

VALUACION DE LA TIERRA URBANA
METODO COMPARATIVO
PLANILLA DE VALORES

I. El Método Comparativo. Fundamentos y Metodología.

El Método Comparativo de tasación, consiste esencialmente en comparar el predio a tasar con otros de valor cierto y fidedigno; está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien.

El principio de sustitución establece que: *El valor de un bien es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél*

El Comparativo, constituye la práctica más corriente para la valuación de lotes urbanos y suburbanos. Se basa en la comparación directa de antecedentes, determinando el valor a partir de operaciones inmobiliarias (compraventas, subastas, también ofertas de venta etc.) ocurridas en zona próxima y/o compatible y en fechas relativamente próximas a la de tasación, sobre predios de características semejantes al que se estudia; evaluando mediante coeficientes correctores las posibles diferencias que puedan existir entre éstos y aquél.

Este método resulta más seguro en los resultados, aunque de más laboriosa ejecución y es el que se ha adoptado unánimemente para la valuación de la tierra.

La eficacia del método se funda en dos razones fundamentales:

1. Las operaciones de compra-venta de inmuebles, en general, tienen la frecuencia necesaria para permitir una investigación eficaz.
2. Una investigación basada en valores de plaza refleja, por ese sólo hecho, la mayoría de los factores capaces de afectar el valor de la tierra.

Las razones expuestas hacen del Método Comparativo:

- El camino más accesible, por la cantidad de datos que pueden obtenerse.
- Racional, por su fundamentos.
- Seguro, por sus resultados.

Condición inexcusable: Debe realizarse a partir de la mayor cantidad de antecedentes que sea posible encontrar.

Lo señalado, teniendo en cuenta que la finalidad del método es la de dar una base segura de comparación fundada.

con el segundo curso que estuvo bajo la responsabilidad del experto Tasador Luis A. Nazario, dictado en el Colegio de Ingenieros de Venezuela en julio de 1.966.

Antes de introducirse en las técnicas utilizadas en la tasación de inmuebles (bienes raíces) analiza los principios básicos que afectan el valor. Todos están relacionados con los deseos, necesidades y el poder adquisitivo de las personas y la forma en que los bienes raíces son capaces de producir utilidad.

El *uso mejor y más productivo* (aquí más conocido como el más alto y mejor uso). Lo define como " ... *el uso capaz de producir el ingreso neto más alto durante un período de tiempo futuro. Este ingreso neto se mide tanto en términos monetarios cuando de propiedades de inversión respecta, como en término de amenidades cuando de viviendas para uso propio se trate.* "

Luego agrega: " *Entre los factores a considerarse al establecer cuál es el uso mejor y más productivo están los siguientes: ... Zonificación: no puede utilizarse un predio para propósitos no permitidos en el reglamento de planificación...* "

Lo expuesto es contundente. Fija cuáles son los lotes a utilizar como comparables.

En lo que hace a los principios básicos que afectan el valor, digamos sucintamente que dentro de los factores de valor que, en general y en particular, influyen en todo bien inmueble, podemos distinguir dos grandes grupos: los factores intrínsecos y los factores extrínsecos.

Los primeros son aquellos ligados íntimamente a la constitución individual de la parcela y que responden a características no condicionadas por el medio circundante; ellos son: geométricos (las dimensiones, lineales y superficiales; la forma); topográficos (la altimetría; el relieve); y edáficos (el suelo; el subsuelo; aptitud agropecuaria para predios rurales, posibilidades de fundar estructuras en predios urbanos).

Mientras que los extrínsecos son los que provienen del medio circundante y que dependen de la extensión del área geográfica que guarda relación e influencia con el inmueble. Lo que en lenguaje corriente se define como UBICACION. La cuestión fundamental pasa por infraestructura existente y/o disponible (centros de abastecimiento; centros de consumo; servicios públicos como medios de comunicación -caminos, pavimentos, F.F.C.C, transportes-, provisión de energía y obras sanitarias -energía eléctrica, gas, agua corriente, cloacas, etc.).

transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación.

- c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de 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.
- d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas.

2. La utilización de este método exigirá como requisitos indispensables:

- a) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables.
- b) Disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.

3. Planillas

A los efectos de normar los resultados se recomienda la utilización de planillas adecuadas. El Tribunal de Tasaciones de la Nación establece el uso de las planillas de las Normas TTN 5.0 y TTN 6.0.

III. Procedimiento.

El Método Comparativo en su forma más completa es CIENTIFICO y queda resumido en el siguiente esquema que indica las etapas del trabajo:

III.1. Etapa Previa.

1. Información relativa a las ventas (u otra fuente) de inmuebles próximos al lote en estudio, de igual o similar zonificación y/o posibilidades de uso; información amplia y detallada y en lo posible registrada.

Entonces, cada antecedente será procesado utilizando coeficientes de homologación, que compararán cada una de las características principales del antecedente con el inmueble a tasar. Los coeficientes que surjan de la precitada homogeneización actuarán como multiplicadores.

Por ejemplo, supongamos tasar un lote de 8.00m de frente por 32.00m de fondo, al mismo le corresponde, según Tabla N° 1 de la DPCT (coeficientes de ajuste de valor básico según relaciones de frente y fondo para parcelas urbanas y suburbanas con frente a una sola calle y con superficie no mayor de 2000m²) un coeficiente de 0,90. Asimismo se cuenta con un lote antecedente que mide 12,00m de frente, por 30m de fondo; a éste, la misma Tabla, le asigna un coeficiente de 1,04.

Efectuando la debida comparación resulta: $0,90/1,04 = 0,86$.

Surge entonces un coeficiente corrector por medidas de 0,86 que se aplica en forma multiplicativa al valor unitario del antecedente mencionado.

Del mismo modo se procederá con el resto de los coeficientes que comparan distintas características de cada antecedente con el bien a tasar, obteniéndose en definitiva un coeficiente total que es el resultado de la multiplicación de todos los coeficientes que intervienen en el proceso de homologación.

Cabe aclarar que los únicos coeficientes que afectan directamente al valor antecedente (actúan como multiplicadores, sin efectuar la comparación entre ellos y el lote a tasar) son precisamente los que se relacionan intrínsecamente con dicho valor y son los de actualización, forma de pago y oferta. Los restantes actúan comparativamente como vimos (lote a tasar/antecedente).

Los coeficientes más usuales son los siguientes:

ACTUALIZACION:	Coficiente de actualización del precio del antecedente cuando el lapso entre la fecha de tasación y la fecha del antecedente es de tal magnitud que es conveniente su actualización.
UBICACION:	Coficiente de Ubicación de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
MEDIDAS	Coficiente de Medida de cada antecedente comparado con el bien a tasar. Se pondera las medidas del frente y el fondo del antecedente en comparación con el bien a tasar.

ESQUINA:	Coefficiente de Esquina del antecedente comparado con el bien a tasar.
SUPERFICIE:	Coefficiente de Superficie del antecedente comparado con el bien a tasar.
FORMA:	Coefficiente de Forma del antecedente comparado con el bien a tasar.
TOPOGRAFIA:	Coefficiente de Topografía del antecedente comparado con el bien a tasar.
APTITUD:	Coefficiente 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.
SERVICIOS:	Coefficiente 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.
PAVIMENTO:	Coefficiente 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.
OFERTA:	Coefficiente de oferta de cada antecedente. Contempla un porcentaje de variación del valor por la aplicación de las leyes de la oferta y la demanda.
FORMA DE PAGO:	Coefficiente por forma de venta de cada antecedente. Contempla un porcentaje de variación del valor por venta a plazos (venta contado = 1).
COEFICIENTE TOTAL:	Coefficiente total de homogeneización de los antecedentes.

Cabe aclarar algunos conceptos:

- a) La selección de antecedentes debe ser representativa del segmento de mercado del bien tasado, de modo que si esto es así, los coeficientes de homogeneización razonablemente no asumirán altos niveles, reduciendo el posible error de apreciación.
- b) Para la adopción de los coeficientes de homogeneización o comparación, el tasador debe apelar a sus conocimientos técnicos, apreciación y experiencia.

cierta probabilidad de encontrarse comprendida en el intervalo acotado por la desviación normal o standard de la serie (σ = raíz cuadrada del promedio de los cuadrados de los errores aparentes).

La función de distribución de probabilidades aplicables a las mediciones repetidas (distribución gaussiana, ley gaussiana de error o curva normal de error) nos permite conocer que la probabilidad de que una variante esté comprendida entre el promedio y la desviación estándar es de 0,683. Esto significa que las variantes de una serie de mediciones están afectadas por errores tales que el 68,3% de las mismas están comprendidas entre más-menos una desviación normal " σ " a partir de la media aritmética o promedio. A ese número 0,683 ó 68,3% se lo llama límite de confianza.

Lo expuesto resulta aplicable, como dijimos, para un número discreto de mediciones; cuando el número de las mediciones es más reducido se modifica levemente la fórmula de cálculo de la desviación estándar (en lugar de "n", se consideran "n-1" mediciones).

Los conceptos esbozados precedentemente resultan totalmente aplicables en el caso de fijar el valor de un lote a partir de una serie de antecedentes valuativos, por lo que resulta conveniente realizar un segundo promedio eliminando los valores que superen la desviación estándar, para adoptar el valor unitario final aplicable al caso.

Lo expuesto, sin perjuicio de que el tasador debe sopesar y analizar de antemano los antecedentes con que cuente y descartar los valores que considere afectados de influencias subjetivas o perniciosas que no resulten representativos.

Finalmente, si la tasación es de un bien en particular, se aplicará el valor unitario adoptado a la superficie del mismo. Si la valuación lo es para la obtención del valor unitario de un bien para un valor zonal, se deberá reproducir el proceso comparativo, en este caso entre el referencial zonal y el caso por tasarse.

Digamos también que resulta conveniente fijar los valores finales de tasación a través de una expresión monetaria coherente y distintiva del mercado inmobiliario. Lo expuesto, tanto para el valor unitario, como para el valor final adoptado. (No tiene sentido consignar el valor de un lote al centavo, o al peso, sino que resulta prudente redondearlo a la decena, centena etc., según los montos que se manejen.)

Se recomienda un rango de coeficientes que oscile de 0.70 a 1.30; de utilizarse uno que no se encuentre en este rango deberá justificarse su adopción.

El paso siguiente es promediar los valores unitarios obtenidos entre sí obteniendo el valor unitario aplicable. Puede resultar conveniente, como se señalara, realizar un segundo promedio eliminando los valores que superen la desviación estándar, para adoptar el valor unitario final aplicable al caso.

Lo expuesto, sin perjuicio de que, como se señalara, el tasador tiene la facultad – y la obligación- de descartar algún antecedente que, según su fundado criterio, no resulte representativo del segmento de mercado en análisis.

En los próximos acápite se utilizarán distintos ejemplos con sencillas planillas tipo; asimismo se puede consultar la Norma TTN 5.0 y observar la planilla de comparación de valores de tierra utilizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

IV. Aplicación Práctica. Ejemplos.

IV.1. Valuación de un lote de terreno por el Método Comparativo.

Se procederá a tasar el lote señalado, que mide 8,00m de frente por 32,00m de fondo, con una SUPERFICIE: 256,00 m². Para ello se cuenta con los antecedentes valuativos que se consignan a continuación:

Antecedentes Concurrentes

Antecedente N° 1: 10,00m de frente por 30,00m de fondo. VENDIDO al contado en la cantidad de pesos TREINTA MIL (\$ 30.000). -

Antecedente N° 2: 10,00m de frente por 45,00m de fondo. OFERTADO en la cantidad de pesos CINCUENTA Y CUATRO MIL (\$ 54.000). -

Antecedente N° 3: 15,00m de frente, costados de 25,00m y 30,00m, SUPERFICIE: 412,50m², VENDIDO en 24 cuotas de \$ 2.200 c/u. -

Antecedente N° 4: 12,00m de frente por 30,00m de fondo. VENDIDO: \$ 10.000 al contado y 36 cuotas mensuales de \$ 833,33 c/u.

Antecedente N° 5: 11,00m de frente por 30,00m de fondo OFERTADO en la cantidad de pesos CUARENTA Y OCHO MIL (\$ 48.000). -

Antecedente N° 6: 10,00m de frente por 30,00m de fondo. VENDIDO al contado en la cantidad de pesos VEINTE MIL (\$ 20.000). -

Seguidamente se sintetizan los coeficientes asignados al lote a tasar y a los antecedentes concurrentes:

Lote a Tasar
 8.00 x 32.00 SUP.:256.00 m²
 Coeficiente Forma de Pago: 1
 Coeficiente de Ubicación: 1
 Coeficiente de Medidas: 0.90
 Coeficiente Esquina: 1
 Coeficiente de Forma: 1

Ant.	Fte.	Fdo.	Superf.	F.P.	Oferta	Forma	Ubic.	Med.	Esq.
1	10.00	30.00	300.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00
2	10.00	45.00	450.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.85	1.00
3	15.00	(27,50)	412.50	0.89	1.00	1.00	0.90	1.13	1.00
4	12.00	30.00	360.00	0.88	1.00	1.00	0.80	1.04	1.00
5	11.00	30.00	330.00	1.00	0.90	1.00	1.10	1.02	1.00
6	10.00	30.00	300.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00
7	Esquina		261.54	1.00	1.00	1.00	0.90	1.13	1.10
8	Irregular		258.17	0.97	1.00	0.96	0.90	1.08	1.00

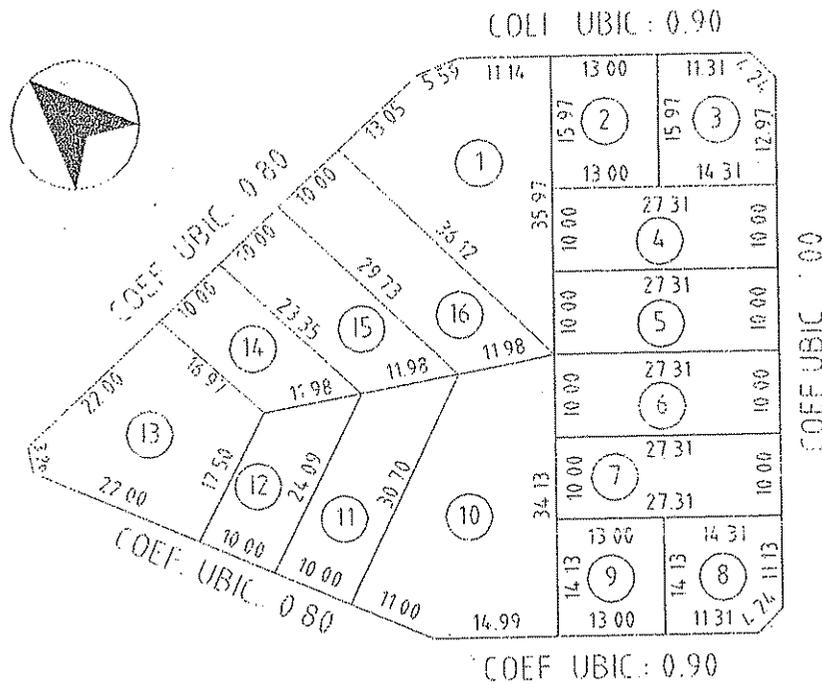
Coef. Forma de Pago. $1/(1+i)^n$
 Coef. de Forma: Sup. Homog./Sup. Total
 Coef. Medidas Tabla 1 DPCT (Lotes irreg. Fondo relativo)
 Coef. Esquina Tabla III Valvano

Los resultados de la aplicación del Método Comparativo pueden observarse en la planilla de comparación de valores de tierra que sigue:

IV.2. Valuación de la totalidad de los lotes que integran una Manzana por el Método Comparativo partiendo de valores zonales preestablecidos.

Se procederá a tasar los lotes en cuestión, considerando un valor zonal de \$/m² 100 y los coeficientes de ubicación que a cada una de las calles se asignan.

VALOR UNITARIO ZONAL \$/m² 100.-



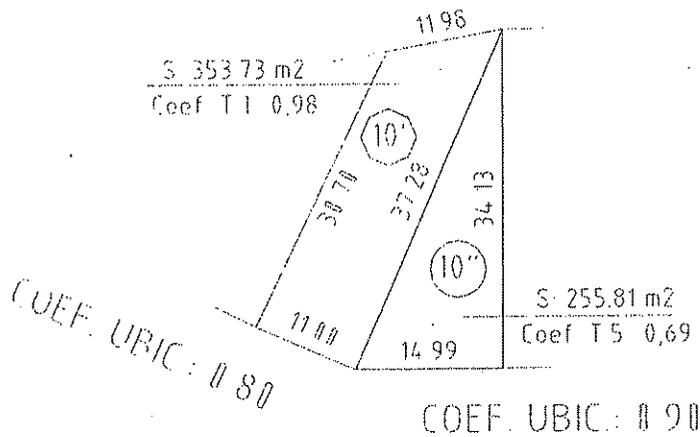
PARCELA	SUPERF.	PARCELA	SUPERF.	PARCELA	SUPERF.	PARCELA	SUPERF.
1	540.63	5	273.10	9	183.69	13	424.92
2	207.61	6	273.10	10	609.54	14	196.27
3	224.03	7	273.10	11	269.00	15	260.21
4	273.10	8	197.70	12	202.90	16	324.15

PARCELA 10

Del mismo modo que en el caso anterior, dividiremos a la misma en dos lotes; no obstante aquí se presentan dos opciones lógicas, por lo que analizarán cada una de ellas y se optará por la más conveniente para fijar el valor.

PRIMERA OPCION

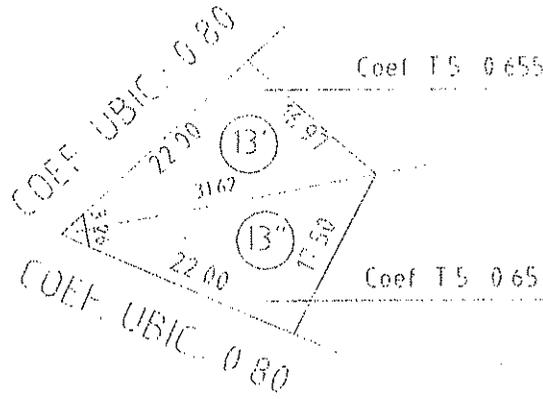
Conformamos un lote, el 10', similar a los linderos al que se aplica la Tabla N° 1 de la DPCT, empleando el concepto del fondo relativo (Fdo.= Sup./Fte.), quedando además una parcela triangular con frente a una calle (10"), utilizándose al efecto la Tabla N° 5 DPCT.



PARCELA 10':	$\$/m^2 100 \times 0,80 \times 0,98 \times 353,73 m^2 =$	\$ 27732.43
PARCELA 10'':	$\$/m^2 100 \times 0,90 \times 0,69 \times 255,81 m^2 =$	\$ 15885.80
VALOT TOTAL PARCELA 10:		\$ 43618. -

SEGUNDA OPCION

Conformamos un lote, el 10', ponderando la mayor extensión de frente, al que se aplica la Tabla N° 1 de la DPCT, empleando el concepto del fondo relativo (Fdo. = Sup./Fte.) y afectándolo también por coeficiente de forma (Coef. Forma= Sup.Homogeneizada/Sup.Total); quedando además una parcela triangular con frente a una calle (10"), utilizándose al efecto la Tabla N° 5 DPCT



PARCELA 13: \$/m² 100 x 0,80 x 0,65 x 424,92 m²= \$ 22095.84
 VALOT TOTAL PARCELA 13: \$ 22100. -

Estamos en condiciones entonces en efectuar la tasación de la totalidad de los lotes que integran la manzana y volcar los datos en la siguiente planilla:

PLANILLA DE VALORES VENALES DE TIERRA

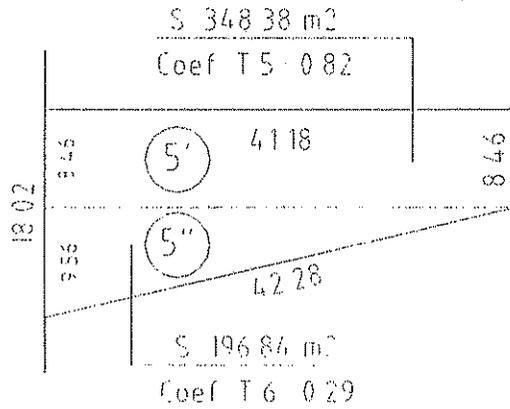
Pc.	Fte.	Fdo.	Superf	Valor Unit.	Coef. Ubic.	Coef. Med.	Coef. Esq.	Coef. Total	V. Unit Correg	Valor Total	Valor Adopt
1	Irreg. 2 calles		540.63	100.00	0.90	*****	*****	*****	*****	29298	29300
2	13.00	15.97	207.61	100.00	0.90	1.22	1.00	1.10	109.80	22796	22800
3	Esquina		224.03	100.00	1.00	1.24	1.09	1.35	135.16	30280	30300
4	10.00	27.31	273.10	100.00	1.00	1.03	1.00	1.03	103.00	28129	28100
5	10.00	30.00	273.10	100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00	27310	27300
6	10.00	30.00	273.10	100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00	27310	27300
7	10.00	30.00	273.10	100.00	1.00	1.00	1.00	1.00	100.00	27310	27300
8	Esquina		197.70	100.00	1.00	1.27	1.08	1.37	137.16	27117	27100
9	13.00	14.13	183.69	100.00	0.90	1.25	1.00	1.13	112.50	20665	20700
10	irreg. 2 calles		609.54	100.00	0.90	*****	*****	*****	*****	43618	43600
11	10.00	(26.90)	269.00	100.00	0.80	1.03	1.00	0.82	82.40	22166	22200
12	10.00	(20.29)	202.90	100.00	0.80	1.10	1.00	0.88	88.00	17855	17900
13	Irreg. 2 calles		424.92	100.00	0.80	0.65	1.00	0.52	52.00	22096	22100
14	10.00	(19.63)	196.27	100.00	0.80	1.10	1.00	0.88	88.00	17272	17300
15	10.00	(26.02)	260.21	100.00	0.80	1.01	0.91	0.73	73.45	19114	19100
16	10.00	(32.41)	324.15	100.00	0.80	0.98	1.00	0.78	78.40	25413	25400

VALOR TOTAL MANZANA \$ 407 800

COEFICIENTE DE MEDIDAS: TABLAS N° 1 y N° 5 DPCT
 COEFICIENTE ESQUINA TABLA III VALVANO

IV. 3. Valuación de la totalidad de los lotes que integran una Manzana por el Método Comparativo a partir de valores básicos de calle.

Otro caso, si bien en esencia análogo al anterior, es el que se puede presentar al contar con valores básicos de calle que corresponden a un lote tipo de 10m x 30m, libre

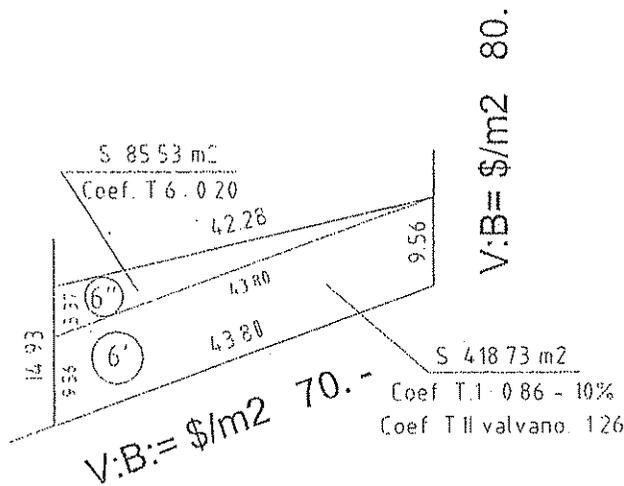


V:B = \$/m² 80.-

PARCELA 5'. \$/m² 80 x 0,82 x 348.38 m²=	\$ 22853,73
PARCELA 5''. \$/m² 80 x 0,29 x 196.84 m²=	\$ 4566.69
VALOR TOTAL PARCELA 5:	\$ 27420.-

PARCELA 6

Se divide el lote en dos parcelas, una que presenta forma romboidal y queda ubicada en esquina; la otra triangular con vértice a calle. Se utiliza para la primera la Tabla N° 1 DPCT, reduciendo el coeficiente en un 10% (según instructivo DPCT) y la Tabla II del Ing. Valvano y, para la otra, la Tabla N° 6 de la DPCT.



V:B = \$/m² 80.

Vb: Valor Básico Menor

a : Zona de influencia de Va

b : Zona de influencia de Vb

L : Longitud total del lote (en este caso Fondo Relativo)

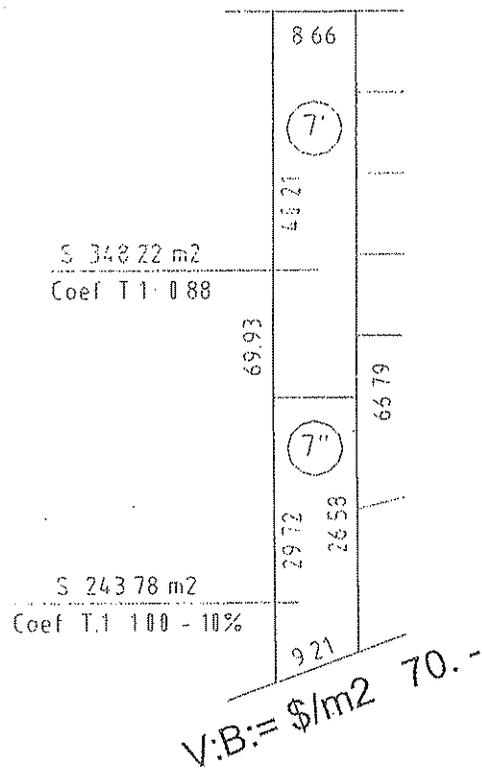
Reemplazando los datos, tenemos:

$$a = \frac{68.36m \times \$/m^2 100}{\$/m^2 100 + \$/m^2 70} = 40,21m$$

$$b = \frac{68.36m \times \$/m^2 70}{\$/m^2 100 + \$/m^2 70} = 28.15m$$

Quedando conformadas las siguientes fracciones:

V:B= \$/m2 100. -



BIBLIOGRAFIA

CHANDIAS, Mario E. *TASACION DE INMUEBLES URBANOS*. Librería y Editorial Alsina. Bs. As., 1954. -

DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL PROVINCIA DE BUENOS AIRES. *INTRUSCCIONES Y PROCEDIMIENTOS. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS EN PLANTAS URBANAS Y SUBURBANAS. APLICACIÓN DE LAS TABLAS DE AJUSTE DE VALOR BASICO Nº 1 A 6*.

GUERRERO, Dante. *MANUAL DE TASACIONES: PROPIEDADES URBANAS Y RURALES*. Librería y Editorial Alsina. Bs. As., 1984. -

LOPARDO, Antonio. *CURSILLO PARA TASACIONES URBANAS Y SUBURBANAS. 2ª EDICION*. Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires. La Plata, 1969. -

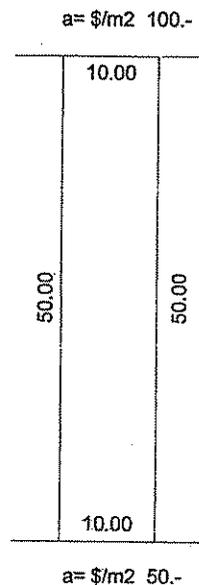
McMICHAEL, Stanley L. *TRATADO DE TASACION*. Editorial Labor. Bs. As., 1949. -

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION. *NORMAS TTN*. Bs. As., 2002. -

La Plata, mayo de 2003. -

Agrim. Héctor A. Hernández

TASACION DE LOTES CON FRENTE A DOS CALLES OPUESTAS



Método de la D.P.C.T.

Para determinar el valor de una parcela con frente a calles opuestas de la misma manzana, como se observa en la figura precedente, deberá determinarse la línea de igualación de los valores básicos de cada una de las calles, aplicando a las dos fracciones resultantes la tabla de coeficientes respectivos (Tabla N° 1), sumándose los valores resultantes.

Cuando las medidas laterales fuerán distintas, deberá fijarse el fondo medio por semisuma de ambas.

A los efectos de determinar la línea de igualación se procederá del siguiente modo:

$$a = \frac{L \times Va}{Va + Vb} \quad \text{y} \quad b = \frac{L \times Vb}{Va + Vb}$$

Donde:

Va: Valor Básico Mayor

Vb: Valor Básico Menor

Método de Difusión de Valores

El mismo consiste en hallar la resultante media de sumar cada valor unitario frentista, multiplicado por las relaciones de fondos ficticios, proporcionales a ellos; se obtiene así un valor unitario medio que se aplica en forma directa a la superficie del lote.

$$VM = Va \frac{Va}{100} + Vb \left(1 - \frac{Va}{100} \right)$$

$$VM = 100 \frac{100}{100 + 50} + 50 \left(1 - \frac{100}{100 + 50} \right) = \$/m^2 83,33.-$$

Valor de la Parcela: $\$/m^2 83,33 \times 500,00 m^2 = 41.666,67.-$

Se adopta para la misma un valor de \$ 41.700.-

Como vemos, tanto uno, como otro método, arrojan resultados prácticamente similares, aceptando la influencia del mayor valor básico.

Otros casos

Del mismo modo, partiendo del concepto de igualación de valores básicos de cada una de las calles, adoptado por la D.P.C.T. se pueden resolver otros casos de lotes con frente a dos calles aunque las mismas no sean opuestas.

Por ejemplo, lotes en "L", o ubicados sobre una manzana triangular, debiendo en cada caso descomponer el lote en figuras regulares o proporcionales.

La Plata, octubre de 2002.-

Agrim. Héctor A. Hernández

TASACION DE LOTES IRREGULARES

PROCEDIMIENTO DEL "ANTES Y DESPUES"

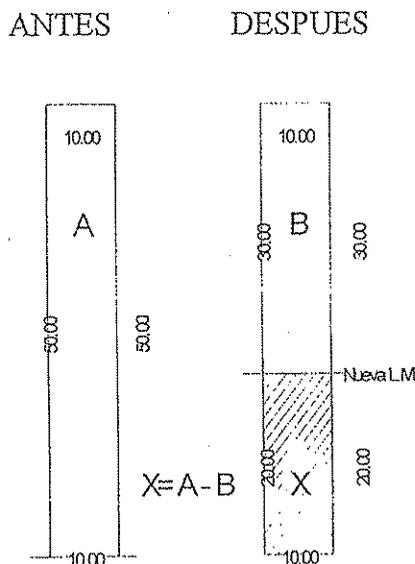
Este es un procedimiento muy utilizado en valuaciones que permite resolver casos especiales de forma, variación de medidas lineales y superficiales, remanentes generados por expropiaciones parciales etc.

Fundamentalmente lo utilizaremos para tasar lotes con martillo, a favor o en contra, con acceso por pasillo y otros irregulares, para determinar el valor de parte de un lote (fondo o costado) que pretende ser adquirido por su lindero etc.

El método básicamente consiste en determinar el valor de los lotes antes de su modificación (afectación, deformación, anexión, desmembración etc.) y el valor después de la misma; la diferencia entre ambas arroja el monto correspondiente a la superficie en cuestión o al nuevo lote a tasar.

Veamos su aplicación con un sencillo ejemplo:

Supongamos que un lote de 10 m de frente por 50 m de fondo, sobre una calle que se ensancha, sufre la expropiación de una faja al frente, de 10 m por 20 m de profundidad, por el corrimiento de la línea municipal. El valor unitario básico de la tierra en la zona es de \$/m² 100.

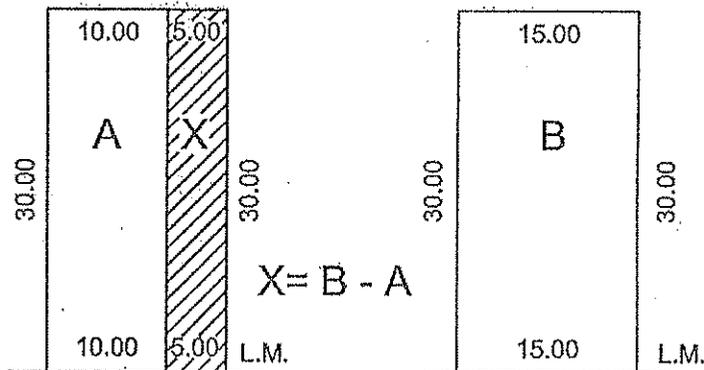


Si bien la expropiación se produce sobre el frente del lote, lo que, en principio, se supone corresponde a la superficie de mayor valor del mismo, cabe remarcar que, en este caso, al haber habido un corrimiento de la línea municipal, el lote no ha dejado de ser frentista a la calle, o sea que prácticamente es como si se le hubiera cercenado al lote una

Valor del lote *antes*:

Coefficiente de medidas = $(10 \times 30) = 1,00$. Tabla N° 1 D.P.C.T.

Valor del lote: $\$/m^2 100 \times 1,00 \times 300 m^2 = \$ 30.000$.



Valor del lote *después*:

Coefficiente de medidas $(15 \times 30) = 1,10$

Valor del lote: $\$/m^2 100 \times 1,10 \times 450 m^2 = \$ 49.500$.

Valor de la superficie anexada:

$\$ 49.500 - \$ 30.000 = \$ 19.500$.

Dicho valor, como vemos, resulta superior al que se obtendría por el método directo.

Por otra parte, como señalara oportunamente, este sencillo método del “antes y después” permite resolver otros problemas de forma que suelen presentarse en la práctica, como los lotes con martillos, a favor o en contra, o los lotes con acceso por pasillo. Estos últimos se presentan frecuentemente en loteos de antigua data, donde las disposiciones vigentes, en lo que hace a la subdivisión de la tierra, eran más permisibles (típico lote de $10m \times 60m$, subdividido en dos, uno regular y el otro, con pasillo, ubicado a los fondos del primero).

Pasemos a considerar esos casos:

TASACION DE LOTES IRREGULARES

En principio veremos un lote con martillo a favor en los fondos y otro con martillo en contra.

