE CUBIERTA PROPIA (CP ó PH):** Es la superficie CUBIERTA de uso exclusivo de cada copropietario y comprende el área circunscripta por los límites interiores de los muros o tabiques envolventes de la respectiva unidad.

Esta superficie incluye todos los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de cada unidad. (Ej.: departamentos, oficinas, locales comerciales, cocheras individuales, bauleras o depósitos individuales)

**b) SUPERFICIE CUBIERTA COMÚN (CC):** Es la superficie CUBIERTA de uso común por todos los copropietarios y comprende el área circunscripta por los límites interiores de los muros y tabiques, envolventes de los locales de uso común del edificio.

Estas superficies incluyen los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de dichos locales. (Ej.: Palier, escaleras, pasillos, salas de máquinas, etc.)

**c) SUPERFICIE DESCUBIERTA COMÚN (DC):** Es la superficie DESCUBIERTA de uso común por todos los copropietarios y comprende el área circunscripta por todos los límites interiores de los muros, tabiques y línea municipal, envolventes de zonas descubiertas afectadas a la utilización de todos los copropietarios del edificio.

Estas superficies incluyen los muros y tabiques que constituyan las divisiones internas de dichas áreas descubiertas. (Ej.: Patio de juegos, jardín de acceso, azotea, etc.)

**d) SUPERFICIE DESCUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO (DCUE):** Participa de las mismas características de la Superficie Descubierta Común, pero otorga a la unidad a la cual corresponde su uso exclusivo, con las limitaciones que la Ley determina para las áreas, zonas y/o elementos comunes del edificio en cuanto a su uso y/o modificación por parte de los copropietarios. (Ej.: patios en P.B. afectados al uso de departamentos, tendedores en azotea)

**e) SUPERFICIE CUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO (CCUE):** Participa de las mismas características de la Superficie Cubierta Común, pero otorga a la unidad a la cual corresponde su uso exclusivo, con las limitaciones que la Ley determina para las áreas, zonas y/o elementos comunes del edificio en cuanto a su uso y/o modificación por parte de los copropietarios. (Ej.: balcones techados)

**f) SUPERFICIE DE MUROS CUBIERTOS COMUNES (MCC):** Es la superficie de los muros y tabiques que constituyen la envolvente y límite exterior de las superficies cubiertas propias (CP), cubiertas comunes (CC) y cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE).

En el plano de subdivisión, estos muros deberán tener indicado el espesor respectivo.

**g) SUPERFICIE DE MUROS DESCUBIERTOS COMUNES (MDC):** Es la superficie de los muros y tabiques que constituyen la envolvente y límite exterior de las superficies descubiertas comunes (DC) y descubiertas comunes de uso exclusivo (DCUE).

En el plano de subdivisión, estos muros deberán tener igualmente indicado el espesor respectivo. (Ej.: tapias, verjas)

## DOMINIO Y CONDOMINIO

### Propiedad del inmueble total:

a) Partes comunes (de uso común) y el terreno: en condominio de todos los copropietarios.

b) Unidades constitutivas (de uso exclusivo): de propiedad exclusiva de cada propietario. Deben tener salida directa a la vía pública, a través de paso común o por pasaje.

El derecho de copropiedad o condominio sobre las partes comunes, y el dominio sobre las que son propias o exclusivas, ambos establecidos por la Ley N° 13512/48, no son absolutos ni ilimitados. Antes bien, el espíritu de la Ley los regula de modo tal de evitar o minimizar los problemas entre consorcistas, favoreciendo la convivencia armónica, y resguardando la seguridad y la conservación del edificio.

### Porcentaje de prorrato o de copropiedad.

Expresa el grado de participación de cada copropietario en las superficies cubiertas y descubiertas comunes (CC y DC), y en el terreno sobre el que está construido el edificio.

### Cálculo y aplicaciones del porcentaje de prorrato.

Se obtiene por la relación o división entre la superficie cubierta propia (CP) de la unidad más la superficie cubierta común de uso exclusivo (CCUE) de la misma, y la suma de la totalidad de las superficies cubiertas propias (CP) más la suma de la totalidad de las superficies cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE), y multiplicando dicho cociente por 100.

$$\% \text{ de PRORRATEO} = \frac{\text{CP} + \text{CCUE}}{\text{Total CP} + \text{Total CCUE}} \times 100$$

El porcentaje de PRORRATEO o porcentaje de COPROPIEDAD también se aplica a la SUPERFICIE DEL TERRENO, para determinar la incidencia del valor del mismo en el valor FINAL de cada Parcela Horizontal, el cual está en consecuencia formado por el valor de la parte proporcional del predio más el valor de la parte edificada respectiva.

Mediante este porcentaje se podrá también determinar la participación de cada unidad o parcela horizontal (PH) y determinar el valor de las expensas y gastos comunes que corresponden a cada unidad.

### Superficie cubierta total de una unidad o parcela horizontal (P.H.)

Este valor o porcentaje obtenido se aplicará al total de SUPERFICIES COMUNES (CC) y al total de SUPERFICIES DE MUROS CUBIERTOS COMUNES (MCC), valores que sumados a la SUPERFICIE PROPIA (CP) y a la SUPERFICIE CUBIERTA COMÚN de USO EXCLUSIVO (CCUE), **darán como resultado la SUPERFICIE TOTAL de cada P.H.**, elemento indispensable para determinar su valor inmobiliario o valor de venta.

$$\text{Superficie TOTAL P.H.} = \text{CP} + \text{CCUE} + \% \text{ CC} + \% \text{ MCC}$$



## Reglamento de copropiedad

La ley N° 13512/48 en su Art. 9° exige formalmente la constitución de un **Reglamento de Copropiedad** donde se asienten todas las condiciones especiales establecidas entre los copropietarios, sin cuyo requisito formal no se inscriben los títulos de propiedad.

Este Reglamento debe ir acompañado de los planos del edificio y en el que aparezcan: ubicación, nombre y designación de cada piso y departamento, especificación de partes comunes, medidas, superficies de cada piso y departamento, de las superficies comunes, etc.

Para evitar que se produjeran vacíos normativos, o que los Reglamentos Copropiedad y Administración fueran redactados en forma incompleta o su texto fuera impreciso y diera lugar a diferencias de interpretación que derivaran en conflictos entre copropietarios, la normativa establece una serie de parámetros mínimos que deben constar con carácter obligatorio en dichos Reglamentos.

## Conservación de la propiedad

La ley establece además quien debe reparar y conservar las partes exclusivas, y las restricciones en el uso de ellas (no afectar la seguridad del edificio y sus partes comunes; no cambiar el frente y las partes comunes; el propietario del último piso y el de la planta baja no pueden construir, respectivamente, por encima o por debajo de la unidad de su propiedad sin el consentimiento de los demás copropietarios: no destinarlo a usos indebidos, ilegales, peligrosos o inmorales, etc.)

Todos los copropietarios están obligados al pago de EXPENSAS COMUNES y a contratar un SEGURO DE INCENDIO.

Así como la Ley N° 13512/48 prevé las condiciones de conservación y mantenimiento de las unidades exclusivas y de las partes comunes del inmueble, también contempla la situación opuesta, esto es, cuando se producen hechos que han ocasionado la destrucción total o parcial de la construcción, o cuando la acción del tiempo incide de tal modo que la recuperación se torne no aconsejable, sobre todo desde el punto de vista económico como resultado de los trabajos y tareas de orden técnico constructivo que deban efectuarse.

EN CASO DE DESTRUCCIÓN del edificio:

- 1) Más de 2/3 del edificio: cualquier copropietario puede pedir la venta de los materiales y el terreno.
- 2) Menos de 2/3 del edificio: la mayoría (51%) puede obligar al resto a contribuir a la reconstrucción, o puede adquirir la parte de los que se opongan, según la valuación oficial.
- 3) Vetustez: la mayoría puede pedir la demolición y venta de materiales y terreno, pero no puede obligar al resto a la reconstrucción del edificio.

Es de destacar que habitualmente estas determinaciones se realizan en términos económicos, relacionando el valor de las mejoras existentes con la suma de dinero necesaria para realizar las reparaciones de que se trate. Todas y cada una de estas situaciones pueden ser motivo de la actuación del ARQUITECTO como TASADOR.

## PLANO DE SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

LAS PLANTAS QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN CORRESPONDEN A DOS UNIDADES "DUPLEX"

Las plantas de pág. 138 y 139 corresponden a un plano aprobado.

Las plantas de pág. 140 y 141 corresponden a la Subdivisión en Propiedad Horizontal conforme las nomenclaturas y estándares gráficos establecidos por las normas vigentes.









PLANILLA DE SUPERFICIES															
PH	Unidad	SUPERFICIE CUBIERTA PROPIA				SUP.CUB.COMÚN de USO EXCLUSIVO				Cubierta Propia + Cubierta Común Uso Excl.	SUP. DESCUBIERTA COMÚN de USO EXCLUSIVO				
		Ubicación	Posición	Designación	Superficie	Ubicación	Posición	Designación	Superficie		Ubicación	Posición	Designación	Superficie	TOTAL
1	1	PB	4	Dpto	41,77	PB	3	Cochera	15,44		PB	6	Patio	58,73	
1	1	PA	12	Dpto	59,28	PB	5	Galería	4,50		PA	11	Balcón	2,68	
											PA	13	Balcón	2,55	
1	1				101,05				19,94	120,99					63,96
2	2	PB	9	Dpto	41,77	PB	10	Cochera	15,44		PB	7	Patio	58,73	
2	2	PA	15	Dpto	49,17	PB	8	Galería	4,50		PA	16	Balcón	2,68	
											PA	14	Terraza	12,43	
2	2				90,94				19,94	110,88					73,84
<b>TOTALES</b>					<b>191,99</b>				<b>39,88</b>	<b>231,87</b>					<b>137,80</b>

PLANILLA DE PORCENTAJES Y PRORRATEOS						
UNIDAD	Cubierta Propia + C.C.U.E.	%	INCIDENCIA SOBRE			TOTAL Sup. Cubierta
			M.C.C.	TERRENO	Sup. C.C.	
1	120,99	52,18	11,37	168,28	2,96	135,32
2	110,88	47,82	10,43	154,22	2,71	124,02
<b>TOTALES</b>	<b>231,87</b>	<b>100</b>	<b>21,80</b>	<b>322,5</b>	<b>5,67</b>	<b>259,34</b>

PLANILLA DE CIERRE de SUPERFICIES			
DESIGNACIÓN	PB	PA	TOTAL
Superficie Cubierta PROPIA	83,54	108,45	191,99
Superficie Cubierta Común de Uso Exclusivo	39,88	0	39,92
Superficie Cubierta Común	5,67	0	5,67
Superficie Descubierta Común de Uso Exclusivo	117,46	20,34	137,80
Superficie Descubierta Común	56,38	0	56,38
Superficie Muros Cubiertos Comunes	11,01	10,79	21,80
Superficie Muros Descubiertos Comunes	8,56	0,51	9,07
Vacios	0	182,41	182,41
Proyección Terreno	322,50	322,50	645,00
TOTAL Superficies	322,50	322,50	645,00
Error	0	0	0
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA</b>	<b>140,10</b>	<b>119,24</b>	<b>259,34</b>

PLANILLA DE RESUMEN	
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL	259,34
CANTIDAD DE UNIDADES	2
SUPERFICIE TERRENO SEGÚN TÍTULOS	322,50
SUPERFICIE TERRENO SEGÚN MENSURA	322,50

## 5. TASACIÓN: Concepto. Incidencia de la ubicación de la unidad. Tablas usuales.

### Concepto.

Así como cuando analizamos y ponderamos los factores que inciden en la determinación del valor venal (unitario o total) de una vivienda unifamiliar tomamos en cuenta los que se refieren al bien mismo (intrínsecos o internos) y los que están relacionados con su localización o entorno (extrínsecos o externos), al tasar una unidad funcional (departamento, oficina, local, cochera, etc.), que forma parte de un edificio, un todo mayor conformado por otras unidades similares o no, no solamente tendremos en consideración estos factores ya indicados, sino que podremos agregar otros que se refieren a la ubicación relativa en el inmueble (en planta y en altura) de dicha unidad funcional, al estado de conservación, etc.

El Porcentaje de Prorrato o Porcentaje de Copropiedad resultante de la relación o división entre las superficies cubiertas propias y de uso exclusivo de cada unidad funcional, y el total de superficies cubiertas propias y de uso exclusivo de todo el edificio, es un valor porcentual cuya función principal es la determinación del grado de participación de cada uno de los copropietarios en los impuestos, tasas por servicios a la propiedad y demás gastos y expensas comunes, y en las partes y elementos comunes del edificio, incluido el terreno.

A pesar de su carácter específico que conlleva una limitación concreta en el alcance de su aplicación, ha sido utilizado y aún hoy se lo utiliza con mucha liviandad y ligereza como el único parámetro para la determinación del valor de tasación de una unidad funcional cualquiera, presentándose con el ropaje de una falsa objetividad.

Este coeficiente, resultado de la relación de dos elementos fijos e inamovibles (superficies), también tiene esas características, mientras que, como lo hemos visto hasta ahora, el valor de Tasación si bien es único para el bien de que se trate, ha sido definido para un determinado mercado, en una unidad monetaria establecida y en un tiempo o momento histórico concreto, situación que lejos de ser estática, conlleva una gran dinámica.

Muchos autores y especialistas, entre ellos el Ing. Mario Chandías, califican a este criterio como erróneo en su procedimiento y en sus resultados, ya que establece una suerte de relación directa entre la superficie cubierta total de la unidad (cubierta propia + cubierta común de uso exclusivo + % de cubiertas comunes + % de muros cubiertos comunes) y su valor, sin tener en cuenta que hay muchos otros factores y elementos que también inciden en el valor de la tasación de una unidad funcional afectada a la Propiedad Horizontal.

Es precisamente en la consideración de los mismos, que se plantean correcciones a los Valores unitarios, mediante Tablas de Coeficientes de Comparación que establecen una especie de escala de reducción o aumento de dichos valores, teniendo en cuenta determinadas situaciones relativas en que se encuentra la unidad.

Un edificio, cualquiera sea su destino funcional constituye una MEJORA, y en razón de ella es necesario determinar su VALOR A NUEVO, como el punto de partida para definir su valor ACTUAL o PRESENTE, considerando la DEPRECIACIÓN física que puede haber experimentado en función de su edad, su vida útil y su estado de conservación.

### Valor a nuevo.

El VALOR A NUEVO, o según Guerrero el VALOR FÍSICO DE REPOSICIÓN, corresponde al monto de dinero que habría que desembolsar hoy si se quisiera construir una edificación igual que la que estamos tasando.

También, como lo indicamos en el Capítulo I, el VALOR A NUEVO expresa también el valor material neto de un edificio al momento de su terminación. En términos concretos expresa el total de dinero gastado en su construcción, circunstancia de fácil verificación por parte del Tasador.

**En ningún caso se incluye el terreno para la determinación del valor a nuevo.**

Recordamos los tres métodos para determinar el VALOR A NUEVO.  
*El desarrollo se encuentra incluido en el Capítulo IV.*

MÉTODOS USUALES para determinar el VALOR A NUEVO:

- d) **Por Cómputo y Presupuesto:** Este procedimiento consiste en computar (del latín "computare", medir) todos y cada uno de los ítems del edificio a tasar (fundaciones, estructura, mampostería, revoques, pisos y contrapisos, carpintería, instalaciones, cubierta de techos, etc.) y aplicar a cada uno de ellos los precios unitarios respectivos. De la suma de los valores a nuevo de cada ítem resultará como resultado el Valor a Nuevo total del edificio.
- e) **Método comparativo, o por costos unitarios experimentales (Guerrero), o por valor actual del m<sup>2</sup> de superficie cubierta:** es el más aplicado por su practicidad, sencillez y comodidad. Su confiabilidad está basada fundamentalmente en la fuente de origen de la información del precio del m<sup>2</sup> de construcción.
- f) **Método por actualización del valor de origen:** Se aplica en aquellos casos en que resulta dificultoso o casi imposible encuadrar la construcción a tasar dentro de alguna de las categorías típicas de edificios, y consiste en partir del costo de la construcción al momento de su terminación y actualizar dicho valor con índices que determinen el aumento registrado en el tiempo.

## VARIACIÓN POR NÚMEROS ÍNDICE para actualizar el valor de Origen o Valor Histórico:

El Método de los Números Índice es un procedimiento cuya aplicación se ha generalizado cuando se trata de establecer variaciones de valores entre dos fechas determinadas.

La aplicación del denominado ÍNDICE DE PRECIOS, que publica mensualmente el INDEC, para distintas jurisdicciones y con diferentes enfoques (mayorista, minorista, etc.) permite, mediante una sencilla fórmula, establecer la variación porcentual del valor adquisitivo de la moneda entre dos fechas dadas.

### ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) DE LAS MEJORAS

Creemos pertinente recordar aquí el concepto ya expresado, el cual se define como **MEJORAS** a todo tipo de construcción, edificación, pavimentos, cercados, construcciones rurales (agrícolas, ganaderas, etc.), instalaciones y dependencias industriales, plantaciones y sembradíos, aguadas, represas, canalizaciones y riego, etc., que integran un inmueble en su conjunto.

Asimismo, el **VALOR UNITARIO** expresa un monto de dinero aplicado a una unidad de superficie (\$/m<sup>2</sup>), ya se trate de un inmueble libre de mejoras (baldío) en cuyo caso nos estaremos refiriendo al valor unitario del terreno, o se trate de una mejora en cuyo caso nos estaremos refiriendo en términos generales a la SUPERFICIE CUBIERTA CONSTRUIDA.

El **VALOR UNITARIO DE LAS MEJORAS (\$/m<sup>2</sup>)** que utilizamos para determinar el VALOR A NUEVO (V.N.), y que luego afectamos por la DEPRECIACIÓN (D) **INCLUYE TODO LO QUE SE HA CONSTRUIDO** en un determinado terreno, es decir, TODA la SUPERFICIE CUBIERTA, MÁS todos los espacios NO CUBIERTOS y todas las demás obras que han sido motivo de alguna construcción (patios, balcones y terrazas no techadas, tapias, verjas, piscinas, forestación, jardinería, etc.)

Así por ejemplo, cuando expresamos que un departamento que tiene una superficie de 150 m<sup>2</sup> cubiertos ha costado \$ 255.000, nos estamos refiriendo al costo de TODO LO QUE SE HA CONSTRUIDO, INCLUYENDO aquellas partes de la obra que consideradas aisladamente pudieran tener un VALOR UNITARIO MENOR [por Ej. cocheras, balcones (*techados o no*), patios, terrazas (*techadas o no*), etc.] y también aquellas partes de la obra que consideradas aisladamente pudieran tener un VALOR UNITARIO MAYOR (por Ej. baños, cocinas, lavaderos, etc.), y a todas las demás obras que se hayan ejecutado (patios, jardines, tapias, verjas, alumbrado exterior, rejas, etc.) obviamente SIN INCLUIR en dicho monto el valor del terreno.

Relacionando el costo total de lo construido con la superficie cubierta, resulta un VALOR UNITARIO de \$ 1.700/m<sup>2</sup>.



Completando este razonamiento, decimos que si bien el VALOR UNITARIO DE LAS MEJORAS (\$/m<sup>2</sup>) se obtiene a partir del COSTO TOTAL de la construcción (en este caso del edificio completo) en relación a la SUPERFICIE CUBIERTA DE LAS MEJORAS, dicho valor INCLUYE todas las demás mejoras (cubiertas y no cubiertas) independientemente de que las mismas pudieran tener, consideradas aisladamente, un valor unitario menor.

RESUMIENDO: cuando se determina el COSTO TOTAL de una construcción, el mismo INCLUYE LA TOTALIDAD DE LAS MEJORAS construidas, y a los fines prácticos se establece su relación con la SUPERFICIE CUBIERTA, aunque en realidad ese VALOR UNITARIO incluye todas las mejoras y no solamente la superficie cubierta.

Cuando el VALOR A NUEVO de las mejoras se determina por el método de **CÓMPUTO MÉTRICO y PRESUPUESTO**, la particularidad del método permite calcular POR SEPARADO y con absoluta precisión el costo de cada una de las partes de la obra, con lo cual, el VALOR TOTAL y consecuentemente el **VALOR UNITARIO RESULTANTE ya refleja o incluye en detalle la mayor y/o menor incidencia del mayor o menor valor de cada sector de la construcción.**

Cuando el VALOR A NUEVO de las mejoras se determina por el método de **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR HISTÓRICO o VALOR DE ORIGEN o MÉTODO DE LOS NÚMEROS ÍNDICE**, o por el **MÉTODO COMPARATIVO**, utilizamos para dicho cálculo el Valor Unitario de las mejoras de un antecedente comparable NUEVO.

Siguiendo el análisis realizado, resulta entonces obvio que ese Valor Unitario (\$/m<sup>2</sup>) del antecedente NUEVO no representa solamente el valor de la superficie cubierta, sino que incluye TODAS las demás mejoras de la propiedad (patios, verjas, tapias, etc.).

Dicho costo TOTAL INCLUYE el dinero invertido en las mismas más al dinero invertido en la superficie cubierta.

El referido COSTO TOTAL prorrateado por la superficie cubierta nos da como resultado el VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) que aplicamos a las mejoras a tasar.

Al momento de considerar el VALOR UNITARIO de las mejoras de un antecedente comparable utilizando el método de los Números Índice o el método Comparativo, resulta muy difícil, y hasta me atrevería a afirmar que casi imposible, obtener un monto (\$/m<sup>2</sup>) que refiera EXCLUSIVAMENTE el valor de la superficie cubierta PROPIA, con exclusión de las restantes mejoras con las que cuenta el inmueble, ya que como se dijo, **el VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) de las MEJORAS incluye la totalidad de las mismas**, sean superficies propias (CP), cubiertas comunes de uso exclusivo (CCUE), cubiertas comunes (CC), muros cubiertos comunes (MCC), descubiertas comunes (DC), descubiertas comunes de uso exclusivo DCUE) o muros descubiertos comunes MDC), con la única exclusión, como ya se dijo, del valor del terreno.

### **¿Qué VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) aplicamos entonces en la tasación de un departamento o cualquier otra unidad en propiedad horizontal?**

Al respecto, amerita recordar la Norma TTN 4.1. del Tribunal de Tasaciones de la Nación que al referirse al COSTO DE REPOSICIÓN o VALOR A NUEVO indica que dentro de "...los gastos necesarios para edificar...se incluirán los siguientes:

- a) *Costo de construcción, considerándose como tal la suma de los costos de la ejecución material de la obra, sus gastos generales y el beneficio industrial del constructor.*
- b) *Costos de aranceles, derechos e impuestos de la construcción.*
- c) *Honorarios técnicos por Proyectos y Dirección de Obra.*
- d) *Gastos de administración del promotor o emprendedor.*

*"Los gastos necesarios a tener en cuenta serán los medios del mercado según las características del inmueble, calculados con los precios existentes a la fecha de la valoración".*

*"No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización".*

Recordamos la definición apuntada en el Capítulo I: El VALOR A NUEVO (V.N.) expresa el valor material neto de un edificio al momento de su terminación. En términos concretos expresa el total de dinero gastado por todo concepto en su construcción. No incluye el terreno.

Resumiendo, el Valor de Reposición o Valor a Nuevo es el valor o costo que se insumiría para obtener un bien de calidad y características constructivas similares, mediante su construcción en plaza.

De esto se deduce claramente que el **VALOR UNITARIO representa el COSTO NETO DE CONSTRUCCIÓN** y no se refiere en absoluto al VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE.

NO EXISTE UN VALOR UNITARIO "TIPO", sino que el mismo está relacionado con las características propias de cada construcción, considerando su ubicación, antigüedad, estado de conservación, superficie cubierta, etc.

Cuando tasamos un departamento ubicado en un edificio afectado al régimen de la Ley Nº 13512/48, el VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) que utilizaremos será el que resulte del **COSTO TOTAL A NUEVO DEL EDIFICIO**, incluyéndose en ese COSTO la totalidad de los conceptos indicados en la Norma TTN 4.1. (excepto el terreno) **dividido por la superficie CUBIERTA TOTAL del mismo.**

Para la determinación de dicho VALOR UNITARIO A NUEVO (del edificio) podremos utilizar cualquiera de los tres Métodos estudiados, atendiendo a las ventajas, limitaciones y/o imprecisiones que hemos apuntado para cada uno.

Este VALOR UNITARIO A NUEVO (\$/m<sup>2</sup>) deberá ser afectado por diferentes Coeficientes Correctivos que correspondan a la unidad a tasar y que establecen una especie de escala de reducción o aumento de dicho valor, teniendo en cuenta las situaciones relativas en que se encuentra dicha unidad.

El Valor unitario (\$/m<sup>2</sup>) resultante de las homogeneizaciones realizadas con los Coeficientes Correctivos será aplicado a la SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL DE LA UNIDAD A TASAR, calculada según se indicó.

De este modo obtenemos el valor de las mejoras, el cual será depreciado según el Criterio de Ross-Heidecke, y al que habrá que sumar el valor porcentual del terreno que corresponda a la unidad, para obtener finalmente la TASACIÓN DE LA UNIDAD de que se trate.

Otra manera de arribar al mismo resultado es partir del Valor Unitario a Nuevo. Se calcula el Valor Actual (Valor Unitario a Nuevo – Depreciación). Al resultado obtenido se lo afecta de los Coeficientes correctivos. El monto obtenido se lo multiplica por la Superficie Cubierta Total de la unidad a tasar obteniéndose el valor actual de las mejoras.

Se completa la Tasación sumando al valor anterior el valor porcentual del terreno correspondiente a dicha unidad.

### **CASO EN QUE EL ANTECEDENTE COMPARABLE NO ES UN EDIFICIO EN SU CONJUNTO SINO UNA UNIDAD DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS**

Otra situación con la que podríamos encontrarnos sería la de aplicar a la tasación de un departamento en valor unitario de otro departamento NUEVO, con el mismo criterio que se utilizó en la tasación de mejoras en general. En este caso, si el antecedente y el bien a tasar fueran sustancialmente similares en todas sus características, tampoco serían de aplicación los coeficientes correctivos de Comparación.

**ES IMPORTANTE SEÑALAR que la DEPRECIACIÓN DEBE REALIZARSE SOBRE EL VALOR A NUEVO de la UNIDAD que se está tasando y NO sobre el VALOR A NUEVO DEL EDIFICIO**, ya que es una situación muy común encontrar diferentes estados de conservación entre distintas unidades funcionales dentro de un mismo inmueble, e incluso mejoras adicionales que hacen variar el valor de tasación de un departamento a otro, y que no pueden trasladarse al edificio en su conjunto bajo serio riesgo de importantes errores en el resultado final de la Tasación.

Recordamos que dicha SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL de una Unidad o Parcela Horizontal, según lo establecido por la Ley N° 13512/48 se calcula según la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie TOTAL P.H.} = \text{CP} + \text{CCUE} + \% \text{CC} + \% \text{MCC}$$

El expuesto precedentemente es el criterio de tasación que consiste, tal como lo hemos explicado, en considerar que el VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) que aplicamos a la tasación, YA INCLUYE LA TOTALIDAD DE LAS MEJORAS, sean superficies propias, comunes de uso exclusivo o comunes, cubiertas o descubiertas, porque el antecedente comparable TAMBIÉN LAS INCLUYE.

Siguiendo este criterio que personalmente comparto, no corresponde considerar por SEPARADO aquellas superficies que pudieran tener, analizadas aisladamente, un valor unitario menor [por Ej. Balcones y terrazas (techadas o no), patios, etc.], ya que eso ya está incluido o involucrado en el valor unitario del antecedente comparable.

Este razonamiento que he expuesto se diferencia sustancialmente con el criterio del Ing. Mario Chandías y con un criterio similar que aplica el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Ambos razonamientos son presentados a continuación con el objetivo de que se puedan analizar otras alternativas, compararlas y adoptar la que se considere más apropiada según el criterio del Tasador, debidamente fundamentada su decisión.

### **CRITERIO del Ing. MARIO CHANDÍAS en relación al VALOR UNITARIO DE LAS MEJORAS:**

El Ing. Mario Chandías en su obra Tasación de Inmuebles Urbanos, al definir las Superficies Cubiertas expresa textualmente:

- a) *La superficie cubierta de un edificio es el área comprendida dentro de sus muros perimetrales, medida entre la línea municipal del o los frentes, los ejes de las líneas medianeras y el paramento exterior de los muros a patios interiores, terrazas o balcones y computada en todos y cada uno de sus pisos. Incluye sótanos, salas de máquinas, depósitos, dependencias accesorias de la azotea. No debe incluir el área ocupada por tanques elevados por encima de la construcción.*
- b) *La superficie cubierta de la parte privativa de un departamento es el área comprendida entre los paramentos interiores de los muros y los tabiques que lo rodean, entendiéndose por interior el plomo que da hacia el ámbito privativo.*
- c) *La superficie cubierta de la parte de uso común o condominio es la exacta diferencia entre la primera de las nombradas (a) y la suma de todas las áreas privativas (b).*

*Tal como han quedado definidas, estas superficies no incluyen balcones, galerías, terrazas ni patios, elementos todos que pueden ser comunes, privativos o comunes de uso privativo, según lo establezca el Reglamento de Copropiedad y Administración.*

*Es **costumbre** asignarles peso en el valor de la superficie cubierta, incorporándolos a las mismas disminuidos en un cierto porcentaje. Así, de los balcones se suele tomar la mitad de la superficie real, de los patios la tercera parte, resultando una superficie ideal que para cada departamento es:*

$$\text{Sup. ideal} = \text{Sup. Dpto} + 0,50 \text{ Sup. Balcones} + 0,30 \text{ Sup. patios}$$

*Como puede comprenderse, **estos coeficientes son arbitrarios** y su valor depende del criterio del perito (1).*

Esta última frase (textual) del Ing. Chandías (1) nos exime de toda otra consideración, ya que como lo expresamos en el Capítulo I, **el conocimiento de la verdad, en el caso del Tasador, está representado por el conocimiento veraz, y objetivo hasta donde sea posible, del VALOR de un bien.**

**Este conocimiento, con toda la cuota de subjetividad que pudiera tener, debe tratar de acercarse lo más posible a la verdad objetiva** mediante la aplicación de conocimientos y métodos científicos, de modo tal que el resultado de la Tasación refleje ese valor del modo más equitativo posible.

El Ing. Dante Guerrero nos dice que el Tasador debe ajustar su tarea a una necesaria sistematización, aplicando normas, procedimientos, reglas, tablas, etc., con lo cual está evidentemente asignando mayor relevancia a los criterios OBJETIVOS de Tasación.

La objetivación de los criterios aplicados a las tasaciones de un mismo inmueble por parte de dos o más tasadores que hayan seguido algún procedimiento sistematizado, sin renunciar al criterio particular que debe tener cada uno, darán como resultado, en la medida de lo posible, valores razonable e indiscutiblemente similares.

Debo señalar que para la aplicación del criterio señalado, el cual es adoptado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, es IMPRESCINDIBLE el conocimiento previo del VALOR UNITARIO (\$/m<sup>2</sup>) de "la superficie cubierta de la parte privativa de un departamento" (según expresión del Ing. Chandías).

Como ya se dijo, este dato es de muy difícil sino imposible obtención.

Si prorateamos el COSTO TOTAL del edificio solamente por el TOTAL de SUPERFICIES PRIVATIVAS DE LOS DEPARTAMENTOS, el valor que obtendríamos sería ERRÓNEO, ya que el COSTO TOTAL del cual partimos INVOLUCRA TODO LO CONSTRUIDO y no solamente dichas superficies privativas.

Solamente aplicando el Método de Cómputo Métrico y Presupuesto podremos llegar a valores unitarios por área (privativas, comunes, de uso exclusivo (cubiertas o no cubiertas), en cuyo caso YA TENDRÍAMOS LOS VALORES UNITARIOS A APLICAR a cada sector del departamento a tasar y no deberíamos utilizar ninguno de los porcentajes sugeridos, los que, en propias palabras del Ing. Chandías, son "...coeficientes arbitrarios".

### **CRITERIO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (NormaTTN 6.2.)**

Al respecto me permito expresar mi disidencia personal con el concepto de **SUPERFICIE SEMICUBIERTA** referido en la Norma TTN 6.2. del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Desde un criterio estrictamente constructivo, ese tipo de superficie NO EXISTE, ya que un área arquitectónica cualquiera, o TIENE TECHO (cubierta), o NO TIENE TECHO (descubierta).

Lo que creo se ha pretendido expresar con esa denominación, en mi opinión de una manera totalmente equívoca y que puede llevar a confusión, es que una superficie cubierta que no cuenta con cerramientos laterales completos, o directamente no los tiene, representa en términos de costo, el 50 % (Norma TTN 6.2) del valor unitario de una superficie cubierta que sí cuenta con cerramientos completos y mayor complejidad arquitectónica y/o constructiva.

Este criterio es el adoptado por el Ing. Mario Chandías según se indicó en el punto anterior.

De todas maneras, resulta igualmente arbitrario dicho porcentaje (50 %) ya que si analizamos obras concretas y determinamos el valor unitario de dichas áreas mediante el Método de Cómputo Métrico y Presupuesto, los porcentajes que se obtengan en cada caso pueden llegar a representar valores sustancialmente superiores o inferiores al citado 50 %.

Al respecto amerita recordar asimismo el criterio utilizado durante mucho tiempo en la Tasación de lotes ESQUINA, aplicado incluso por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, mediante el cual el Banco Hipotecario Nacional cifraba la plusvalía de los mismos en relación a lotes mediales en porcentajes fijos de aumento del valor unitario según fuera zona comercial o residencial (criterio superado por el Método del Ing. Valvano):

Zonas Comerciales centrales o principales:	25 % a 35 %
Zonas Comerciales en general:	20 % a 25 %
Zonas Familiares o Residenciales de alto valor:	15 % a 20 %
Zonas Familiares o Residenciales en general o comunes:	10 %

Es evidente que ambos criterios no poseen rigurosidad científica ya que por su carácter absolutamente empírico y por depender en gran medida de la subjetividad del tasador no brindan un resultado lo suficientemente fundamentado y sustentable, por lo cual personalmente no aconsejo su aplicación.

**TABLAS USUALES:**

El Ing. Dante Guerrero (Op. cit.) refiere que “...los valores de Tasación se transforman previamente a precios al contado, y luego se corrigen mediante coeficientes que contemplen su ubicación, características, edad, estado de conservación, actualización, superficie cubierta, etc...” y propone una serie de **Tablas de Coeficientes de Comparación o correctivos de los valores unitarios (\$/m<sup>2</sup>) de departamentos** utilizados por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Sin perjuicio de ello, deja aclarado en relación a dichos coeficientes, que “...los mismos no son de carácter absoluto, sino de orientación y pueden ser modificados a criterio del Tasador, teniendo en cuenta las características de la plaza inmobiliaria, los gastos y las preferencias de los compradores.”

De entre las Tablas de Coeficientes que propone el Ing. Guerrero, anexamos algunas referidas a departamentos, oficinas y locales por considerarlas de especial interés en el tema que estamos tratando.

**Departamentos:****COEFICIENTE POR UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO EN EL EDIFICIO:**

- |   |      |
|---|------|
| a) Ubicación en la planta                       |      |
| 1) Departamento al frente                       | 1,00 |
| 2) Departamento al contrafrente                 | 0,95 |
| 3) Departamento a patio interior                | 0,90 |
| b) Ubicación en el piso (edificio con ascensor) |      |
| 1) Planta baja                                  | 0,90 |
| 2) Planta baja con patio y/o jardín al fondo    | 1,00 |
| 3) 1º piso                                      | 0,90 |
| 4) 2º piso                                      | 0,95 |
| 5) 3º y 4º piso                                 | 1,00 |
| 6) 5º y 6º piso                                 | 1,05 |
| 7) 7º y 8º piso                                 | 1,10 |
| 8) pisos superiores                             | 1,15 |
| 9) último piso                                  | 0,90 |

Para edificios con diferente cantidad de plantas o pisos, el Tasador podrá fijar otros coeficientes siguiendo un criterio similar.

**DEPARTAMENTOS:****COEFICIENTE SEGÚN LA SUPERFICIE CUBIERTA del DEPARTAMENTO:**

Hasta 30 m <sup>2</sup>	1,10
De 31 m <sup>2</sup> a 50 m <sup>2</sup>	1,05
De 51 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup>	1,00
De 101m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	0,95
De 151 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup>	0,90

**OFICINAS:****COEFICIENTE POR UBICACIÓN DE LA OFICINA EN EL EDIFICIO**

- |                             |      |
|-----------------------------|------|
| a) Ubicación en la planta   |      |
| 1) Oficina al frente        | 1,00 |
| 2) Oficina al contrafrente  | 0,90 |
| 3) Oficina a patio interior | 0,80 |

## b) Ubicación en el piso (edificio con ascensor)

1) Planta baja	0,85
2) 1º y 2º pisos	0,90
3) 3º y 4º pisos	0,95
4) 5º y 6º pisos	1,00
5) 7º y 8º pisos o 2 pisos antepenúltimos	1,10
6) 9º piso hasta piso penúltimo	1,15
7) último piso	0,90

COEFICIENTE SEGÚN LA SUPERFICIE CUBIERTA de la **OFICINA**:

Hasta 20 m2	1,15
De 20 m2 a 40 m2	1,05
De 40 m2 a 100 m2	1,00
De 100 m2 a 250 m2	0,95
De 250 m2 a 350 m2	0,90
De 350 m2 a 450 m2	0,85

**LOCALES:**COEFICIENTE SEGÚN LA SUPERFICIE CUBIERTA del **LOCAL**:

Hasta 30 m2	1,15
De 30 m2 a 50 m2	1,10
De 50 m2 a 100 m2	1,05
De 100 m2 a 150 m2	1,00
De 150 m2 a 250 m2	0,95

*NOTA: Ver en páginas 130 y 132 otros coeficientes relacionados con LOCALES.*

En el Manual de Tasaciones del Ing. Dante Guerrero se proponen otros coeficientes relacionados con las tipologías funcionales ya referidas, los cuales mencionamos a continuación a título informativo:

**EN RELACIÓN A DEPARTAMENTOS**

- 1) Coeficientes según las características constructivas del edificio
- 2) Coeficientes por antigüedad y estado del edificio
- 3) Coeficiente de actualización
- 4) Coeficiente por ubicación del edificio

**EN RELACIÓN A OFICINAS**

- 1) Coeficiente según las características constructivas del edificio
- 2) Coeficiente por antigüedad del edificio
- 3) Coeficiente por tener baño privado
- 4) Coeficiente por garaje o cochera en el mismo edificio
- 5) Coeficiente de actualización
- 6) Coeficiente por ubicación del edificio

**Con relación a LOCALES**

- 1) Coeficiente por ubicación del edificio
- 2) Coeficiente por características constructivas del edificio
- 3) Coeficiente por antigüedad y estado de conservación del edificio
- 4) Coeficiente de actualización

Como se podrá apreciar, los valores venales unitarios determinados a través de la Tasación, pueden verse afectados por factores de corrección que resultan de la comparación relativa de las características, ubicación, condiciones, etc., de cada una de las unidades funcionales integrantes de un edificio con relación a las demás y con relación al todo como unidad.

Recordamos que estos factores de corrección son de aplicación una vez determinado el valor venal (unitario o total) y no durante el proceso de Tasación.

## **6. GALERÍAS COMERCIALES: Concepto. Ubicación. Servicios. Locales. Ubicación relativa. Accesibilidad. Tipo de construcción. Materiales. Terminaciones. Dimensiones. Proporciones.**

### **Concepto**

Conforme lo establece la Ordenanza N° 9387/95 Código de Edificación de la ciudad de Córdoba, Galerías Comerciales son todos aquellos edificios o parte de edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

Asimismo, estas galerías o pasajes podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local (departamento, oficina, local, cochera, etc.) situado en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

Al encarar la tarea de Tasación de una Galería comercial o de un local, deberemos tener en cuenta que muchas veces el éxito o fracaso de un emprendimiento inmobiliario de este tipo está atado a un proyecto inadecuado, no sólo desde el punto de vista de su destino, de su diseño arquitectónico o de su versatilidad funcional, sino también desde el punto de vista de la oportunidad comercial, de su ubicación, de las condiciones del mercado, de los vaivenes de la oferta y la demanda, de las posibilidades de financiamiento, de la situación económico financiera del medio que incide fuertemente en la confianza de los inversores, etc.

### **Ubicación**

Si tomamos en cuenta la definición de Galería Comercial antes referida, resulta congruente deducir sin el más mínimo temor a equivocarnos que el sector donde se proponga su **ubicación** debe tener determinadas características fundamentales que hacen precisamente al carácter comercial de la actividad.

Así, se deberá analizar el volumen, intensidad, variación, origen y destino del tránsito peatonal, si su accesibilidad se verifica desde veredas de una calle, desde veredas de más de una calle, desde áreas peatonales, desde parques o paseos públicos, si se ubica sobre o próxima a avenidas o vías principales o secundarias, si existen sectores de estacionamiento permitido o controlado tanto en la vía pública como en predios particulares, etc.

### **COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DE VALORES UNITARIOS (\$/m<sup>2</sup>) PARA LOCALES UBICADOS EN GALERÍAS Y PASAJES**

UBICACIÓN	Coefficiente
Entrada principal (esquina calle / galería)	1,00 / 1,20
Entrada secundaria (esquina calle / galería)	0,85 / 0,90
Medial (pasillo principal)	0,50 / 0,55
Medial (pasillo secundario)	0,40 / 0,45
Medial (sobre escalera)	0,30 / 0,35
Medial (sobre rampa)	0,35 / 0,40
Esquina central (formada por dos pasillos)	0,60 / 0,70
Medial o codo interno escondido	0,25 / 0,30
Último local (galería con una sola entrada)	0,50 / 0,55
Góndola entrada pasillo central	1,00
Góndolas mediales	0,40 / 0,55
Góndola central	0,60 / 0,75

## Servicios

Fuertemente relacionado con el tema de la ubicación se encuentran los **servicios**, dentro de los cuales consideraremos los que brinda el entorno y que corresponden al sector de ubicación, y aquellos con los que cuenta y brinda la Galería Comercial y los locales de la misma.

### DEL ENTORNO:

En el primer caso, el pavimento de calles, la semaforización de intersecciones (luminosa y sonora), sendas peatonales y carriles vehiculares marcados, rampas para personas con capacidades diferentes, el transporte público, la energía eléctrica, desagües cloacales, escurrimiento adecuado de aguas pluviales, alumbrado público, veredas, arbolado público, recolección de residuos, sectores y horarios asignados para carga y descarga, gas natural, telefonía, TV por cable o satelital, etc., constituyen factores muy importantes ya que inciden fuertemente en la valorización y categorización de la galería y de sus locales.

### INTERNOS:

En el caso de los servicios propios, son básicos aquellos que desde el punto de vista comercial resultan relevantes y atractivos.

Así, el diseño arquitectónico tanto exterior cuanto interior, la calidad de los materiales, la iluminación y ventilación natural, espacios verdes, la amplitud de los accesos y circulaciones, la adecuación en tipo, cantidad y seguridad de los medios de egreso y las normas de evacuación, las medidas de seguridad contra incendios, sistemas de vigilancia remota (TV), medios de seguridad y control internos (guardias, etc.), servicios sanitarios propios y/o colectivos, sistemas de confort (calefacción, aire acondicionado, ventilación mecánica), etc. se constituyen en los factores muy importantes tanto al momento de la decisión de encarar la ejecución de un emprendimiento de este tipo, cuanto al realizar la Tasación de una Galería comercial o de alguno de sus locales.

## Locales

Desde el punto de vista de la Ley N° 13512/48, los locales destinados a actividades comerciales o de otro tipo, están tipificados como unidades funcionales susceptibles de ser incluidos en el régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal, en cuyo caso, las galerías, pasajes, escaleras, etc., asumen el carácter de "pasaje común" que los conecta directa o indirectamente con la vía pública.

### Ubicación relativa

Tal como vimos para los departamentos y las oficinas, la ubicación relativa de los locales comerciales dentro de la Galería tiene una gran importancia al momento de determinar su valor de Tasación.

No resultará del mismo valor un local ubicado próximo al acceso principal y en el pasaje principal, que un local de las mismas dimensiones y características ubicado en un pasaje secundario, o alejado del principal acceso, o cuando el local está en un entresuelo, subsuelo, o en un sector residual de escasa visibilidad o de dificultoso acceso.

La situación y la tasación serán también diferentes si el local es "esquina" o posee doble frente a dos pasajes interconectados, así como si se encuentra en el punto central de la confluencia de dos galerías, situación muchas veces aprovechada desde el punto de vista comercial para ubicar allí bares y confiterías que de algún modo establecen una especie de recinto de quietud y serenidad para apartarse temporalmente del ajetreado trajinar comercial. En la ciudad de Córdoba sería el caso de la Confitería ubicada en el Paseo de la Oriental (peatonal 9 de julio), que se conecta con el Pasaje Central.

Como se verá las posibilidades son muy variadas y múltiples y dependen en gran medida de la imaginación y habilidad del arquitecto proyectista.

### Accesibilidad

Muy relacionado con el tema de la ubicación relativa, está la **accesibilidad**, que puede ser analizada desde el punto de vista de la Galería propiamente dicha, como desde los locales que la integran.



En el caso de la **Galería**, ya hemos referido la importancia de su relación con el entorno urbano próximo. Esta relación es de gran trascendencia, debiendo destacarse la relevancia de los accesos en cuanto a su amplitud, atractivo arquitectónico, perspectiva visual e interés comercial, medios estáticos (escaleras) y mecánicos de circulación vertical (ascensores, escaleras, rampas), accesos especiales para personas con capacidades diferentes, así como la posibilidad, que se da habitualmente en los Centros Comerciales (Shoppings) de contar con estacionamientos que permiten el acceso directo a los locales y servicios que el mismo posee.

Debemos señalar asimismo que la buena accesibilidad peatonal es un factor preponderante en una Galería Comercial localizada en el área céntrica de una ciudad, por lo cual todos aquellos elementos del entorno urbano que ya hemos citado contribuyen a asegurarla.

Desde el punto de vista de los **locales**, en general el peatón tiende a buscar su comodidad y menor esfuerzo en el recorrido para dedicarse a la visualización de lo que cada local ofrece a través de sus vidrieras, motivo por el cual si la accesibilidad a un local comercial debe darse por intermedio de circulaciones verticales, las posibilidades comerciales del mismo se reducen. Esta situación podría modificarse positivamente o tener algún tipo de atenuante si el medio de circulación vertical es mecánico, e incluso transformarse en un factor atrayente al respecto.

### **Tipo de construcción**

Cuando hablamos del tipo de construcción, nos estamos refiriendo a sus calidades y cualidades, que en general configuran lo que se define como CATEGORÍAS DE EDIFICACIÓN.

Estas categorías refieren no solamente los parámetros de calidad física que podemos establecer a partir de los materiales y terminaciones, sino también a su calidad funcional y a sus valores estéticos, históricos, representativos, culturales, políticos, etc.

Sin embargo, debemos advertir que dicha categorización está realizada desde el punto de vista de las Unidades Funcionales, motivo por el cual para su aplicación a las Galerías Comerciales deberán tenerse en cuenta también la búsqueda, valoración y ponderación de factores que se refieren particularmente al ámbito propio de la Galería, y que hemos analizado precedentemente.

Cada autor y especialista, cada repartición pública, cada institución privada relacionada con el tema, ha formulado su propia planilla de categorías de edificación. Las diferencias que seguramente se encontrarán entre las mismas pueden ser de escasa importancia o sustanciales, o presentar grandes similitudes.

### **Materiales. Terminaciones**

Para no ser reiterativos, nos remitimos a lo ya desarrollado sobre esta materia en el capítulo IV.

### **Dimensiones**

Recordando los Coeficientes propuestos por el Ing. Guerrero, las **dimensiones** de los locales van íntimamente relacionadas con la superficie de los mismos, y constituyen factores destacados a tener en cuenta en la tarea de Tasación.

Las dimensiones son muy importantes y directamente relacionadas con la visualización del local: (medidas del frente: ancho y altura), y con las posibilidades comerciales y de utilización para un determinado destino o propósito (medidas del fondo).

También es importante considerar si el local posee entrepiso (completo o parcial), si tiene entresuelo o subsuelo, el tipo de escalera o circulación vertical por el que se accede a los mismos, si cuenta con acceso independiente para aprovisionamiento, etc., debiendo ponderarlos con preferente atención. Otra situación a tener en cuenta se refiere al hecho de que si las vidrieras ubicadas al frente del local abarcan sólo la planta baja o incluyen también el entrepiso que el local pueda tener.

Las normas municipales no establecen dimensiones o medidas mínimas para locales comerciales, aunque sí lo hacen para las galerías y pasajes desde los que se accede a dichos locales.

Las medidas mínimas establecidas por la Ordenanza N° 9387/95, deben ser incrementadas en relación a la presencia de vidrieras y puertas de acceso de locales, ubicadas a un lado o a ambos lados de la galería o pasaje. También se establecen normas cuando la Galería tiene una o más salidas a una misma calle, una o más salidas a dos o más calles, o cuando tenga bifurcaciones en su interior, en dos o más circulaciones del mismo nivel o de niveles diferentes. A este respecto, la consulta a esta y otras Ordenanzas que pudieran estar relacionadas, es de gran importancia.

### Proporciones

Al igual que en los terrenos, la proporcionalidad de los locales está determinada por la relación entre las dimensiones del frente y el fondo. A este análisis deberemos agregar la consideración de la altura del local, factor que puede resultar muy relevante.

Por otra parte, resulta evidente que un local muy angosto y profundo tendrá menores posibilidades comerciales que un local de gran frente y fondo más reducido, pero ello no es factible de determinar a priori, ya que la función a que se destinará el local tendrá mucho que ver con la conveniencia o no de determinada relación de proporcionalidad entre sus dimensiones.

Sin perjuicio de ello, la Tabla que aquí agregamos, de alguna manera refleja una valoración de esa proporcionalidad, reiteramos, basada únicamente en las medidas del local y sin otras consideraciones.

Recordamos nuevamente que estos factores de corrección son de aplicación una vez determinado el valor venal (unitario o total) y no durante el proceso de Tasación.

## COEFICIENTE POR RELACIÓN ENTRE FRENTE Y FONDO DEL LOCAL

Relación frente y fondo	Coefficiente
0,4	1,35
0,6	1,25
0,8	1,15
1	1,10
2	1,00
3	0,95
4	0,90
5	0,85
6	0,80
8	0,75
10	0,70

## 7. CENTROS COMERCIALES (SHOPPING): Concepto.

### Concepto

Un Centro Comercial es una construcción, generalmente de varios pisos o niveles, de gran tamaño y notable impacto urbanístico y arquitectónico, que agrupa una gran cantidad y variedad de locales comerciales, de servicios y de entretenimientos en un mismo ámbito.

Brinda las características del sector céntrico de una ciudad, pero en un ámbito cerrado, arquitectónicamente atrayente, funcionalmente adecuado, protegido de las incidencias climáticas y con condiciones especiales de seguridad y salubridad. Son, básicamente, espacios para la recreación y el consumo.

En general son multirubros, no repetitivos, con un local de atracción masiva (generalmente un Supermercado, una hipertienda o Salas de Cine), y amplios espacios (cerrados o abiertos) para estacionamiento de vehículos.

Muchas veces se los ha calificado como “centros” fuera del “centro”, quizá por el hecho de que habitualmente están localizados en áreas de baja densidad edilicia y comercial, aunque algunos de ellos están en el área comercial principal de la ciudad (por Ej. Patio Olmos en Córdoba, Alto Palermo Shopping en Capital Federal)

Desde el punto de vista comercial, se los ha culpado de haber crecido en detrimento de los comercios y galerías comerciales del centro de la ciudad. También se les atribuye haber terminado con la tranquilidad de los sectores residenciales en los cuales están ubicados, provocando congestionamientos por la falta de adecuación de las vías de acceso al notable incremento del volumen del tránsito vehicular.

En general, los Centros comerciales no venden los locales, sino que los rentan, pero para la determinación de ese valor de cambio (alquiler) se tienen en cuenta muchos de los factores y elementos que intervienen en la tasación de locales en una Galería Comercial.

Otro enfoque de análisis respecto de los Shoppings está relacionado con la factibilidad comercial, económica y financiera del emprendimiento mismo, tarea en la que el Tasador, en función de sus conocimientos y experiencia puede intervenir.

Sin perjuicio de la polémica o del acuerdo o desacuerdo que puedan despertar, creo importante mencionar algunos conceptos de quienes han intervenido de manera directa en la materialización de tres Shoppings de Córdoba. (Extractadas de la revista Propuesta Urbana, Año 1, N° 2, Setiembre 1998)

Según el **Arqto José Ignacio “Togo” Díaz**, proyectista del **Córdoba Shopping**, “...la finalidad por la que un cliente encarga la construcción de un edificio de este tipo, es fundamentalmente comercial”, expresando también que la decisión del sitio o lugar de “...localización del mismo responde a un estudio minucioso de mercado.”

Para la **Arqta Sara Gramática**, integrante del equipo proyectista del **Nuevo Centro Shopping**, este tipo de construcciones “...se concibe bajo un concepto elemental: la inversión hecha por un grupo de personas o de empresas que desea un espacio para desarrollar operaciones de venta...”, “un instrumento eficiente para vender y sacar una renta de esa venta.”

Para el **Arqto Juan Carlos López**, diseñador jefe del equipo proyectista del **Patio Olmos**, un Shopping Center “...ofrece servicios, seguridad y confort, reemplazando a la plaza pública, sucia y abandonada, como lugar de encuentro, al centro inseguro y polucionado como lugar de compras y a otros espacios y lugares, sólo a partir de satisfacer las expectativas de mejor calidad de vida de la gente.”

Como puede advertirse, en los dos primeros casos, la finalidad principal que relega a segundo plano todos los demás objetivos, es la mercantil.

En el caso del Arqto López se plantea una visión más amplia, la que, sin dejar de lado el tema comercial, hace también hincapié en las relaciones humanas, la seguridad, la salubridad y la calidad de vida como valores agregados de este tipo de emprendimientos.

Desde un punto de vista mucho más crítico, quizá también con mayor margen para la polémica y apuntando a los efectos sociales, el escritor y poeta uruguayo **Eduardo Galeano**, en una conferencia dictada en el **Patio Olmos** y a propósito de una vieja cárcel para presos políticos y comunes reciclada o transformada en el más elegante Shopping Center de Montevideo, expresó que “...de algún modo, cualquier Shopping es también una cárcel...sólo que con barrotes invisibles.”

“La sociedad de consumo deja muy prisionera a la gente... ¿no?...aunque ella no lo sepa. Queda tan prisionera de todas las necesidades, que éstas terminan por encarcelarla y endeudarla para pagar cosas que no necesita...”

## 8. LEY Nº 19.724/72 DE PREHORIZONTALIDAD: Concepto. Antecedentes. Plano de subdivisión. Inscripciones.

### Concepto. Antecedentes

A fin de evitar los perjuicios a compradores de buena fe que no logran escriturar su departamento por problemas de embargos, hipotecas, etc. que afectan a la firma o empresa vendedora, en el año 1972 se dictó la Ley Nº 19724/72, llamada de PREHORIZONTALIDAD, la cual **obliga al vendedor a afectar el terreno, la obra y todas las unidades al régimen de esta Ley, antes de comenzar su construcción, sin cuyo requisito no podrá realizarse la promoción, publicidad y venta.**

Como es habitual en la práctica legislativa argentina, esta Ley de PRE Horizontalidad vió la luz **24 años después** de la Ley de Propiedad Horizontal, y **no para prevenir una situación** como la que se menciona en el párrafo anterior, sino para que NO SE SIGUIERAN PRODUCIENDO LAS GRANDES ESTAFAS Y PERJUICIOS ocasionados a esos compradores de buena fe.

Legisló para adelante, pero había dejado durante ese largo lapso de tiempo totalmente desprotegidos a quienes destinaban una parte importante de sus esfuerzos económicos a adquirir su vivienda, local comercial, oficina, etc.

### Plano de Subdivisión en Prehorizontalidad. Inscripciones.

Para cumplimentar lo establecido por la ley, debe confeccionarse el Plano de Prehorizontalidad sobre la base del PROYECTO APROBADO DE LA OBRA.

Este plano se inscribe en el Registro de la Propiedad y las ventas se realizan sobre la base de las medidas y unidades establecidas en dicho plano.

El mismo participa de todas las características del Plano de Subdivisión en Propiedad Horizontal, con sus plantas, croquis de ubicación, croquis según títulos, mensuras, planillas y carátula reglamentaria, pero difiere del segundo en que éste se realiza sobre el PLANO DE RELEVAMIENTO de la OBRA TERMINADA, mientras que el primero (de Prehorizontalidad) se ejecuta sobre la base del PLANO DE PROYECTO APROBADO.

## TASACIÓN DE DEPARTAMENTOS

### Ejemplo Nº 1

[Método comparativo, o por costos unitarios experimentales (Guerrero),  
o por valor actual del m<sup>2</sup> de superficie cubierta]

TASAR (al mes de MARZO 2009) los departamentos "A", "B" y "C" (parte proporcional del terreno + mejoras) de un edificio en propiedad horizontal basándose en los siguientes datos:

1. Superficie CUBIERTA PROPIA Dpto "A" = 65 m<sup>2</sup>
2. Superficie CCUE Dpto "A" = 6,50 m<sup>2</sup>
3. Ubicación Dpto "A" = 3º piso – Contrafrente
4. Cantidad Dptos "A" = 30 unidades
5. Superficie CUBIERTA PROPIA Dpto "B" = 85 m<sup>2</sup>
6. Superficie CCUE Dpto "B" = 8,50 m<sup>2</sup>
7. Ubicación Dpto "B" = 1º piso – Frente
8. Cantidad Dptos "B" = 20 unidades
9. Superficie CUBIERTA PROPIA Dpto "C" = 45 m<sup>2</sup>
10. Superficie CCUE = 4,50 m<sup>2</sup>
11. Ubicación = 10º piso – Frente
12. Cantidad Dptos "C" = 40 unidades
13. Superficie total del terreno = 700 m<sup>2</sup>
14. Fecha de terminación construcción: febrero 1996

15. Porcentaje de Prorrato Dpto "A" = A DETERMINAR
16. Porcentaje de Prorrato Dpto "B" = A DETERMINAR
17. Porcentaje de Prorrato Dpto "C" = A DETERMINAR
18. TOTAL MCC = 190 m<sup>2</sup>
19. TOTAL SCC = 250 m<sup>2</sup>
20. TOTAL DC = 200 m<sup>2</sup>
21. TOTAL DCUE = 25 m<sup>2</sup>
22. TOTAL MDC = 30 m<sup>2</sup>
23. TOTAL CCUE = A DETERMINAR
24. Superficie cubierta TOTAL del edificio = A DETERMINAR
25. Superficie Cubierta TOTAL de cada Dpto = A DETERMINAR
26. Valor Unitario construcción a MARZO 2009 = \$ 2.150/m<sup>2</sup>
27. Valor Unitario terreno a MARZO 2009 = \$ 800/m<sup>2</sup>  
(en rigor, motivo de una tasación usando el método correspondiente)
28. Edad del edificio: 2009 – 1996 = 13 años
29. Vida útil estimada del edificio = 60 años
30. Estado de conservación Dptos a Tasar = Necesitados de Reparaciones Sencillas  
(Estado 3 Tabla de Ross-Heidecke)

## DESARROLLO

### 1) Cálculo de la SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL DEL EDIFICIO:

Superficie Cubierta Total Edificio = Total CP + Total CCUE + Total CC + Total MCC

**Total Cubiertas Propias (CP)** = Total CP Dptos "A" + Total CP Dptos "B" + Total CP Dptos "C"

Total CP Dptos "A" = CP Dpto "A" x cantidad Dptos "A" = 65 m<sup>2</sup> x 30 Dptos = 1.950 m<sup>2</sup>

Total CP Dptos "B" = CP Dpto "B" x cantidad Dptos "B" = 85 m<sup>2</sup> x 20 Dptos = 1.700 m<sup>2</sup>

Total CP Dptos "C" = CP Dpto "C" x cantidad Dptos "C" = 45 m<sup>2</sup> x 40 Dptos = 1.800 m<sup>2</sup>

**TOTAL CP Dptos = 5.450 m<sup>2</sup>**

**Total Cub. Com. U. Exc. (CCUE)** = Total CCUE Dptos "A" + Total CCUE Dptos "B" + Total CCUE Dptos "C"

Total CCUE Dptos "A" = CCUE Dpto "A" x cantidad Dptos "A" = 6.50 m<sup>2</sup> x 30 Dptos = 195 m<sup>2</sup>

Total CCUE Dptos "B" = CCUE Dpto "B" x cantidad Dptos "B" = 8.50 m<sup>2</sup> x 20 Dptos = 170 m<sup>2</sup>

Total CCUE Dptos "C" = CCUE Dpto "C" x cantidad Dptos "C" = 4.50 m<sup>2</sup> x 40 Dptos = 180 m<sup>2</sup>

**TOTAL CCUE Dptos = 545 m<sup>2</sup>**

**Sup. Cub. TOTAL EDIF.** = 5.450 m<sup>2</sup> (CP) + 545 m<sup>2</sup> (CCUE) + 250 m<sup>2</sup> (CC) + 190 m<sup>2</sup> (MCC) = **6.435 m<sup>2</sup>**

### 2) Cálculo del VALOR A NUEVO del EDIFICIO:

VALOR A NUEVO del EDIFICIO = Superficie Cubierta Total x Valor Unitario (\$/m<sup>2</sup> a Marzo 2009)

**VALOR A NUEVO del EDIFICIO** = 6.435 m<sup>2</sup> x \$ 2.150/m<sup>2</sup> = **\$ 13.835.250**

### 3) Cálculo del Porcentaje de PRORRATEO de cada Departamento:

% Prorrato Dpto =  $\frac{\text{CP Dpto} + \text{CCUE Dpto}}{\text{Total CP} + \text{Total CCUE}} \times 100$

% Prorrato Dpto "A" =  $\frac{65 \text{ m}^2 + 6,50 \text{ m}^2}{5.450 \text{ m}^2 + 545 \text{ m}^2} \times 100 = 1,19 \%$

$$\% \text{ Prorrateo Dpto "B"} = \frac{85 \text{ m}^2 + 8,50 \text{ m}^2}{5.450 \text{ m}^2 + 545 \text{ m}^2} \times 100 = 1,56 \%$$

$$\% \text{ Prorrateo Dpto "C"} = \frac{45 \text{ m}^2 + 4,50 \text{ m}^2}{5.450 \text{ m}^2 + 545 \text{ m}^2} \times 100 = 0,83 \%$$

## VERIFICACIÓN PORCENTAJE DE PRORRATEO

$$30 \text{ Dptos "A"} \times 1,19 \% = 35,70 \%$$

$$20 \text{ Dptos "B"} \times 1,56 \% = 31,20 \%$$

$$40 \text{ Dptos "C"} \times 0,83 \% = 33,20 \%$$

$$\text{TOTAL} \quad \quad \quad 100,10 \%$$

En rigor, este resultado debiera dar 100 %. La pequeña diferencia resulta de los redondeos de las cifras decimales en las operaciones de cálculo de los porcentajes.

Esto se soluciona ajustando algunos porcentajes. Por ejemplo, en este caso podrían ajustarse EN MENOS 0,01 % los porcentajes de 10 dptos "B".

El resultado de la verificación quedaría entonces de la siguiente manera:

$$30 \text{ Dptos "A"} \times 1,19 \% = 35,70 \%$$

$$10 \text{ Dptos "B"} \times 1,56 \% = 15,60 \%$$

$$10 \text{ Dptos "B"} \times 1,55 \% = 15,50 \%$$

$$40 \text{ Dptos "C"} \times 0,83 \% = 33,20 \%$$

$$\text{TOTAL} \quad \quad \quad 100,00 \%$$

En términos prácticos, si se tuviera que prorratear, por ejemplo, el gasto de la reparación de los motores de los ascensores que importara un monto total de \$ 10.000, a 10 Dptos "B" les correspondería abonar \$ 156 y a los otros 10 Dptos "B" les correspondería abonar \$ 155. Como se podrá advertir, la diferencia de %, por ser MÍNIMA se traduce también en una suma insignificante (\$ 1) que no ocasiona perjuicio económico alguno.

## 4) Cálculo de la Superficie Cubierta TOTAL de cada Departamento:

$$\text{Superficie CUBIERTA TOTAL Dpto} = \text{CP Dpto} + \text{CCUE Dpto} + \% \text{ CC} + \% \text{ MCC}$$

$$\text{Sup. Cubierta Total Dpto "A"} = 65 \text{ m}^2 + 6,50 \text{ m}^2 + 1,19 \% \text{ de } 250 \text{ m}^2 + 1,19 \% \text{ de } 190 \text{ m}^2 = 76,73 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Cubierta total Dpto "B"} = 85 \text{ m}^2 + 8,50 \text{ m}^2 + 1,56 \% \text{ de } 250 \text{ m}^2 + 1,56 \% \text{ de } 190 \text{ m}^2 = 100,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Cubierta total Dpto "C"} = 45 \text{ m}^2 + 4,50 \text{ m}^2 + 0,83 \% \text{ de } 250 \text{ m}^2 + 0,83 \% \text{ de } 190 \text{ m}^2 = 53,15 \text{ m}^2$$

## 5) Cálculo del VALOR A NUEVO DE CADA Departamento:

$$\text{Valor a Nuevo (V.N.) Dpto} = \text{Superficie Total Dpto} \times \text{Valor Unitario (\$/m}^2\text{) a NUEVO}$$

$$\text{Valor a Nuevo (V.N.) Dpto "A"} = 76,73 \text{ m}^2 \times \$ 2.150/\text{m}^2 = \$ 164.969,50$$

$$\text{Valor a Nuevo (V.N.) Dpto "B"} = 100,36 \text{ m}^2 \times \$ 2.150/\text{m}^2 = \$ 215.774,00$$

$$\text{Valor a Nuevo (V.N.) Dpto "C"} = 53,15 \text{ m}^2 \times \$ 2.150/\text{m}^2 = \$ 114.272,50$$

## 6) Cálculo de K (coeficiente de Depreciación):

Para el presente ejercicio se considera que los tres Dptos tienen un mismo ESTADO DE CONSERVACIÓN **(en una Tasación REAL, se deberá realizar la inspección ocular a los fines de la verificación del ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CADA UNIDAD A TASAR)**

$$\text{Edad en \%} = \frac{\text{EDAD}}{\text{Vida Útil}} \times 100 = \frac{13 \text{ años}}{60 \text{ años}} \times 100 = 21,66 \% \text{ (adoptamos 22 \%)}$$

Entramos a la Tabla de Ross-Heidecke:

Para ESTADO DE CONSERVACIÓN 3 y Edad en porcentaje 22 %, **K = 29,1 % (% Depreciación)**

## 7) Cálculo del VALOR ACTUAL (V.A.) de cada Departamento:

Valor Actual (V.A.) = V.N. – D

$$\text{Valor Actual Dpto "A"} = \$ 164.969,50 - 29,1 \% \text{ de } \$ 164.969,50 = \$ 116.963,38$$

$$\text{Valor Actual Dpto "B"} = \$ 215.774,00 - 29,1 \% \text{ de } \$ 215.774,00 = \$ 152.983,77$$

$$\text{Valor Actual Dpto "A"} = \$ 114.272,50 - 29,1 \% \text{ de } \$ 114.272,50 = \$ 81.019,21$$

## 8) Aplicación de Coeficientes correctivos por Departamento:

Dpto "A"

Coeficiente por ubicación en piso (3º piso) = 1

Coeficiente por ubicación en planta (contrafrente) = 0,95

Coeficiente por Superficie Cubierta (76,73 m<sup>2</sup>) = 1

$$\text{VALOR ACTUAL CORREGIDO Dpto "A"} = \$ 116.963,38 \times 1 \times 0,95 \times 1 = \$ 111.115,21$$

Dpto "B"

Coeficiente por ubicación en piso (1º piso) = 0,90

Coeficiente por ubicación en planta (frente) = 1

Coeficiente por Superficie Cubierta (100,36 m<sup>2</sup>) = 1

$$\text{VALOR ACTUAL CORREGIDO Dpto "B"} = \$ 152.983,77 \times 0,90 \times 1 \times 1 = \$ 137.685,39$$

Dpto "C"

Coeficiente por ubicación en piso (10º piso) = 1,15

Coeficiente por ubicación en planta (frente) = 1

Coeficiente por Superficie Cubierta (53,15 m<sup>2</sup>) = 1

$$\text{VALOR ACTUAL CORREGIDO Dpto "C"} = \$ 81.019,21 \times 1,15 \times 1 \times 1 = \$ 93.172,09$$

*Estos coeficientes correctivos se aplican EXCUSIVAMENTE al valor de las mejoras, atento que son las mismas las que se ubican en un determinado piso, en un lugar de la planta y poseen determinada superficie cubierta.*

## 9) Cálculo del VALOR TOTAL DEL TERRENO:

Valor Total Terreno = Superficie terreno x Valor Unitario Terreno (\$/m<sup>2</sup>)

$$\text{VALOR TOTAL TERRENO} = 700 \text{ m}^2 \times \$ 800/\text{m}^2 = \$ 560.000$$

**10) Cálculo del VALOR PORCENTUAL DE TERRENO por Departamento:**

Valor % Terreno Dpto = % de prorratio Dpto x Valor total terreno

**Valor % Terreno Dpto "A" = 1,19 % de \$ 560.000 = \$ 6.640**

**Valor % Terreno Dpto "B" = 1,56 % de \$ 560.000 = \$ 8.736**

**Valor % Terreno Dpto "A" = 0,83 % de \$ 560.000 = \$ 4.648**

**11) Cálculo del VALOR TOTAL Departamento (Mejoras + % terreno):**

Valor Total Dpto = Valor Mejoras + Valor % terreno

**Valor TOTAL Dpto "A" = \$ 111.115,21 + \$ 6.640 = \$ 117.755,21**

**Valor TOTAL Dpto "B" = \$ 137.685,39 + \$ 8.736 = \$ 146.421,39**

**Valor TOTAL Dpto "C" = \$ 93.172,09 + \$ 4.648 = \$ 97.820,09**

**Ejemplo Nº 2**

(Método por Actualización del Valor Histórico o de Método de los Números Índice)

TASAR al mes de Marzo de 2009 EL DPTO "A" ubicado en un edificio en Propiedad Horizontal terminado en el mes de Diciembre de 1996.

DATOS:

- 1) SUP. CUBIERTA TOTAL DPTO "A" = 65 m<sup>2</sup>
- 2) UBICACIÓN Dpto "A" = 5º piso – contrafrente
- 3) PORCENTAJE DE PRORRATIO Dpto "A" = 1.5 %
- 4) SUP. TOTAL DEL TERRENO = 450 m<sup>2</sup>
- 5) VALOR UNITARIO COSTO DE CONSTRUCCION a Diciembre de 1996= \$ 650/m<sup>2</sup>
- 6) VALOR UNITARIO DEL TERRENO a Marzo de 2009= \$ 750/m<sup>2</sup>  
(en rigor, motivo de una tasación usando el método correspondiente)
- 7) EDAD DEL EDIFICIO = 2009 – 1996 = 13 años
- 8) VIDA UTIL = 60 AÑOS
- 9) INDICE BASICO = (Diciembre 1996) 2234336,46
- 10) INDICE ACTUAL = (Marzo 2009) 9768767,51
- 11) ESTADO DE CONSERVACION = Necesitado de reparaciones importantes  
(Estado 4 Tabla de Ross-Heidecke)

**DESARROLLO****1) Cálculo del VALOR HISTÓRICO Departamento "A":**

Valor Histórico o Valor de Origen = Superficie Cubierta Total Dpto x Valor Unitario de origen

**Valor Histórico = 65 m<sup>2</sup> x \$ 650/m<sup>2</sup> = \$ 42.250**

**2) Cálculo del VALOR A NUEVO Departamento "A":**

% de Actualización =  $\frac{\text{Índice Actual} - \text{Índice Básico}}{\text{Índice Básico}} \times 100$

**% de Actualización =  $\frac{9.768.767,51 - 2.234.336,46}{2.234.336,46} \times 100 = 337,21 \%$**



Como se trata de una edificación, los INDICES DE ACTUALIZACIÓN corresponden al COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN CÓRDOBA, y como utilizamos el método SINCRÓNICO, para el INDICE ACTUAL tomamos el de Marzo 2009 (9.768.767,51) y para el INDICE BÁSICO el de Diciembre 1996 (2.234.336,46).

Estos índices han sido obtenidos en la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba (<http://www.cba.gov.ar>) Página web del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Recordamos que el método SINCRÓNICO se aplica cuando contamos con el índice ACTUAL correspondiente al mes de tasación (es el caso de este ejemplo que estamos desarrollando)

Cuando al mes de tasación NO CONTAMOS con el índice correspondiente, porque no ha sido aún publicado, aplicamos el método ASINCRÓNICO.

En realidad, el método ASINCRÓNICO implica solucionar de manera práctica un problema concreto cual es no contar con el índice a aplicar, por la simple razón de que aún no ha sido publicado.

Consecuentemente con este análisis, aplicando el método Asincrónico, para calcular el porcentaje de depreciación, adoptamos como índice ACTUAL, el último publicado (por Ej. el de 1 mes anterior) y para mantener la validez de la ecuación matemática que nos permite realizar el cálculo, seleccionamos como índice BÁSICO también el de 1 mes anterior.

### 3) Cálculo del VALOR A NUEVO Departamento "A":

VALOR A NUEVO = Valor histórico + % de actualización

$$\text{VALOR A NUEVO} = \$ 42.250 + 337,21 \% \text{ de } \$ 42.250 = \$ 142.471,22$$

### 4) Cálculo de K (coeficiente de Depreciación):

Para el presente ejercicio se considera que el Dpto "A" tiene ESTADO DE CONSERVACIÓN = 4 (en una Tasación REAL, se deberá realizar la inspección ocular a los fines de la verificación)

$$\text{Edad en } \% = \frac{\text{EDAD}}{\text{Vida Útil}} \times 100 = \frac{13 \text{ años}}{60 \text{ años}} \times 100 = 21,66 \% \text{ (adoptamos } 22 \% \text{)}$$

Entramos a la Tabla de Ross-Heidecke:

Para ESTADO DE CONSERVACIÓN 4 y Edad en porcentaje 22 %, **K = 58,96 % (% Depreciación)**

### 5) Cálculo del VALOR ACTUAL (V.A.) Departamento "A":

Valor Actual (V.A.) = V.N. – D

$$\text{Valor Actual Dpto "A"} = \$ 142.471,22 - 58,96 \% \text{ de } \$ 142.471,22 = \$ 58.470,19$$

### 6) Aplicación de Coeficientes correctivos:

Dpto "A"

Coeficiente por ubicación en piso (5º piso) = 1,05

Coeficiente por ubicación en planta (contrafrente) = 0,95

Coeficiente por Superficie Cubierta (65 m2) = 1

$$\text{VALOR ACTUAL CORREGIDO Dpto "A"} = \$ 58.470,19 \times 1,05 \times 0,95 \times 1 = \$ 58.324,01$$

*Estos coeficientes correctivos se aplican EXCUSIVAMENTE al valor de las mejoras, atento que son las mismas las que se ubican en un determinado piso, en un lugar de la planta y poseen determinada superficie cubierta.*

**7) Cálculo del VALOR TOTAL DEL TERRENO:**

Valor Total Terreno = Superficie terreno x Valor Unitario Terreno (\$/m<sup>2</sup>)

VALOR TOTAL TERRENO = 450 m<sup>2</sup> x \$ 750/m<sup>2</sup> = \$ 337.500

**8) Cálculo del VALOR PORCENTUAL DE TERRENO por Departamento:**

Valor % Terreno Dpto = % de prorrateo Dpto x Valor total terreno

**Valor % Terreno Dpto "A" = 1,50 % de \$ 337.500 = \$ 5.062,50**

**9) Cálculo del VALOR TOTAL Departamento (Mejoras + % terreno):**

Valor Total Dpto = Valor Mejoras + Valor % terreno

**Valor TOTAL Dpto "A" = \$ 58.324,01 + \$ 5.062,50 = \$ 63.386,51**

## APÉNDICE

TABLAS DE COEFICIENTES de FRENTE / FONDO (Fitte y Cervini)

TABLAS DE COEFICIENTES de FRENTE / FONDO (Tribunal de Tasaciones de la Nación)

TABLAS DE COEFICIENTES para tasar LOTES ESQUINA (Valvano)

TABLAS DE COEFICIENTES PARA LOTES TRIANGULARES (Mc Michael)

TABLAS DE COEFICIENTES PARA LOTES TRIANGULARES (Tribunal de Tasaciones de la Nación / Banco Hipotecario Nacional)

TABLAS PARA CALCULAR LA DEPRECIACIÓN DE MEJORAS (Ross-Heidecke)

PLANILLA DE INDICES DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN (Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba)

PLANILLA DE COSTO DEL m2 (Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba)

Modelo de Planilla para el Estudio del Valor de la Tierra (Adaptación del autor)

Modelo de Planilla para el Estudio del Valor de la Tierra (Dirección de Catastro. Municipalidad de Córdoba)

FÓRMULAS VARIAS y COEFICIENTES CORRECTIVOS

