

## LA CIENCIA DE LA TASACION.

### LA CAPACITACION INDISPENSABLE

Está entre nosotros firme -aunque erróneamente- arraigado el criterio de que el experto en determinados bienes (terrenos, edificios etc.), lo es también, sin necesidad de capacitación complementaria, en la determinación del valor económico de los mismos.

Todo aquel que con una cultura de nivel universitario se vea, durante su desempeño profesional, en la necesidad de atribuir valor económico a los bienes con los cuales su actividad lo vincula, necesariamente debe capacitarse para ello.

Una actividad tan generalizada entre distintas profesiones, necesariamente debe ser objeto de un profundo tratamiento didáctico, a los efectos de lograr la debida formación profesional que tienda a una operativa científicamente fundada.

Debemos dejar de lado la habilidad rudimentaria y el empirismo algebraico que aún hoy muchos sustentan poniendo en evidencia la tosca y vulgar mezquindad de sus propios y sectarios intereses.

Debemos dejar de lado a aquellos "expertos tasadores" quienes munidos de un repertorio de recetas artesanales "divulgan sus conocimientos" a los que recién se inician, cuando en rigor de verdad una de sus mayores preocupaciones es la de crear una provechosa dependencia del resto de sus colegas.

Esos tasadores, claros exponentes de los que algunos llaman "escuela empírica decadente"<sup>(1)</sup>, al amparo de la científicidad (que no demuestran) cobijan al endeble empirismo con que culminan sus tasaciones: aplicando sumisamente una tabla o consultando a un martillero.

Debemos rectificar rumbos, dando cabida a los más inquietos y estudiosos que, sin dejar de lado la técnica de los saberes previos, propulsan el perfeccionamiento de los mismos y la construcción de nuevos conocimientos, lo que conforma sin dudas la verdadera ciencia valuatoria.

La valuación necesita valuadores para definir los objetivos, guiar la exploración y ampliar el contexto. El tasador no siempre está en condiciones de

<sup>1</sup> MAGNOU. Eduardo. "MANUAL DEL TASADOR". Ed. Abeledo-Perrot. Bs.As., 1992. -

semejante empresa, ya que frecuentemente le faltan los elementos esenciales de la formación, a excepción de que los haya conseguido por su cuenta.

Debemos propender a esa formación, desde el seno mismo del lugar donde se transmiten los conocimientos: la universidad.

La Plata, agosto de 2002. -

Agrim. HECTOR ABEL HERNANDEZ

## TASACION DE LOTES IRREGULARES

### PROCEDIMIENTO DEL “ANTES Y DESPUES”

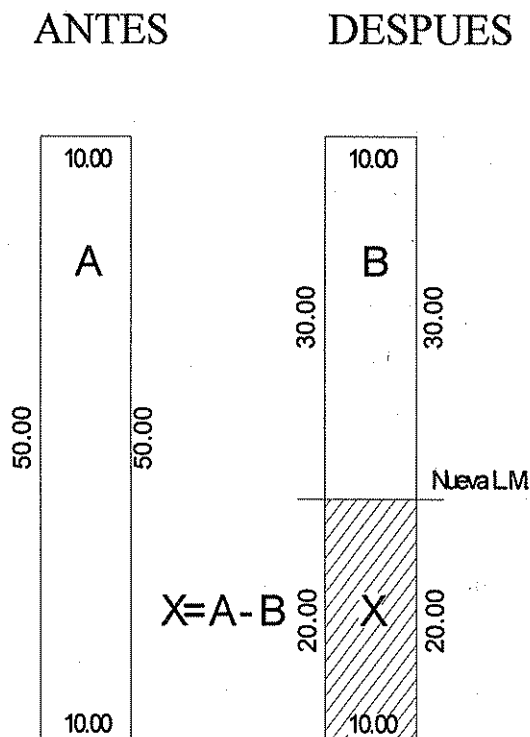
Este es un procedimiento muy utilizado en valuaciones que permite resolver casos especiales de forma, variación de medidas lineales y superficiales, remanentes generados por expropiaciones parciales etc.

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 \$/m<sup>2</sup> 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 fracción de fondo de 10 m x 20 m, quedando como remanente un lote de 10 m de frente, sobre la nueva calle ampliada, por 30 m de fondo. Veamos entonces cuál es el valor de la superficie expropiada.

No podemos valorar el lote al valor unitario de  $\$/m^2$  100, lo que arrojaría un total de \$ 20.000, ya que el expropiado se beneficiaría notablemente, teniendo en cuenta que, además de recibir ese pago, permanece en su dominio el remanente del lote original que queda conformado con mejores medidas y mayor valor unitario. Las leyes expropiatorias y la jurisprudencia son coincidentes al respecto, alertando de que dicha situación no debe producirse.

Entonces, la forma equitativa de valorar la fracción expropiada es determinando su valor por la diferencia entre el lote *antes* y el lote *después* del cercenamiento.

Valor del lote *antes*:

Coefficiente de medidas =  $(10 \times 50) = 0,80$ . Tabla N° 1 D.P.C.T.

Valor del lote:  $\$/m^2$  100 x 0,80 x 500 m<sup>2</sup> = \$ 40.000.

Valor del lote *después*:

Coefficiente de medidas  $(10 \times 30) = 1,00$

Valor del lote:  $\$/m^2$  100 x 1,00 x 300 m<sup>2</sup> = \$ 30.000.

**Valor de la superficie expropiada:**

$\$ 40.000 - \$ 30.000 = \$ 10.000$ .

Como puede observarse, el valor resultante es muy inferior al que surgiría de aplicar en forma *directa* el valor unitario de  $\$/m^2$  100 a los 200 m<sup>2</sup> expropiados, ya que esta operación arroja un monto de \$ 20.000.

Cabe aclarar que la metodología expuesta no tiene en cuenta –como lo prescribe la ley- la influencia de la obra pública que origina la expropiación, ya que, como

corresponde, se sigue admitiendo que el valor unitario básico se mantienen constante, sin considerar que la nueva avenida pueda valorizar la zona.

Del mismo modo se procedería en el supuesto caso de que el lindero por el contrafrente de un lote pretendiera adquirir parte de los fondos del mismo (caso típico de división para anexión), donde se evidencia además la aplicación de la Ley de Hoffman y la Regla Norteamericana del 4-3-2-1.

También podría ocurrir que a un lote de 10m x 30m se le anexe una porción superficial de 5m x 10m de su lindero. Siendo el valor básico de  $\$/m^2$  100, al aplicar directamente dicho valor a la superficie que se anexa resulta:

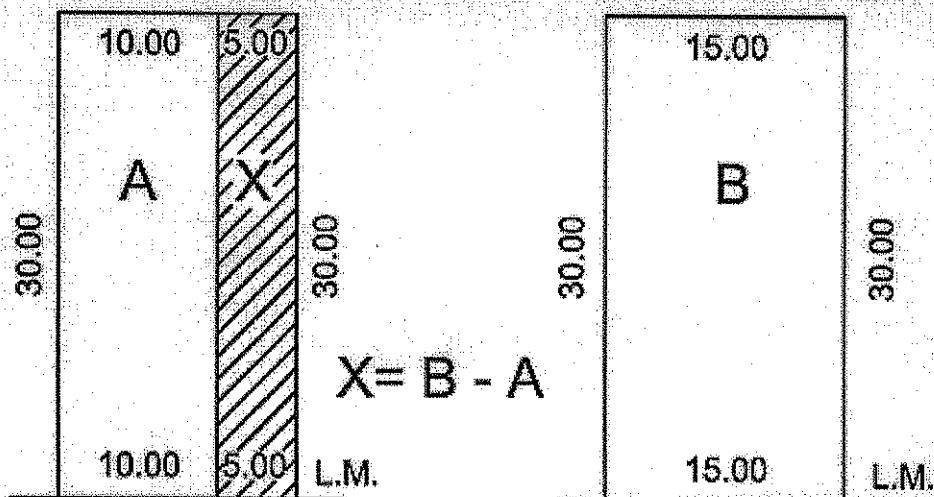
$$\$/m^2 100 \times 150 m^2 = \$ 15.000.$$

Pero en este caso debemos evaluar si el monto predeterminado pondera la plusvalía que adquiere el nuevo lote al mejorar sustancialmente su frente. Para ello utilizaremos el procedimiento del "antes y después".

Valor del lote *antes*:

Coficiente 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 x 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.

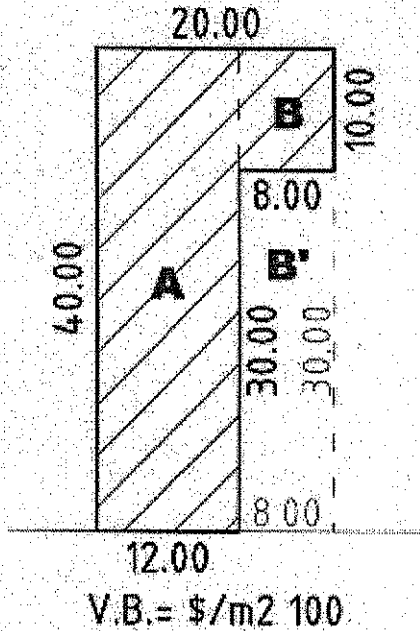
Por otra parte, como señalara oportunamente, este sencillo método del “antes y después” permite resolver otros problemas de forma que suelen presentarse en la práctica, como los lotes con martillos, a favor o en contra, o los lotes con acceso por pasillo. Estos últimos se presentan frecuentemente en 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 x 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.

TASACION DE UN LOTE CON MARTILLO A FAVOR



$$A + B = A + (B + B') - B'$$

A : 12 x 40 Coef. Tabla N° 1: 0.94

B + B' : 8 x 40 Coef. Tabla N° 1: 0.83

B' : 8 x 30 Coef. Tabla N° 1: 0.91

$$A = \$/m^2 100 \times 0.94 \times 480,00 \text{ m}^2 = \$ 45120$$

$$B + B' = \$/m^2 100 \times 0.83 \times 320,00 \text{ m}^2 = \$ 26560$$

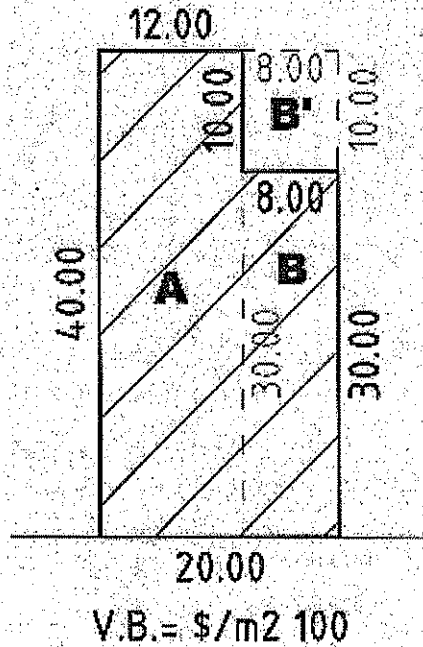
$$B' = \$/m^2 100 \times 0.91 \times 240,00 \text{ m}^2 = \$ 21840$$

$$A + B = \underline{\underline{\$ 49840}}$$

VALOR UNITARIO A + B = \$ 49840 / 560 m<sup>2</sup> = \$/m<sup>2</sup> 89

COEFICIENTE : 0.89

TASACION DE UN LOTE CON MARTILLO EN CONTRA



$$A + B = (A + B + B') - ((B + B') - B)$$

$$A + B + B' : 20 \times 40 \text{ Coef. Tabla N}^\circ 1: 0.86$$

$$B + B' : 8 \times 40 \text{ Coef. Tabla N}^\circ 1: 0.83$$

$$B : 8 \times 30 \text{ Coef. Tabla N}^\circ 1: 0.91$$

$$B + B' : = \$/m^2 100 \times 0.83 \times 320,00 \text{ m}^2 = \$ 26560$$

$$B : = \$/m^2 100 \times 0.91 \times 240,00 \text{ m}^2 = \$ 21840$$

$$(B + B') - B = \$ 4720$$

$$A + B + B' : = \$/m^2 100 \times 0.86 \times 800,00 \text{ m}^2 = \$ 68800$$

$$(B + B') - B = \$ 4720$$

$$A + B : = \$ 64080$$

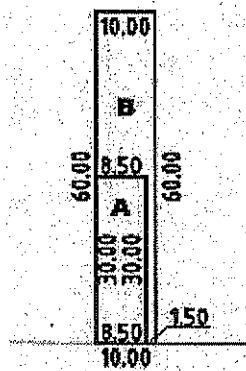
$$\text{VALOR UNITARIO } A + B = \$ 64080 / 720 \text{ m}^2 = \$/m^2 89$$

$$\text{COEFICIENTE : } 0.89$$

De la misma manera podemos considerar el siguiente problema:



## TASACION DE UN LOTE CON ACCESO POR PASILLO



V.B. = \$/m<sup>2</sup> 100

ANTES (A + B) :... 10 x 60 Coef. Tabla N° 1: 0.73

DESPUES (A) : 8,50 x 30 Coef. Tabla N° 1: 0.91

ANTES (A + B) = \$/m<sup>2</sup> 100 x 0.73 x 600,00 m<sup>2</sup> = \$ 43800

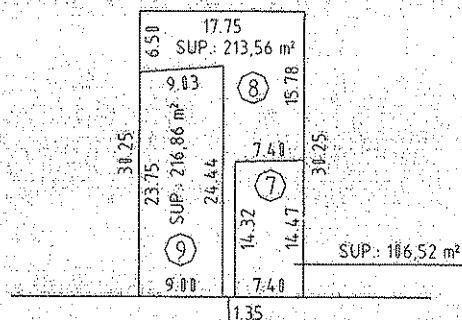
DESPUES (A) = \$/m<sup>2</sup> 100 x 0.91 x 255,00 m<sup>2</sup> = \$ 23205

LOTE CON ACCESO PASILLO (B)..... \$ 20595

VALOR UNITARIO LOTE PASILLO (B) = \$ 20595/345 m<sup>2</sup> = \$/m<sup>2</sup> 59,70

COEFICIENTE : 0,60

Asimismo, con la aplicación de esta sencilla, pero efectiva, metodología del “antes y después” pueden resolverse casos mas complejos e intrincados, como, por ejemplo, el siguiente, que se invita a determinar .



La Plata, octubre de 2002.-

Agrim. Héctor A. Hernández

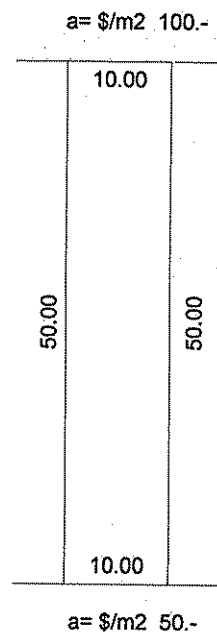
## BIBLIOGRAFIA

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

DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL PCIA DE BS.AS. *"DETERMINACION DEL VALOR DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS EN PLANTAS URBANAS Y SUBURBANAS. INSTRUCCIONES Y PROCEDIMIENTO."*

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

## 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 fueran 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

a : Zona de influencia de Va

b : Zona de influencia de Vb

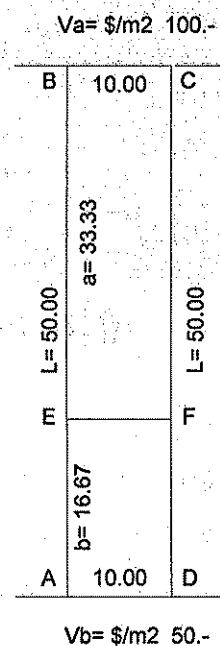
L : Longitud total del lote

Reemplazando con los datos del ejemplo anterior, tenemos:

$$a = \frac{50m \times \$/m^2 100}{\$/m^2 100 + \$/m^2 50} = 33,33m$$

$$b = \frac{50m \times \$/m^2 50}{\$/m^2 100 + \$/m^2 50} = 16,67m$$

Quedando conformadas las siguientes fracciones.



Entonces:

Valor lote BCEF: Sup. 333,30 m<sup>2</sup> x \$/m<sup>2</sup> 100 x Coef. 0,95= \$ 31.663,50

Valor lote ADEF: Sup. 166,70 m<sup>2</sup> x \$/m<sup>2</sup> 50 x Coef. 1,14= \$ 9.501,90

Valor total de la Parcela: \$ 41.165,40

Se adopta: \$ 41.200. -

### 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

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

DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL PCIA DE BS.AS.  
"DETERMINACION DEL VALOR DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS EN PLANTAS URBANAS Y SUBURBANAS. INSTRUCCIONES Y PROCEDIMIENTO."

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

**VALUACION DE LA TIERRA URBANA**  
**METODO COMPARATIVO**  
**PLANILLA DE VALORES**

Se presenta a continuación la aplicación práctica del método comparativo de tasación, el que como sabemos consiste básicamente en comparar los predios a tasar con otros de valor cierto. Partiendo del concepto "predios iguales, precios iguales", deberemos igualar previamente los predios a comparar, corrigiendo o compensando sus inevitables diferencias mediante coeficientes correctores.

Dichos coeficientes correctores tienen en cuenta las diferencias que pudieran existir, entre los antecedentes y el bien a tasar, fundamentalmente en cuanto a medidas lineales y superficiales; forma y fecha de adquisición; ubicación; topografía, posibilidades de uso etc.

En nuestro caso, a los efectos de fijar el valor de los predios se aplicarán los precitados coeficientes al valor tipo o antecedente, de modo de llevar (homologar) el valor, debidamente corregido, a cada uno de los lotes tasar.

Con el objeto de clarificar el tema, recordemos 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.).





ubicados en la periferia de la planta urbana de la ciudad de Bahía Blanca, que se hace necesario tasar.

Para ello se hubo fijado un valor unitario antecedente correspondiente a un lote tipo de 10m x 30m, libre de mejoras y ubicado en las proximidades.

Partiendo del precitado valor unitario, se procedió a determinar el correspondiente a cada uno de los bienes involucrados teniendo en cuenta las diferencias que existen entre estos y el tomado como antecedente, utilizando para ello coeficientes correctores por medidas (frente y fondo) y por ubicación.

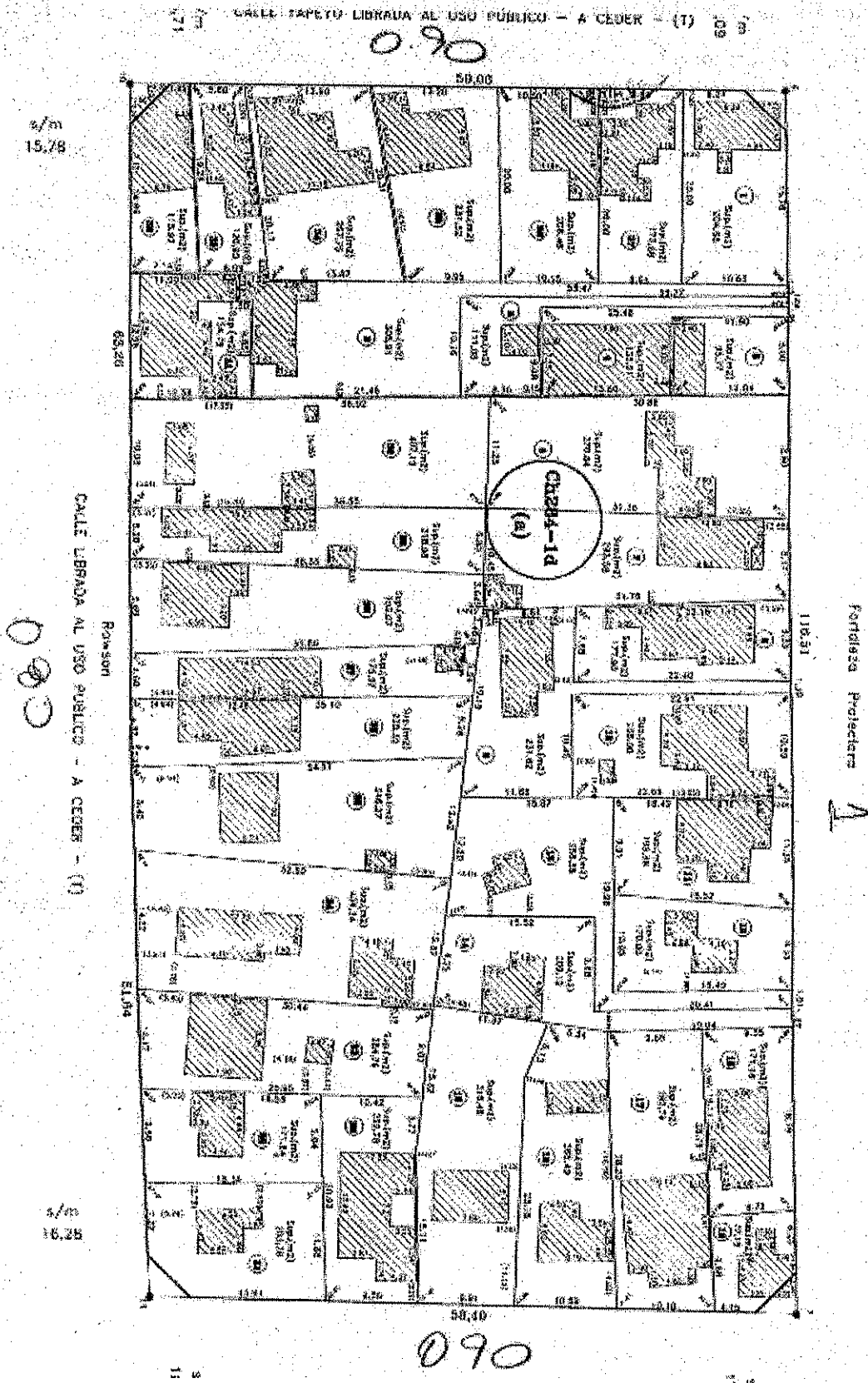
Los primeros surgen de la adecuada aplicación de la Tabla N° 1 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial; los de UBICACIÓN constituyen una relación obtenida sobre la base de la evaluación del suscripto, luego de la recorrida zonal, y de la compatibilización de valores obtenidos del estudio pertinente. Se prescinde en el caso agregar alguna plus valía a los lotes esquina (se los ha tratado como mediales) ya que las precarias características de la zona hacen que no presenten mayor deseabilidad que el resto.

El resultado de la tasación se observa en la siguiente PLANILLA DE VALORES.

Mz. 284b

Parc.	FTE.	FDO.	SUPERF.	UNIT.TIPO	C.UBIC.	C.MED.	V.UNIT.	V.TOTAL	V.ADOPTADO
1	13.56	21.83	295.80	12	0.90	1.17	12.64	3 738	3 750
2	10.00	21.83	218.30	12	0.80	1.08	10.37	2 263	2 250
3	10.00	31.83	318.30	12	0.80	0.98	9.41	2 995	3 000
4	10.00	31.83	318.30	12	0.80	0.98	9.41	2 995	3 000
5	10.00	21.83	218.30	12	0.80	1.08	10.37	2 263	2 250
6	13.55	21.83	295.80	12	0.80	1.17	11.23	3 322	3 300
7	10.00	23.55	235.50	12	0.80	1.06	10.18	2 396	2 400
8	10.00	33.55	335.50	12	0.80	0.96	9.22	3 092	3 100
9	10.00	23.55	235.50	12	0.80	1.06	10.18	2 396	2 400
10	13.55	21.82	295.66	12	0.80	1.17	11.23	3 321	3 300
11	10.00	21.82	218.20	12	0.90	1.08	11.66	2 545	2 550
12	10.00	31.82	318.20	12	0.90	0.98	10.58	3 368	3 350
13	10.00	31.82	318.20	12	0.90	0.98	10.58	3 368	3 350
14	10.00	21.82	218.20	12	0.90	1.08	11.66	2 545	2 550
15	13.55	21.82	295.66	12	0.90	1.17	12.64	3 736	3 750
16	10.00	23.55	235.50	12	0.90	1.06	11.45	2 696	2 700
17	10.00	33.55	335.50	12	0.90	0.96	10.37	3 478	3 500
18	10.00	23.55	235.50	12	1.00	1.06	12.72	2 996	3 000
								53514	53500

Veamos, ahora, el siguiente croquis:



El croquis precedente muestra la situación de una serie de bienes que fueron ocupados por terceros, los que constituyeron un "loteo de hecho" generando intrincadas e irregulares parcelas (algunas en exceso, en forma de martillo con pasillos de acceso a la vía pública, de variadas dimensiones lineales y superficiales).

Asimismo, surge la necesidad de valorar las mismas, considerando su situación de hecho.

Para ello, se utilizó la misma metodología que en el caso anterior, partiendo de un valor antecedente, corrigiéndolos por medidas y ubicación; además, teniendo en cuenta que se trata de lotes irregulares, se empleará el concepto de fondo relativo para determinar el mismo e ingresar a la tabla; para el caso de los lotes en esquina, no se tendrá en cuenta plusvalía alguna, ya que en este caso lejos de presentar mayor deseabilidad en general constituyen una desventaja en lo que hace al mantenimiento de los frentes, por lo que se aplicará la precitada Tabla 1 considerando frente al lado menor del lote sobre calle (incluyendo la proyección sobre la ochava) y el fondo relativo del mismo

Para el caso de los lotes internos, o mejor dicho los que presentan forma de martillo a través de un angosto pasillo de acceso a la vía pública, se aplicará la metodología del "antes y después" considerando dicho lote martillo y su lindero, para luego ingresar a la mentada Tabla 1.

Por otra parte, en el caso de los lotes sumamente irregulares, el coeficiente que surja de la tabulación precitada se reducirá en un 10%.

Lo expuesto, se aprecia en la siguiente PLANILLA DE VALORES:

Ch. 284 1d (a)

Parc.	FTE.	FDO.	SUPERF.	UNIT.TIPO	C.UBIC.	C.MED.	V.UNIT.	V.TOTAL	V.ADOPTADO
1	ESQ.		204.68	12	1.00	1.11	13.32	2 726	2 750
2	1.15	MART.	305.91	12	1.00	0.49	5.88	1 799	1 800
3	1.04	MART.	111.08	12	1.00	0.83	9.96	1 106	1 100
4	1.05	MART.	135.91	12	1.00	0.96	11.52	1 566	1 550
5	8.00	11.97	95.77	12	1.00	1.10	13.20	1 264	1 250
6	12.60	29.43	370.84	12	1.00	1.00	12.00	4 450	4 450
7	8.17	35.93	293.58	12	1.00	0.75	9.00	2 642	2 650
8	8.33	21.36	177.90	12	1.00	0.96	11.52	2 049	2 050
9	1.30	MART.	231.62	12	1.00	0.73	8.76	2 029	2 050
10	10.59	22.47	238.00	12	1.00	1.10	13.20	3 142	3 150
11	11.35	17.27	195.96	12	1.00	1.08	12.96	2 540	2 550
12	8.35	20.36	170.00	12	1.00	0.93	11.16	1 897	1 900
13	1.91	MART.	256.58	12	1.00	0.62	7.44	1 909	1 900
14	1.87	MART.	209.12	12	1.00	0.52	6.24	1 305	1 300
15	18.79	9.11	171.16	12	1.00	1.15	13.80	2 362	2 350
16	ESQ.		77.15	12	1.00	1.07	12.84	991	1 000
17	10.18	27.78	282.79	12	0.90	0.99	10.69	3 024	3 000
18	10.69	24.84	265.49	12	0.90	0.72	7.78	2 064	2 050
19	9.91	31.94	316.48	12	0.90	0.93	10.04	3 179	3 200
20	9.56	21.21	202.78	12	0.90	1.08	11.66	2 365	2 350
21	ESQ.		203.78	12	0.90	1.12	12.10	2 465	2 450
22	9.60	17.88	171.64	12	0.80	1.09	10.46	1 796	1 800
23	10.17	28.00	284.75	12	0.80	0.94	9.02	2 570	2 550
24	14.22	30.68	436.34	12	0.80	1.01	9.70	4 231	4 250
25	8.40	41.22	346.27	12	0.80	0.65	6.24	2 161	2 150
26	6.95	32.85	228.32	12	0.80	0.78	7.49	1 710	1 700
27	4.60	38.25	175.97	12	0.80	0.67	6.43	1 132	1 150
28	9.69	31.28	303.07	12	0.80	0.83	7.97	2 415	2 400
29	5.20	42.11	218.98	12	0.80	0.60	5.76	1 261	1 250
30	10.93	37.25	407.19	12	0.80	0.88	8.45	3 440	3 450
31	12.96	11.94	154.79	12	0.80	1.16	11.14	1 724	1 700
32	ESQ.		118.92	12	0.90	0.80	8.64	1 027	1 050
33	5.60	21.59	120.90	12	0.90	0.76	8.21	992	1 000
34	12.90	20.76	267.75	12	0.90	1.13	12.20	3 268	3 250
35	13.20	17.54	231.52	12	0.90	1.00	10.80	2 500	2 500
36	10.50	19.66	206.46	12	0.90	1.08	11.66	2 408	2 400
37	8.64	20.00	172.88	12	0.90	1.08	11.66	2 016	2 000
			8362.33					81 525	81 450

La Plata, octubre de 2002. -

Agrim. Héctor A. Hernández

## PASAJE DE LOTE A BLOCK

Uno de los casos comunes que suelen darse en el avalúo de tierras urbanas y suburbanas, en los que predomina o tiende a predominar el lote de tipo residencial apto para viviendas unifamiliares o multifamiliares, es el de tener que determinar el valor de una fracción de terreno cuyas dimensiones y superficie permiten su división en lotes similares a los citados.

A los efectos de fijar el valor de una fracción como la precitada, de considerables dimensiones y susceptible de ser loteada, sin dudas lo ideal sería encontrar un predio similar que posea un valor cierto (venta por ejemplo). La extensión superficial de un bien como el mencionado, que se presente dentro de un sector amanzanado y loteado, lo destaca en su entorno.

Necesariamente debemos remitirnos a lo consignado en un excelente trabajo<sup>(1)</sup> que, no por distante en el tiempo, ha perdido actualidad. Por lo que, citada la fuente y autoría, me permito transcribir lo que sigue:

*“Partiendo de la premisa que la subdivisión sea factible desde el punto de vista técnico y conveniente del punto de vista económico. ¿Cuál es el valor de ese bien? ¿Acaso la suma de los valores de los lotes resultantes? Naturalmente que no es así, y el problema es justamente establecer un procedimiento, para su determinación.”*

Por ejemplo, si ante la inexistencia de fracciones superficialmente similares a la referida, sólo contamos con antecedentes valorativos aplicables que provienen de lotes de menor superficie, la utilización de dichos antecedentes -teniendo en cuenta el sustrato del método comparativo y la situación del predio considerado, que podría ser susceptible de lotear- resulta válida y objetiva.

Pero existe un punto previo que merece ser considerado:

*“Analicemos detenidamente el siguiente planteo; el propietario y el posible comprador de la fracción en block deben realizar diversos gastos para poner al bien en el mercado en condiciones de ser absorbido, o sea, en lotes de las dimensiones propias para la zona, estos gastos pesan por igual para los dos, de forma tal que no constituyen el elemento que desigualaría el valor, tampoco lo es el tiempo que esa preparación*

---

<sup>1</sup> SCARANO, Mario A. VALUACION DE UNA FRACCIÓN DE TERRENO UBICADO EN ZONA URBANIZADA. VI Congreso Panamericano de Valuación y Catastro. Buenos Aires, octubre de 1965. -

requeriría, ya que para ambos debe contarse desde el momento que se decide la realización de la operación, sin que tenga significación el hecho de que uno, posea ya la fracción de terreno y el otro deba adquirirla, ya que si bien el primero está en condiciones de iniciar en cualquier momento que lo desee, la subdivisión, el segundo puede simultáneamente con la firma del boleto iniciar la misma gestión.

Queda por determinar cómo pesa en cada caso el capital terreno; el comprador debe inmovilizar un capital, que es el valor del terreno, capital que durante un determinado lapso no le reedituará ningún interés y del que naturalmente debe pretender un beneficio directamente ligado al riesgo de la operación y que aun cuando lo traduzca en una tasa anual está condicionado al período total previsto para el negocio. El propietario, aparentemente, y es aquí donde aparece el factor distorsionador, no debe realizar inversión de dinero, pero el terreno ¿no es acaso un capital que está inmovilizado y no reeditúa mientras no se realice con él el negocio adecuado? También el propietario debe estudiar la pérdida de intereses y el beneficio que la operación debe reportarle, tomándose entonces esos elementos como beneficios industriales provenientes de un capital terreno, pero no integrando el mismo. Haciendo un símil, si se quiere burdo, podría equipararse el capital terreno de una determinada materia prima que se vendiera a un cierto precio  $X$ , quien la adquiere y elabora logra un beneficio industrial por la venta de ese producto ya elaborado, que es  $X$  más los gastos, intereses de capitales, amortización de los elementos necesarios para la elaboración y beneficio. Es elemental que el vendedor de la materia prima en ningún momento puede pretender por la venta de su producto, en las condiciones que lo pone en el mercado, la incorporación de algún plus por lo que resultará del mismo ya elaborado.

De forma que, volviendo al terreno, en ambos casos el valor de él es el mismo, constituido por la deseabilidad en plaza conforme a los elementos determinantes, absorción posible, beneficio condicionado al tiempo, y riesgo, intereses que se dejan de percibir, gastos de la operación. Vale decir, es el máximo que podría pagar el comprador que pesara equitativamente esos factores."

Aclarado el concepto precedente, veremos cuáles son los procedimientos que se pueden utilizar y cuáles son los pasos que los mismos requieren, conducentes a la determinación del valor de la fracción de terreno.

Así, la operación denominada "pasaje de lote a block" consiste en determinar el valor de una gran fracción de tierra, contando con antecedentes valorativos que corresponden a lotes de menores dimensiones.

Queda claro que indudablemente el valor unitario de un lote en la zona no puede aplicarse directamente a una fracción en bloque. Es por ello que la base del procedimiento que se está tratando consiste en realizar un proceso inverso al que haría un loteador que piensa comprar una fracción a un determinado precio. El mismo deberá tener en cuenta que tendrá costos en cuanto a intereses por el capital invertido, que accederá a una renta después que venda los lotes y que para que esa venta le reditue una ganancia deberá tener en cuenta que el precio a pagar por la fracción en bloque no debe superar cierto valor.

Es decir, se consideran los factores que entran en juego en una operación inmobiliaria. El precio de venta de los lotes está integrado por el precio de compra de la fracción -que es la incógnita a determinar-, los gastos, el interés del capital invertido y la utilidad del negocio. Ello está dado por la siguiente ecuación:

$$P_v = P_f + G + I + U$$

El precio de compra de la fracción (P<sub>f</sub>) es la incógnita a determinar en este procedimiento de "pasaje de lote a block", es decir el valor buscado. El mismo surge de deducirle a la suma de los precios de venta de cada uno de los lotes del fraccionamiento (P<sub>v</sub>), los gastos (G) que surgen para poner en condiciones de venta los lotes (mensura, subdivisión, infraestructura, propaganda de venta, honorarios etc.), el interés del capital invertido (I) y la utilidad del negocio (U).

Del mismo modo, el Agrim. Mario Scarano, en el VI Congreso Panamericano de Valuación y Catastro que se realizara entre el 18 y 23 de octubre de 1965 en la ciudad de Buenos Aires, propuso la aplicación de la fórmula de Hoskold modificada por O'Donohue -utilizada habitualmente para la valuación de yacimientos- como procedimiento para valuar una fracción de terreno, susceptible de ser dividida en lotes, ubicada en zona urbanizada.<sup>(2)</sup>

$$V_p = A \frac{(1+i)^n - 1}{i + r [(1+i)^{n+d} - 1]}$$

Los términos tienen el siguiente significado:

Vp = Valor del bien que se trata, al momento de iniciarse la operación.

d = Tiempo de preparación, es el estimado necesario para la realización de los trabajos técnicos y simultáneos de propaganda previos a la iniciación de las ventas.

n = Constituye el período en que los ingresos se han uniformado, podría denominarse período "de régimen".

A = Ganancia anual, vigente durante el período "de régimen", es igual al cociente de la diferencia entre el ingreso bruto y los gastos por el lapso n:

$$A = \frac{Ib - G}{n}$$

i = Tasa de interés de inversiones con el mínimo de riesgo (debe considerarse la tasa oficial).

r = Tasa de ganancia -su apreciación depende del riesgo de la operación y por lo tanto varía en cada caso.

Los procedimientos expuestos se basan en el método de capitalizar las rentas. La conversión de la renta en valor actual, mediante su capitalización a un equitativo tipo de interés, constituye un método aceptado como básico en toda tasación y podría, consecuentemente, ser aplicado aquí. Lo expuesto, sin perjuicio de que, sabemos, existen muchos factores perturbadores de los valores rentísticos, fundamentalmente la dificultad estriba en determinar el mencionado interés equitativo.

Por otra parte existe otro procedimiento -aplicable en el método comparativo de tasación- que nos libera de la resolución de las ecuaciones económicas antes expuestas, el que no debe confundirse con el denominado "pasaje de lote a block".

El mismo consiste en utilizar coeficientes correctores que se encuentran tabulados por diversos autores y que corresponden al ajuste de valor básico según relaciones de medidas y superficies. Verbigracia, Tablas N° 3 y N° 4 de la D.P.C.T. Es decir, partiendo del valor unitario de lotes de tipo urbano, se traslada el mismo -mediante el uso de los coeficientes correctores aludidos- a la fracción en block. Se emplean a tal efecto las tablas utilizadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, que son de aplicación por imperio de las leyes 5738 y 5739 (de Catastro Territorial y de Revaluación General Inmobiliaria) y Dto. Reg. 12.749/54. Dichas tabulaciones, se han apoyado de alguna

<sup>2</sup> Dicha propuesta fue aprobada por mayoría según resolución del Plenario de ese evento.



manera en las ecuaciones antes analizadas, pero fundamentalmente han surgido de la comparación de ventas en toda la Provincia, por lo que reflejan los factores influyentes cuando se pasa del valor unitario de un lote a una fracción mayor.

No obstante –reiteramos y ponemos una vez más de manifiesto- que la condición inexcusable para aplicar debidamente el método, es que la fracción en block a tasar, sea susceptible de subdividir y posea la misma zonificación que los antecedentes traídos a colación.

La Plata, octubre de 2002. -

Agrim. HECTOR ABEL HERNANDEZ

## BIBLIOGRAFIA

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

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

SCARANO, Mario A. *VALUACION DE UNA FRACCION DE TERRENO UBICADO EN ZONA URBANIZADA*. VI Congreso Panamericano de Valuación y Catastro. Buenos Aires, octubre de 1965. -

