

DETERMINACION DEL VALOR DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS
EN PLANTAS URBANAS Y SUBURBANAS

104
7

- INSTRUCCIONES Y PROCEDIMIENTOS -

TERRENOS DE UN SOLO FRENTE (Centro de manzana o quinta)

Queda establecido, que el valor que fija el plano de valores de la tierra libre de mejoras, por metro cuadrado, es el que corresponde al lote de 10 metros de frente por 30 metros de fondo.-

Esta salvedad se hace necesaria dado que hay muchos centros de población y hasta pueblos enteros, donde se han tomado medidas distintas a las de 10 x 30 para los lotes originarios.-

En los pueblos de campaña son frecuentes las medidas de 10 x 50 y 15 x 50, como así también las de 18 x 50 y 20 x 50 en zonas apartadas de centros urbanos (barrios parques). En pueblos vecinos a la Capital, son frecuentes las medidas de 8,66 x 34,64 y 7,50 x 40.-

Con el objeto de facilitar la aplicación de coeficientes de ajuste del valor básico a parcelas de medidas distintas a las del "lote tipo", se deberá tomar muy en cuenta la medida del lote normal de la zona al confeccionarse el plano de valores, pues se debe determinar los valores unitarios, en hipótesis de que todos los lotes sean de 10 metros de frente por 30 metros de fondo.-

El concepto de variación de valor de terrenos urbanos y suburbanos, creciente al aumentar el frente del lote y decreciente al aumentar la profundidad, dentro de los límites determinados por la utilización probable de acuerdo a la zona en que se hallan ubicados, es de aplicación universal.-

La solución adoptada en estas instrucciones, consiste en utilizar tablas de doble entrada (frente y fondo), que determinan los coeficientes de ajuste del valor básico.-

Para confeccionar esta tabla de coeficientes han sido detenidamente estudiadas muchas otras tablas, entre ellas: la preparada por el Arquitecto R.E. Fichte en colaboración con el Agrimensor Angel C. Cervini, para uso del Banco Hipotecario; la adoptada por la Comisión tasadora de Contribución Territorial para la Revaluación de la propiedad de la Capital Federal en el año 1937; la confeccionada por el Tribunal de Tasaciones del Ministerio de Hacienda de la Nación y, por último, la tabla vigente en el Departamento de Tasaciones-

El análisis de venta, como así también la experiencia adquirida a través de los años, han sido los elementos determinantes para aconsejar la adopción de la presente.-

Los factores tenidos en cuenta, entre otros, son los siguientes:

"Que el valor unitario de la tierra se incrementa al aumentar la medida de frente del lote y decrece al aumentar su profundidad", dentro de ciertos límites, pues la superficie es un factor importantísimo dado que: a) "Cuando mayor es la inversión de capital, menor es el número de interesados, y disminuyendo la demanda el precio baja"; b) "Que se va a aplicar sin hacer distinciones del destino del inmueble, de las dimensiones del lote tipo de la zona, como tampoco de la densidad de población (factor de concentración)".-

Los coeficientes para cada una de las medidas de frente fueron determinados desarrollando la siguiente ecuación:

$$Y = Y_0 \frac{(X - X_1)(X - X_2)}{(X_0 - X_1)(X_0 - X_2)} + Y_1 \frac{(X - X_0)(X - X_2)}{(X_1 - X_0)(X_1 - X_2)} + Y_2 \frac{(X - X_0)(X - X_1)}{(X_2 - X_0)(X_2 - X_1)}$$

En la que: Y₀, Y₁ e Y₂, representan los coeficientes para lotes de una determinada medida de fondo;

X₀, X₁ y X₂, representan las longitudes de los fondos de los lotes que tienen por coeficiente a Y₀, Y₁ e Y₂;

X: (Variable independiente): toman los valores de las distintas longitudes de los fondos que, en nuestro caso, varían de 10 a 100 metros;

Y: (Variable dependiente): representa los coeficientes de ajuste buscados para los distintos valores de X del intervalo (10, 100).-

La representación gráfica de esta función, es una curva en la cual el gradiente del valor disminuye a medida que aumenta la profundidad del lote.

Dado que se trata de una ecuación en la que para resolverla deben conocerse los coeficientes de tres fondos distintos de parcelas, es que se preestablecieron dichos coeficientes fijando valores intermedios entre la tabla vigente en esta Dirección General y la del Tribunal de Tasaciones del Ministerio de Hacienda de la Nación; con ello se logró incrementar los coeficientes de la primera para las parcelas reducidas en cuanto a la superficie, dado que cuando son pequeños lotes adquieren mayor valor que los grandes, porque son los más quienes pueden hacer un desembolso pequeño de capital y, al aumentar la demanda, aumenta la competencia y los precios suben.-

Se adopta como lote tipo el de 10 metros de frente por 30 metros de fondo, porque en la actualidad el público los acepta como los de mayor valor por su utilidad.-

Antiguamente y ello lo observamos en los planos de loteo de muchas ciudades, la mayor parte de las parcelas tienen 8,66 mts. de frente (o sean las clásicas 10 varas), y era lógico que ello ocurriera dado que la arquitectura de hace 50 años exigía una fila de habitaciones y lateralmente el primero y segundo patio, lo que se solucionaba con lotes de 7 a 9 metros de frente. - Hoy existen otras soluciones arquitectónicas, de distribución cerrada que abaratan la construcción, que exigen otras dimensiones, lo que influye para que el público pague mayores precios por parcelas con frentes entre 9,50 y 13 metros.-

PARA PARCELAS UBICADAS EN MANZANA O QUINTA EXCEPTUANDO LAS DE F/QUINA (Tabla N° 1).

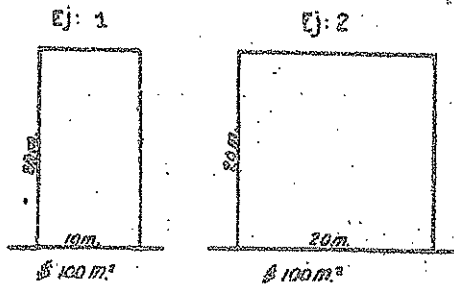
Tiene en cuenta la valorización o desvalorización de la parcela según sus dimensiones, lineales y de superficie.-

Su alcance máximo se halla limitado a 2.000 m².; en caso de que la parcela a valuar supere esa cantidad, se utilizarán las tablas N° 3 y 4.-

El mecanismo de funcionamiento de la tabla N° 1, es el siguiente:

Según la fila superior se ubica el frente y por la primera o última columna el fondo de la parcela, redondeando éstos para fracciones de hasta la mitad de la diferencia, en menos y si la fracción sobrepasa la mitad, en más. En la intersección de la fila y columna determinadas, se halla el coeficiente de ajuste a aplicar.-

PARCELA RECTANGULAR O CUADRADA (Tabla N° 1)



El coeficiente de ajuste se determinará sobre la base de sus dimensiones lineales de frente y fondo, haciendo uso de la tabla n° 1.-

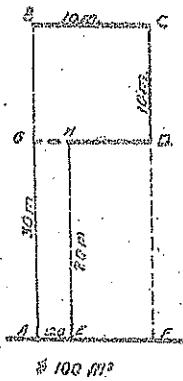
El valor de la parcela se determinará multiplicando su superficie por el valor básico y por el coeficiente de ajuste.-

1° Ej: Sup. 200 m². x 100 \$/m². x coef. 1,10 = \$22.000.-

2° Ej: Sup. 400 m². x 100 \$/m². x coef. 1,06 = \$42.400.-

PARCELA INTERNA CON ACCESO POR PASILLO (Tabla N° 1)

Para tasar toda parcela con acceso a calle por pasillo, deberá determinarse primeramente el valor del lote A.B.C.F., y luego restar el valor del lote A.G.D.F., tomando en ambos casos el coeficiente de ajuste respectivo (Tabla 1) y el valor básico establecido. Obtenido el valor unitario para el lote G.B.C.D., se le adjudica a la superficie total.-



EJEMPLO:

Lote A B C F = Sup. 300 m². x \$100 x coef. 1 = \$ 30,000

" A G D F = " 200 m². x \$100 x coef. 1.10 = 22,000

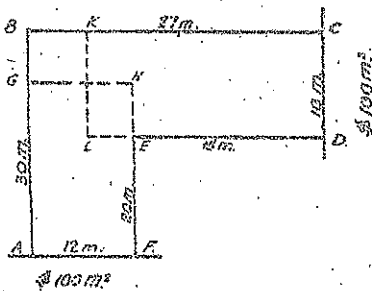
Valor lote G B C D = \$ 8,000

Valor unitario: 8,000 ÷ 100 = \$80

Valor parcela ABCDHE = Sup. 124 m². x \$80 = 9,920.-

PARCELAS CON FRENTE A DOS CALLES (Tabla N° 1)

Deberá considerarse en estos casos como si la parcela estuviera integrada por dos lotes, debiéndose determinar el valor de cada uno de ellos independientemente; para ello, se hallará la profundidad de cada uno, obteniéndose por la semisuma de los pares de lados que concurren a los frentes de las calles y aplicar el coeficiente de ajuste que determina la tabla n° 1, teniendo en cuenta el frente y fondo. La suma de los valores de los dos lotes fijará el valor de la parcela.-



EJEMPLO 1.-

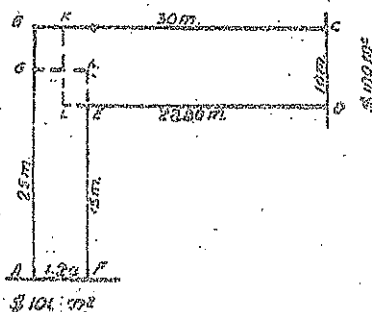
Lote A.G.H.F. = fondo $\frac{30+20}{2}$ = 25 m.

Lote L.K.C.D. = fondo $\frac{27+15}{2}$ = 21 m.

Valor lote A.G.H.F. = 300 x 100 x 1.10 = \$ 33,000

" " L.K.C.D. = 210 x 100 x 1.09 = \$ 22,890

" parcela ABCDEF = 33,000 + 22,890 = 55,890

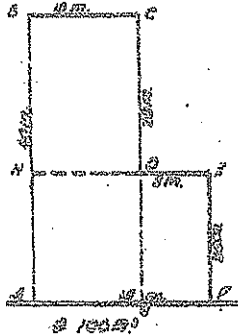


EJEMPLO 2.-

Se aplicará el mismo procedimiento que en el Ejemplo n° 1.-

PARCELA CON MARTILLO AL FRENTE (Tabla N° 1)

Cuando deba tasarse una parcela con martillo al frente deberá determinarse los valores de los lotes ABCG y AHEF, aplicando en cada caso el coeficiente de ajuste que corresponda de acuerdo al frente y fondo que fija la Tabla N° 1, sumando sus valores y restando el obtenido para el lote AHDC, obtendremos el valor para la parcela ABCDEF.-



Numéricamente tenemos:

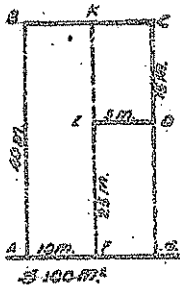
Lote ABCG = Sup. 400 m² x \$100 x coef. 0.90 = \$ 36.000
 " AHEF = " 300 m² x \$100 x coef. 1.21 = \$ 36.300
 " AHDC = " 200 m² x \$100 x coef. 1.10 = \$ 22.000

Valor parcela ABCDEF = 36.000 + 36.300 - 22.000 = \$ 50.300

Este procedimiento se adoptará siempre que la saliente mida más de 4 metros, debiendo considerarse como parcela regular en el supuesto de que la saliente no sobrepase dicha medida.-

PARCELAS CON MARTILLO AL FONDO O CON SALIENTE LATERAL (Tabla n° 1)

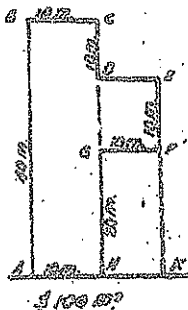
Para determinar el valor de las parcelas con martillo al fondo o con saliente lateral, se la divide en dos lotes, uno con frente a la calle (ABKF) y el otro integrado por la saliente sin acceso a calle (FKCG), se calcula el valor de cada uno de ellos y se le resta el obtenido para el lote F.E.D.G.-



EJEMPLO 1.-

Valor lote ABKF = Sup. 400 x \$100 x 0.90 = \$ 36.000
 Valor lote FKCG = Sup. 200 x \$100 x 0.72 = \$ 14.400
 Valor lote FEDG = Sup. 125 x \$100 x 0.83 = \$ 10.375
 Valor parcela ABCDEF = 36.000 + 14.400 - 10.375 = \$ 40.025

EJEMPLO 2.-



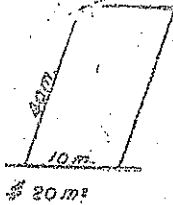
Se procede en la misma forma que el anterior, se dividen en dos lotes A.B.C.H. y H.D.E.K., se suman sus valores y se resta el obtenido para el H.G.F.K.-

Se adoptará este procedimiento siempre que la saliente mida más de 4 metros.- En caso contrario, se considerará como parcela regular, tratándose con el procedimiento correspondiente.-

PARCELA ROMBOIDAL (Tabla N° 1)

Para determinar el coeficiente de ajuste se procede como si se tratara de un rectángulo que tuviera las medidas de los lados del romboide, desvalorizándose en un 10 % el coeficiente que suministra la Tabla N° 1.-

EJEMPLO:



Datos:

Frente: 10 mts.

Fondo: 45 mts.

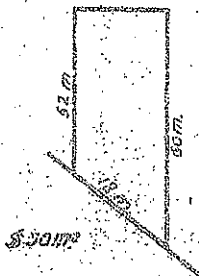
Coefficiente: $0.90 - 0.09 = 0.81$

Valor de la parcela: $397 \text{ m}^2 \times \$30 \times 0.81 = \6.428

PARCELAS CON FRENTE EN FALSA ESCUADRA (Tabla N° 1)

En este caso se promedia la diferencia entre los lados que concurren al frente para determinar el fondo del lote y el coeficiente que da la tabla N° 1 se lo desvaloriza en un 10 %.-

EJEMPLO:



Datos:

Frente de la parcela: 12 mts.

Fondo de la parcela: $\frac{52+60}{2} = 56 \text{ mts.}$

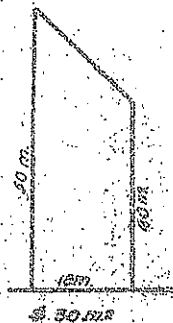
Coefficiente: $0.80 - 0.08 = 0.72$

Valor de la parcela: $501 \text{ m}^2 \times \$30 \times 0.72 = \10.826

PARCELAS CON CONTRAFRENTE EN FALSA ESCUADRA (Tabla N° 1)

Se procede como en el caso anterior para determinar el fondo de la parcela, aplicando directamente el coeficiente de ajuste que da la Tabla N° 1.-

EJEMPLO:



Datos:

Frente de la parcela: 10 mts.

Fondo: $\frac{40+50}{2} = 45 \text{ mts.}$

Coefficiente: 0.85

Valor de la parcela: $450 \text{ m}^2 \times \$30 \times 0.85 = \11.475

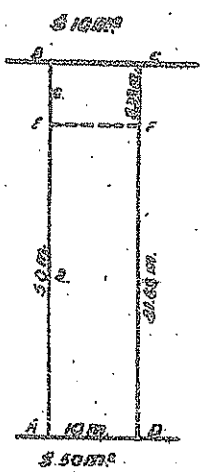
PARCELAS CON CALLES OPUESTAS DE LA MANZANA (Tabla N° 1)

Para estimar el valor de una parcela con frente a calles opuestas de la manzana, deberá determinarse la línea de igualación de valores básicos de cada una de las calles, calculándose las dos fracciones independientemente actuando con la tabla de coeficientes de ajuste respectivos, (Tabla N° 1) sumándose los valores resultantes.-

Cuando las medidas laterales de la parcela fueran distintas, deberá fijarse el fondo medio por semisuma.-

A fin de determinar la línea de igualación, se actuará en la forma siguiente:

- Va.: Valor básico mayor
- L.: Longitud total del lote
- C.: Zona de influencia de Vc.
- Vc.: Valor básico menor
- A.: Zona de influencia de Va.



$$a = \frac{L \times Va.}{Va. + Vc.} \quad \text{y} \quad c = \frac{L \times Vc.}{Va. + Vc.}$$

Reemplazando por los datos conocidos del ejemplo tenemos:

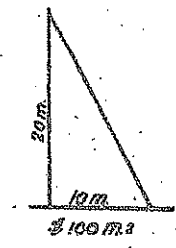
$$a = \frac{50 \times 50}{60} = 41.66 \text{ m.} \quad c = \frac{50 \times 10}{60} = 8.33 \text{ m.}$$

y tendremos de acuerdo a lo establecido

Valor lote A.E.F.D.: Sup. $41.66 \times 50 \times \text{coef. } 0.88 = \$ 18.330$
 " " E.E.C.F.: Sup. $8.33 \times 10 \times \text{coef. } 1.22 = \$ 1.016$
 Valor total de la Parcela \$ 19.346.-

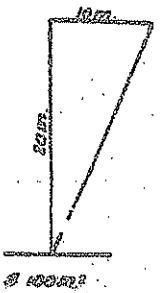
PARCELAS TRIANGULARES (Tabla N° 5 y 6)

Cuando deba estimarse el valor de una parcela de forma triangular se utilizarán las Tablas N° 5 y 6, cuyos coeficientes se aplicarán en la siguiente forma:



EJEMPLO 1: Si la base de la parcela está ubicada sobre la calle, deberá utilizarse la tabla 5, entrando de acuerdo a su frente 10 ms. y profundidad 20 ms; correspondiéndole el coeficiente de ajuste 0.67. Multiplicando su superficie por el valor básico y por el coeficiente, tenemos:

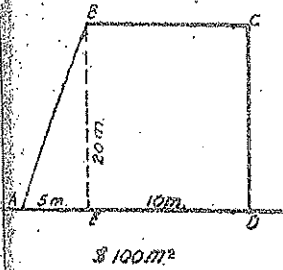
$$\text{Sup. } 100 \text{ m}^2. \times \$ 100 \times 0.67 = \$ 6.700.-$$



EJEMPLO 2: Si la parcela está ubicada con vértice sobre calle deberá utilizarse la tabla N° 6, entrando en ella de acuerdo a su contrafrente y fondo:

$$\text{Sup. } 100 \text{ m}^2. \times \$ 100 \times 0.42 = \$ 4.200.-$$

Asimismo se utilizarán las Tablas N° 5 y 6 en los siguientes casos:



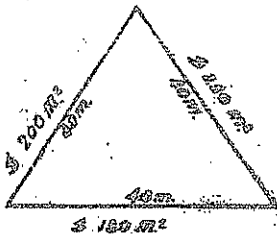
EJEMPLO 3: Se tasa el rectángulo B.C.D.E. por el coeficiente que indica la tabla N° 1 y el triángulo A.B.E. por la tabla N° 5 de acuerdo a su frente y fondo; se multiplican los coeficientes por el valor básico y superficie respectivas; los valores parciales se suman obteniendo el valor total de la parcela.-

Lote BCDE: sup. 200 m². x \$100 x coef. 1.10 = \$ 22.000
 ABE : " 50 m². x \$100 x coef. 0.525 = \$ 2.625
 Valor total del lote A.B.C.D..... = \$ 24.625

Se adoptará el mismo procedimiento que en el caso anterior cuando la parcela tenga menor frente que contrafrente, reemplazando la tabla N° 5 por la N° 6.-

PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A TRES CALLES

Cuando deba determinarse el valor de parcelas triangulares con frente a tres calles, deberá promediarse los valores básicos de sus frentes y multiplicarla por la superficie de la parcela.



EJEMPLO:

coef. siempre 1⁰⁰

Valor básico: $\frac{200 + 180 + 250}{3} = 210$
 Superficie : 693 m².
 Valor de la parcela: 693 x 210 = \$ 145.530

PARCELAS EN ESQUINA (Tabla N° 3)

Los lotes en esquina tienen mayor valor que los del centro de cuadra, porque gozan, entre otras, de las siguientes ventajas: más aire, luz y ventilación; mayor extensión de frente; posibilidades mejores para la instalación de locales para negocios por ser más accesibles al tránsito de peatones y vehículos; rinde además, un área más deseable para planear grandes edificios. La importancia de estos factores se hace más notable en los lotes esquina de las zonas comerciales, razón por la cual se establecen procedimientos y tablas a aplicarse.

Para determinar el valor de los lotes esquina, se utiliza la tabla de coeficientes de ajuste adoptada por el Banco Hipotecario Nacional, reproducida en el texto editado por el mismo, al que se denominó "Antecedentes para el Estudio de Normas para Tasaación Urbana en la Capital Federal", escrito por el Arquitecto Raúl E. Fitte, en colaboración del Agrimensor Angel C. Cervini, la que determina los coeficientes para parcelas en esquina con superficie no mayor de 900 m², teniendo la ventaja, sobre otros sistemas corrientemente utilizados, de fijar valores esquina en función de los valores básicos de las calles concurrentes y de la longitud de frente sobre cada calle, de tal modo que con dos operaciones, en las que se hace intervenir la forma y dimensiones del lote, por una parte y por otra los precios de ambas calles, se obtiene el coeficiente de ajuste que multiplicado por el valor mayor sea determina el valor por metro cuadrado para el lote esquina.

Se establece una tabla de doble entrada.

En la primera columna figura la relación de valores básicos de las calles concurrentes con primera columna de superficies y en la segunda, las relaciones

de medida de los frentes.

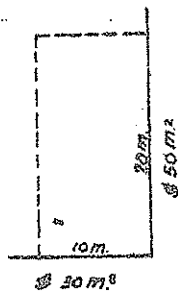
La relación de valores básicos está dada por el cociente que resulta tomando como dividendo el menor valor.

La relación de medidas de los frentes se establece por el cociente que resulta tomando como dividendo la medida del frente de la calle de mayor valor.

En caso que los valores de las concurrentes sean iguales, la relación de medidas de frente se determinará tomando como dividendo la mayor longitud de frente.

En los casos que corresponda sobrevalorar las esquinas con respecto al resto de la cuadra y a la inversa, cuando se deba desvalorizar, el taaador, al confeccionar el plano de valores de la tierra, deberá indicar los valores de esas esquinas.

EJEMPLO:



$$\text{Relación de Valores} = \frac{\text{Menor valor básico } \$ 30}{\text{Mayor valor básico } \$ 50} = 0,6$$

$$\text{Relac. medid. frentes} = \frac{\text{medida frente mayor val. } 20}{\text{medida frente menor val. } 10} = 2$$

$$\text{Coeficiente a aplicar } 1,37$$

$$\text{Valor de la parcela } 50 \$/\text{m}^2 \times 200 \times 1,37 = \$ 13.700$$

PARCELAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 M2.

La superficie incide notablemente en el valor unitario de la parcela, pues al aumentar el monto de la operación, disminuye el número de interesados en adquirirla, lo que trae aparejado una menor demanda y por ende un menor valor.

Un lote de gran superficie que no sea divisible, salvo que sea requerido para un fin determinado, involucra la adquisición de una extensión mayor que la necesaria de la cual sería difícil o imposible desprenderse si en relación al fondo el frente es pequeño.

Si por el contrario se trata de una parcela con frente amplio sobre calle y poco fondo, se valoriza con respecto a la anterior por ser más factible desprenderse del total o de parte de ella, subdividiendo.

La influencia de la relación de frente y fondo es notoria en las parcelas de plantas urbanas y suburbanas dentro de ciertos límites, pues cuando las superficies son mayores de 15.000 m², aquella es despreciable dado que el aumento de superficie trae aparejado más posibilidades en caso de desear subdividir.

Por lo expuesto es que se confeccionaron dos tablas de coeficientes para parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, una para superficies hasta 15.000 m² que determina coeficientes considerando además de la superficie la profundidad de la parcela.

Para parcelas con superficie superior a 15.000 m² se fija el coeficiente en base solamente a la superficie, pues el factor profundidad no incide mayormente en las grandes superficies.

Los coeficientes fueron establecidos teniendo en cuenta los de la tabla 1, para que exista continuidad.

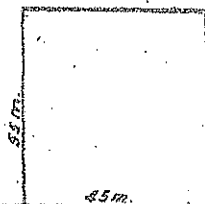
PARCELAS CON SUPERFICIE DE MAS DE 2.000 A 15.000 m². (Tabla N° 3)

((EXCEPTUANDO ESQUINAS Y MANZANAS))

Para determinar el coeficiente de ajuste para parcelas urbanas y suburbanas con superficie de más de 2.000 m². y hasta 15.000 m²., se hará uso de la tabla n° 3 que da los coeficientes en función de la superficie (línea superior) y profundidad (Primera columna).-

Según la línea superior se ubica la superficie de la parcela y por la primera columna la profundidad; en la intersección de la línea con la columna determinada se halla el coeficiente de ajuste a aplicar, el que se multiplicará por el valor básico.-

EJEMPLO:



Datos:

Superficie: 2.475 m².; profundidad: 55 mts.

Valor básico: \$ 30/m².

Coeficiente según tabla n° 3 : 0,5

Cálculo:

Valor de la parcela: 2.475 m². x \$30 x 0,5 = \$ 37.125.-

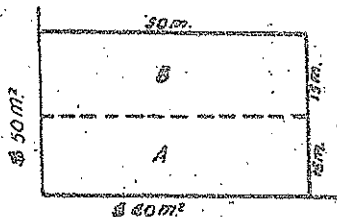
PARCELAS EN ESQUINA Y CON SUPERFICIE DE MAS DE 900 m². Y HASTA 2.000 m². (Tabla N° 1 y 2)

Para determinar el coeficiente de ajuste para parcelas urbanas y suburbanas de más de 900 m². hasta 2.000 m²., ubicadas en esquina con dos frentes sobre calle, deberán utilizarse las tablas N° 1 y 2.-

Se divide la parcela en dos lotes iguales cuyos frentes serán fijados sobre el frente de mayor valor. Se promediarán los coeficientes que correspondan a cada uno, el que se afectará al mayor valor básico asignado, multiplicándose por la superficie para determinar el valor de la parcela.-

El lote que se deslinda en la esquina nunca deberá tener más de 900 m².; si ello ocurriera no deberá dividirse en dos lotes iguales, sino que primeramente se deslindará uno de 900 m². en esquina y el otro con la superficie restante.-

EJEMPLOS:

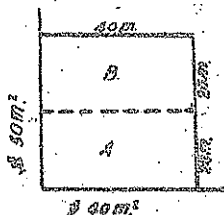


Coeficiente lote A = 0.92

Coeficiente lote B = 0.90

Promedio..... $\frac{1.82}{2} = 0.91$

Sup. 1.500 m². x \$50 x 0.91 = \$ 68.250



Coeficiente lote A = 0.98

Coeficiente lote B = 0.86

Promedio..... $\frac{1.84}{2} = 0.92$

Sup. 1.600 m². x \$50 x 0.92 = \$ 73.600

Cuando los valores básicos de las calles sean iguales, se tomará como frente de los lotes a deslindar, el de mayor longitud.-

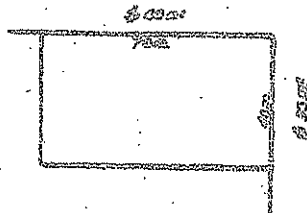
PARCELAS EN ESQUINA O MANZANA CON SUPERFICIE DE MAS DE 2.000 m². y HASTA 15.000 m². (Tabla N° 3)

Para determinar el coeficiente se hará uso de la tabla N° 3 tomando como medida de fondo la longitud del frente de menor valor y como coeficiente el que da la tabla, incrementado en 0,1 .-

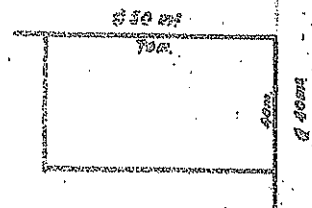
El valor básico será para las parcelas en esquina, el mayor valor.-

Para las manzanas se tomará como valor básico el promedio de los valores de las calles que la limitan.-

EJEMPLOS:



Valor de la parcela:
2.800 m². x \$50 x 0,6 = \$84.000



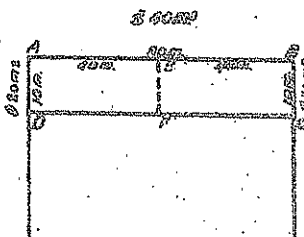
Valor de la parcela:
2.800 m². x \$50 x 0,67 = \$93.800

Cuando los valores básicos sean iguales se tomará como fondo el frente de menor longitud.-

PARCELA ESQUINA CON FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE HASTA 900 m².

El valor de esta parcela se obtiene de la siguiente manera:

- 1° - Se deslindan dos lotes esquinas iguales;
- 2° - Se halla el valor de cada uno de ellos siguiendo el procedimiento indicado para "PARCELAS EN ESQUINA" (Pag. N° 2.....)
- 3° - Se suman los valores obtenidos.-



EJEMPLO: lotes deslindados AEPD y EBCF.-

lote AEPD - Coeficiente de ajuste =

Relación de valores: $\frac{\$20}{\$40} = 0,5$

Relación medidas frentes: $\frac{40\text{ m}}{10\text{ m}} = 4$

Coeficiente a aplicar = 1,29

Valor del lote: Sup. 400 m². x valor básico - \$40 x coef. 1,29 = \$ 20.640.-

lote EBCF - Coeficiente de ajuste =

Relación de valores: $\frac{\$30}{\$40} = 0,75$

Relación medidas frentes: $\frac{40\text{ m}}{10\text{ m}} = 4,$

Coeficiente a aplicar = 1,36

Valor del lote: Sup. 400 m². x valor básico - \$40 x coef. 1,36 = \$ 21.760.-

Resultando, en consecuencia, el valor de la parcela de la suma de los valores de los lotes AEPD - \$ 20.640 y EBCF - \$ 21.760 = \$ 42.400.-

PARCELA ESQUINA CON FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE MAYOR DE 900 m². Y HASTA 2.000 m². (Tablas N° 1 y 2)

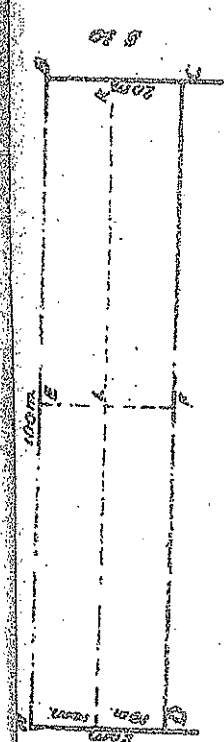
Para estimar el valor de esta parcela deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- 1° Se dividirán dos lotes esquinas iguales;
- 2° Se hallará el valor de cada uno de ellos, de acuerdo al procedimiento indicado para: PARCELAS EN ESQUINA Y CON SUPERFICIE DE MAS DE 900m² Y HASTA 2.000 m². (Pag. 9).-
- 3° Se sumarán los valores obtenidos;
- 4° Si la superficie de los lotes divididos no fuera mayor de 900 m², se adoptará el procedimiento de PARCELA ESQUINA CON FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE HASTA 900 m². (Pag. 10).-

EJEMPLO 1°

Lotes divididos AEPD y EBCF. (Sup. mayor de 900 m². c/uno).-

a) Valor lote AEPD:



1° De la división del lote en dos fracciones iguales resulta:

Fracción AELM (esquina) y fracción MLFD (centro de cuadra).-

2° El coeficiente de ajuste de la fracción AELM (esquina) es:

$$\text{Relación de medidas de frentes} = \frac{10m}{50m} = 0.2$$

$$\text{Relación de valores} = \frac{\$ 20}{\$ 40} = 0.5$$

Resultando el coeficiente = 0.86.-

3° El coeficiente de ajuste para la fracción MLFD es: 10m (frente) y 50m (fondo) = 0.80

4° El valor del lote AEPD resulta de: 20m x 50m =

$$1.000m^2. \times \$40 (\text{valor básico mayor}) \times \frac{0.86 + 0.80}{2}$$

$$0.83 (\text{coeficiente de ajuste}) = \$ 33.200.-$$

b) Valor del lote EBCF:

1° De la división del lote en dos fracciones iguales resulta: Fracción EBKL (esquina) y LKCF (centro de cuadra).-

2° El coeficiente de ajuste de la fracción EBKL (esquina) es:

$$\text{Relación de valores} = \frac{\$ 20}{\$ 30} = 0.67$$

$$\text{Relación de medidas de frentes} = \frac{10m}{50m} = 0.2$$

Resultando el coeficiente = 0.83.-

3° El coeficiente de ajuste de la fracción LKCF (centro de cuadra) es:

$$10m (\text{frente}) \text{ y } 50m (\text{fondo}) = 0.8$$

4° El valor del lote EBCF, resulta de:

$$20m \times 50m = 1.000 m^2. (\text{superficie}) \times \$30 (\text{valor básico mayor}) \times \frac{0.83 + 0.80}{2} = 0.815 (\text{coeficiente de ajuste}) = \$ 25.200.-$$

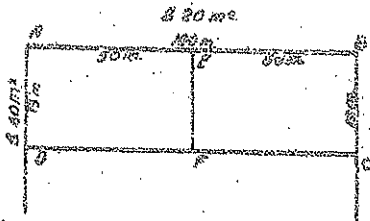
$$\text{justo} = \$ 25.200.-$$

c) El valor total de la parcela, será el de la suma de los valores obtenidos para los lotes AEPD y EBCF = \$ 33.200 + 25.200 = \$ 58.400.-

Lotes deslindados AEPD y EBCF (Sup. menor de 900m². c/uno. -

a) Lote AEPD: 1°) Coeficiente de ajuste:
 Relac. valores $\frac{\$20}{\$40} = 0.50$. - Relac. med. frente $\frac{15m}{50m} = 0.30$

Coeficiente de ajuste resultante = 0.92. -
 2°) Valor lote 750m². (Sup.) x \$40 (Valor básico mayor) x
 x 0.92 (Coef. de ajuste) = \$ 27,600. -



b) Lote EBCF: 1°) Coeficiente de ajuste:
 Relac. valores $\frac{\$20}{\$30} = 0.67$. - Relac. med. frente $\frac{15m}{50m} = 0.30$

Coeficiente de ajuste resultante = 0.93. -
 2°) Valor lote 750m². (Sup.) x \$30 (Valor básico mayor) x
 x 0.93 (Coef. de ajuste) = \$ 20,925. -

c) El valor total de la parcela, será el de la suma de los
 valores obtenidos para los lotes AEPD y EBCF:
 \$ 27,600 + \$ 20,925 = \$ 48,525. -

PARCELA CON FRENTE A 2 CALLES DISTINTAS Y SUP. HASTA 2.000 m².
 (Tabla N° 1)

Procedimiento a seguir:

- 1°) Se dividirá la parcela en dos fracciones de modo que una de ellas resulte con frente a dos calles opuestas.
- 2°) Para la obtención del valor de la fracción con frentes a calles opuestas, deberá procederse de acuerdo a lo indicado para "PARCELAS CON FRENTE A CALLES OPUESTAS" (Pag. 8). -
- 3°) El valor de la otra fracción deslindada se halla aplicando el coeficiente de ajuste de acuerdo al frente y el fondo de la misma. (Tabla N° 1);
- 4°) El valor total de la parcela será el de la suma de los valores que le correspondan a las dos fracciones. -

EJEMPLO:

Fracciones deslindadas/ ABCH y CDEF

a) Valor del lote ABCH, se obtiene en base a:
 1°) Determinación de las zonas de influencia que le corresponden a: los valores básicos:
 $\frac{30 \times 30}{30 + 10} = 60m$ (lote ALKH) $\frac{30 \times 10}{10 + 30} = 20m$ (lote LBCK) -

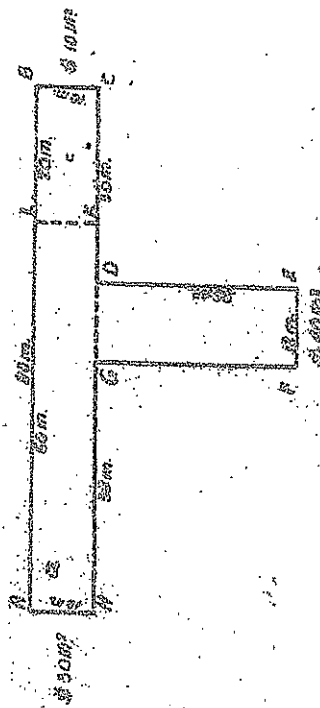
2°) Coeficiente de ajuste resultante:
 Lote ALKH: Frente 10 m., Fondo 60 m. = 0.73. -
 Lote LBCK: " 10 m., " 20 m. = 1.10. -

3°) Valor lote ALKH: 10m x 60m. = 600m². (Sup.) x \$20 (Valor básico) x 0.73 (Coef.) = \$ 13,140. -
 Valor lote LBCK: 10m. x 20m. = 200m². (Sup.) x \$10 (Valor básico) x 1.10 (Coef.) = \$ 2,200. -

4°) Valor de la fracción ABCH = lote ALKH + lote LBCK = \$ 13,140 + 2,200 = \$ 15,340. -

b) Valor de la fracción CDEF, se obtiene en base a:
 1°) Coeficiente de ajuste:
 12m. (frente) y 30m. (fondo) = 1.04
 2°) 12m. x 30m. = 360m². (Superficie) x \$40 (Valor básico) x 1.04 (Coeficiente) = \$ 14,976. -

c) Valor total de la parcela, será de:
 Fracción ABCH + fracción CDEF = \$ 15,340 + \$ 14,976 = \$ 30,316. -



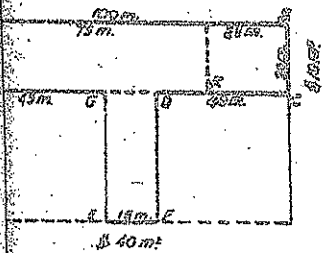
PARCELA CON FRENTE A TRES CALLES DISTINTAS Y SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 m². - (Tabla N° 3) -

Procedimiento a seguir:

Para estimar el valor de esta parcela, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- 1°) Deslindar la parcela en dos fracciones, de manera que una de ellas resulte con frente a dos calles opuestas;
- 2°) Para la obtención del valor de la fracción con frente a dos calles opuestas, se determinará de acuerdo a lo indicado para PARCELA CON FRENTE A CALLES OPUESTAS Y SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 m². (ver pág. 14). - (Relación de las zonas de influencia, en concurrencia con la superficie total de la parcela). -
- 3°) El valor de la otra fracción deslindada, se halla aplicando el coeficiente de ajuste que le corresponda de acuerdo al fondo de la fracción en concurrencia con la superficie total de la parcela. -
- 4°) El valor total, resulta de la suma de los valores obtenidos para las dos fracciones. -

EJEMPLO: Fracciones deslindadas ABCD y CDEF:



- a) El valor de la fracción ABCD, se obtiene en base a:
 - 1°) -Determinación de las zonas de influencia que le corresponden a los valores básicos:

$$\frac{100 \times \$30}{\$30 + \$10} = 75m. (\text{lote ALKH}), \frac{100 \times \$10}{\$10 + \$30} = 25m. (\text{lote LBCK})$$
 - 2°) -Coeficientes de ajuste resultantes:
 Lote ALKH: fondo 75m. y Sup. total de la parcela 2.600m². = 0,50
 Lote LBCK: fondo 25m. y Sup. total de la parcela 2.600m². = 0,57
 - 3°) -Valor de la fracción ALKH 60m. x 75m. = 1.500m². (Sup.) x \$30 (Valor básico) x 0,50 (Coeficiente) = \$22.500.-
 - 4°) -Valor del lote LBCK 20m. x 25m. = 500m². (Sup.) x \$10 (Valor básico) x 0,57 (Coef.) = \$ 2.850.-
 - 5°) -Valor total de la fracción ABCD será de: \$ 22.500 (Valor del lote ALKH) + \$ 2.850 (Valor del lote LBCK) = \$25.350.

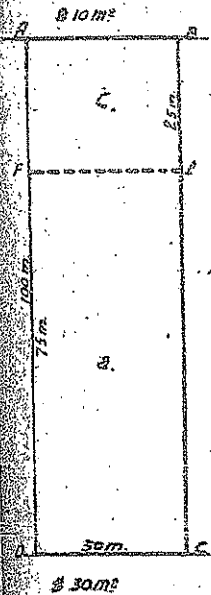
- b) El valor de la fracción CDEF, se obtiene en base a:
 - 1°) -Determinación del coeficiente: 40m. (fondo) y 2.600m² (Superficie total de la parcela) = 0,57.-
 - 2°) -Valor de la fracción: 15m. x 40m. = 600m². (Sup.) x \$40 (Valor básico) x 0,57 (Coef.) = \$ 13.680.-
 - c) El valor total de la parcela resulta de la suma de las fracciones ABCD = \$25.350 y CDEF = \$13.680, es decir: \$39.030

arse el fondo medio por semisuma.-

La línea de igualación o zona de influencia de valores básicos resulta de la multiplicación de: longitud de la parcela por básico correspondiente a la zona de influencia que se busca y dividiendo el producto resultante por la suma de los valores básicos.-

EMPLO:

Va: Valor básico mayor A: Zona de influencia de Va.
 Vc: " " menor C: " " " de Vc.
 L: longitud de la parcela.-



$$a = \frac{L \times Va}{Va + Vc} = \frac{100 \times 30}{30 + 10} = 75m \quad c = \frac{L \times Vc}{Vc + Va} = \frac{100 \times 10}{10 + 30} = 25m.$$

- 1°)-Coeficiente de ajuste del lote EFCD:
 75m.(fondo) y 3.000m2.(Sup.total de la parcela), es: 0.50.-
- 2°)-Coeficiente de ajuste del lote ABFE:
 25m.(fondo) y 3.000m2.(Sup.total de la parcela), es: 0.57.-
- 3°)-Valor del lote EFCD:
 30m. x 75m.= 2.250m2. (Sup.) x \$30 (Valor básico) x 0.50 (coeficiente) = \$ 33.750.-
- 4°)-Valor del lote ABFE:
 25m. x 30m.= 750m2. (Sup.) x \$10 (Valor básico) x 0.57 (Coeficiente) = \$ 4.275.-
- 5°)-El valor total de la parcela resulta de la suma de:
 \$33.750(lote EFCD) y \$ 4.275 (lote ABFE) = \$ 38.025.-

Para determinar los coeficientes de ajuste que correspondan a aquellas parcelas, que no encuadren perfectamente dentro de los procedimientos enunciados precedentemente, deberá aplicarse las normas indicadas para las que tengan con ellas una mayor semejanza, según sus formas, dimensiones, ubicación u otras condiciones particulares.-

Asimismo, cuando las parcelas sufran una pequeña modificación en su forma, martillos menores de 4 m. de lado, frente falsa escuadra con medida casi igual al contrafrente, forma romboidal con ángulos de casi 90°, etc., es decir, que no afecten fundamentalmente la misma, deberá determinarse el coeficiente de ajuste respectivo sin considerar la deformación que la afecta.-

144
14
2

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MINISTERIO DE ECONOMIA
DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

TABLA Nº 1 - COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE FRENTE Y FONDO, PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS, CON FRENTE A UNA SOLA CALLE Y CON SUPERFICIE NO MAYOR DE 2000 m².

Fondo en metros	FRENTE (En metros)															
	Hasta 6,50	6,51 a 7,50	7,51 a 8,50	8,51 a 9,50	9,51 a 10,50	10,51 a 11,50	11,51 a 12,50	12,51 a 13,50	13,51 a 14,50	14,51 a 15,50	15,51 a 16,50	16,51 a 17,50	17,51 a 18,50	18,51 a 19,50	19,51 a 20,50	
Hasta 10,50	0,96	1,06	1,13	1,18	1,22	1,25	1,28	1,30	1,32	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39	1,40
10,51 a 11,50	0,95	1,05	1,12	1,17	1,21	1,24	1,27	1,29	1,31	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39
11,51 a 12,50	0,94	1,04	1,11	1,16	1,20	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37
12,51 a 13,50	0,93	1,03	1,10	1,15	1,18	1,21	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36
13,51 a 14,50	0,92	1,02	1,09	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,27	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35
14,51 a 15,50	0,91	1,01	1,07	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34
15,51 a 16,50	0,91	1,00	1,06	1,12	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32
16,51 a 17,50	0,90	0,99	1,05	1,11	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31
17,51 a 18,50	0,89	0,98	1,04	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30
18,51 a 19,50	0,88	0,97	1,03	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29
19,51 a 20,50	0,87	0,96	1,02	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27
20,51 a 21,50	0,86	0,94	1,01	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26
21,51 a 22,50	0,85	0,94	1,00	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25
22,51 a 23,50	0,84	0,93	0,99	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24
23,51 a 24,50	0,84	0,93	0,98	1,04	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23
24,51 a 25,50	0,83	0,91	0,97	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22
25,51 a 26,50	0,82	0,90	0,96	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21
26,51 a 27,50	0,81	0,89	0,95	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
27,51 a 28,50	0,81	0,88	0,94	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18
28,51 a 29,50	0,80	0,87	0,93	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17
29,51 a 30,50	0,79	0,86	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16
30,51 a 31,50	0,78	0,85	0,91	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
31,51 a 32,50	0,77	0,84	0,90	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
32,51 a 33,50	0,77	0,83	0,89	0,95	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
33,51 a 34,50	0,76	0,82	0,88	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
34,51 a 35,50	0,75	0,82	0,87	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
35,51 a 36,50	0,75	0,81	0,86	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
36,51 a 37,50	0,74	0,80	0,85	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
37,51 a 38,50	0,73	0,79	0,84	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
38,51 a 39,50	0,72	0,78	0,84	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
39,51 a 40,50	0,72	0,78	0,83	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
40,51 a 41,50	0,71	0,77	0,82	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
41,51 a 42,50	0,70	0,76	0,81	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
42,51 a 43,50	0,70	0,75	0,81	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
43,51 a 44,50	0,69	0,74	0,80	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
44,51 a 45,50	0,68	0,74	0,79	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
45,51 a 46,50	0,68	0,73	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
46,51 a 47,50	0,67	0,72	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99
47,51 a 48,50	0,66	0,71	0,76	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98
48,51 a 49,50	0,65	0,71	0,75	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97
49,51 a 50,50	0,65	0,70	0,74	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96
50,51 a 51	0,64	0,69	0,73	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95
51,01 a 53	0,63	0,67	0,72	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94
53,01 a 55	0,62	0,66	0,71	0,74	0,76	0,79	0,80	0,82	0,84	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92
55,01 a 57	0,61	0,65	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
57,01 a 59	0,61	0,65	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
59,01 a 62,50	0,60	0,64	0,68	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89
62,51 a 67,50	0,57	0,61	0,64	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86
67,51 a 72,50	0,55	0,59	0,61	0,64	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83
72,51 a 77,50	0,53	0,56	0,58	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79
77,51 a 82,50	0,51	0,54	0,57	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79
82,51 a 87,50	0,49	0,52	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72
87,51 a 92,50	0,47	0,50	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71
92,51 a 97,50	0,45	0,48	0,50	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,61	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69
97,51 a más	0,43	0,46	0,48	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69

TARLA Nº 2 - COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BÁSICO SEGUN RELACIONES DE MEDIDAS DE FRENTE (MEDIDA DE FRENTE DE MAYOR VALOR BÁSICO SOBRE MEDIDA DE FRENTE DE MENOR VALOR BÁSICO) Y DE VALORES (VALOR BÁSICO MENOR SOBRE VALOR BÁSICO MAYOR) PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS UBICADAS EN ESQUINA Y CON SUPERFICIE NO MAYOR DE 900 m².

SUPERFICIE DE LA PARCELA EN METROS CUADRADOS	Relación de las medidas de los frentes	RELACION DE VALORES BÁSICOS									
		Hasta 0,15	0,16 a 0,22	0,23 a 0,30	0,31 a 0,40	0,41 a 0,50	0,51 a 0,60	0,61 a 0,70	0,71 a 0,80	0,81 a 0,90	0,91 a 1,00
Hasta 225 m ²	Hasta 0,22	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	-
	0,23 a 0,29	0,89	0,93	0,97	1,02	1,06	1,10	1,14	1,19	1,23	-
	0,30 a 0,40	0,94	0,99	1,03	1,08	1,12	1,17	1,21	1,26	1,30	-
	0,41 a 0,70	0,99	1,04	1,09	1,14	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37	-
	0,71 a 1,50	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50
De más de 225 m ² a 400 m ²	1,51 a 2,50	1,11	1,17	1,22	1,27	1,31	1,37	1,43	1,49	1,54	1,60
	2,51 a 3,50	1,10	1,15	1,20	1,26	1,31	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58
	3,51 a 4,50	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,53
	4,51 a más	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50
	Hasta 0,22	0,83	0,84	0,87	0,92	0,94	0,94	0,98	0,99	1,01	-
0,23 a 0,29	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,03	1,07	-	
0,30 a 0,40	0,91	0,95	0,98	1,00	1,01	1,06	1,08	1,11	1,14	-	
0,41 a 0,70	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	1,20	-	
0,71 a 1,50	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	
De más de 400 m ² a 675 m ²	1,51 a 2,50	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,34	1,37
	2,51 a 3,50	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,33
	3,51 a 4,50	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28
	4,51 a más	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27
	Hasta 0,22	0,81	0,82	0,85	0,84	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	-
0,23 a 0,29	0,85	0,87	0,88	0,91	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	-	
0,30 a 0,40	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,03	-	
0,41 a 0,70	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	-	
0,71 a 1,50	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15	
De más de 675 m ² a 900 m ²	1,51 a 2,50	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20
	2,51 a 3,50	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15
	3,51 a 4,50	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
	4,51 a más	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11
	Hasta 0,22	0,80	0,80	0,81	0,81	0,82	0,82	0,83	0,83	0,83	-
0,23 a 0,29	0,85	0,85	0,86	0,86	0,87	0,87	0,87	0,88	0,88	-	
0,30 a 0,40	0,90	0,90	0,91	0,91	0,92	0,92	0,93	0,93	0,94	-	
0,41 a 0,70	0,95	0,95	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	-	
0,71 a 1,50	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	
De más de 900 m ²	1,51 a 2,50	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08	1,08	1,09	1,09	1,11
	2,51 a 3,50	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,07
	3,51 a 4,50	0,95	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	1,03
	4,51 a más	0,94	0,95	0,95	0,96	0,96	0,97	0,97	0,98	0,98	1,02

El coeficiente que corresponde a la parcela, se multiplicará por el mayor valor básico.

TABLA Nº 3 - COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE FONDO Y DE SUPERFICIE PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS CON SUPERFICIE DE MAS DE 2.000 a 15.000 m².

Fondo en metros	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS			
	Más de 2.000 a 3.000	Más de 3.000 a 6.000	Más de 6.000 a 9.000	Más de 9.000 a 15.000
Hasta 50	0,57	0,53	0,51	0,50
50,01 a 100	0,50	0,47	0,44	0,43
100,01 a 250	0,42	0,41	0,40	0,38
250,01 a 500	0,33	0,34	0,35	0,34
500,01 y más	0,26	0,29	0,30	0,30

Quando se trate de parcelas ubicadas en esquina de manzana o quinto o cuando se trate de manzana completa, el coeficiente hallado, se le sumará 0,30.

TABLA Nº 4 - COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN SUPERFICIE PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 15.000 m².

Coeficiente	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS											
	Más de 15.000 a 20.000	Más de 20.000 a 30.000	Más de 30.000 a 40.000	Más de 40.000 a 50.000	Más de 50.000 a 60.000	Más de 60.000 a 70.000	Más de 70.000 a 80.000	Más de 80.000 a 90.000	Más de 90.000 a 100.000	Más de 100.000 a 110.000	Más de 110.000 a 120.000	Más de 120.000
	0,37	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,28	0,26	0,24	0,23	0,20	0,20

TABLE Nº 5 - COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE FRENTE Y FONDO PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS DE FORMA TRIANGULAR CON FRENTE A UNA CALLE.

FONDO EN METROS	FRENTE (En metros)														
	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	
Hasta 5.00	0.57	0.61	0.67	0.70	0.73	0.74	0.75	0.77	0.78	0.79	0.77	0.74	0.73	0.71	0.68
5.01 a 10.00	0.56	0.62	0.66	0.69	0.72	0.73	0.74	0.75	0.77	0.78	0.76	0.73	0.72	0.70	0.67
10.01 a 15.00	0.55	0.61	0.65	0.68	0.71	0.72	0.73	0.74	0.76	0.77	0.75	0.72	0.71	0.69	0.66
15.01 a 20.00	0.54	0.60	0.64	0.67	0.70	0.71	0.72	0.73	0.75	0.76	0.74	0.71	0.70	0.68	0.65
20.01 a 25.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
25.01 a 30.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
30.01 a 35.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
35.01 a 40.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
40.01 a 45.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
45.01 a 50.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
50.01 a 55.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
55.01 a 60.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
60.01 a 65.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
65.01 a 70.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
70.01 a 75.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
75.01 a 80.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
80.01 a 85.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
85.01 a 90.00	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
90.01 a más	0.53	0.59	0.63	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64

TABLE Nº 6 - COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE FONDO Y CONTRAFRENTE PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS DE FORMA TRIANGULAR CON VERTICE A UNA CALLE.

FONDO EN METROS	CONTRAFRENTE (En metros)														
	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	
Hasta 5.00	0.62	0.66	0.70	0.73	0.74	0.75	0.76	0.77	0.78	0.79	0.77	0.74	0.73	0.71	0.68
5.01 a 10.00	0.61	0.65	0.69	0.72	0.73	0.74	0.75	0.76	0.77	0.78	0.76	0.73	0.72	0.70	0.67
10.01 a 15.00	0.60	0.64	0.68	0.71	0.72	0.73	0.74	0.75	0.76	0.77	0.75	0.72	0.71	0.69	0.66
15.01 a 20.00	0.59	0.63	0.67	0.70	0.71	0.72	0.73	0.74	0.75	0.76	0.74	0.71	0.70	0.68	0.65
20.01 a 25.00	0.58	0.62	0.66	0.69	0.70	0.71	0.72	0.73	0.74	0.75	0.73	0.70	0.69	0.67	0.64
25.01 a 30.00	0.57	0.61	0.65	0.68	0.69	0.70	0.71	0.72	0.73	0.74	0.72	0.69	0.68	0.66	0.63
30.01 a 35.00	0.56	0.60	0.64	0.67	0.68	0.69	0.70	0.71	0.72	0.73	0.71	0.68	0.67	0.65	0.62
35.01 a 40.00	0.55	0.59	0.63	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.71	0.72	0.70	0.67	0.66	0.64	0.61
40.01 a 45.00	0.54	0.58	0.62	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.71	0.69	0.66	0.65	0.63	0.60
45.01 a 50.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
50.01 a 55.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
55.01 a 60.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
60.01 a 65.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
65.01 a 70.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
70.01 a 75.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
75.01 a 80.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
80.01 a 85.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
85.01 a 90.00	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59
90.01 a más	0.53	0.57	0.61	0.64	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.65	0.64	0.62	0.59