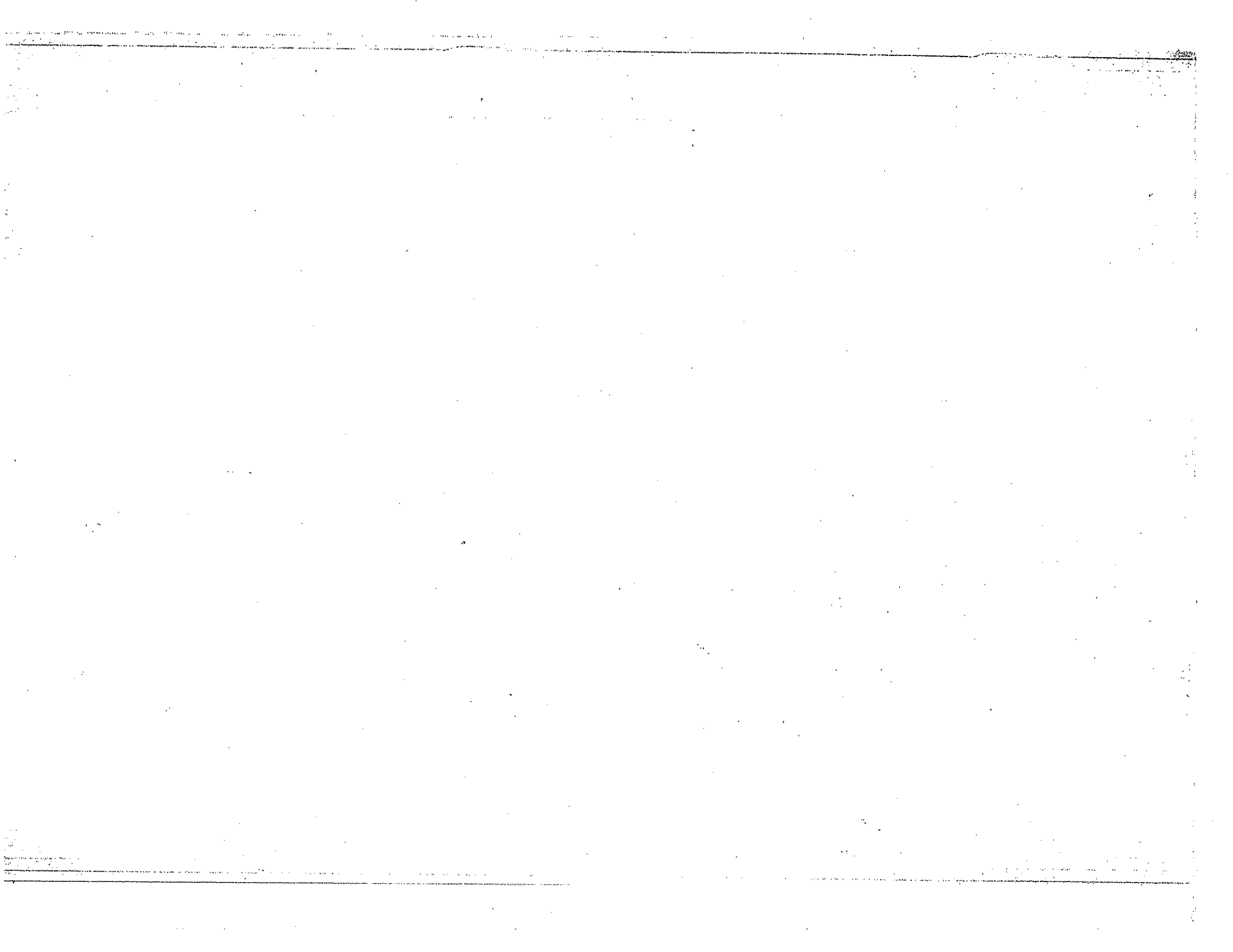


CALCULO DEL VALOR FISCAL BASICO
DE LA TIERRA URBANA Y SUBURBANA



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

INSTRUCCIONES Y PROCEDIMIENTOS

GENERALIDADES:

El valor por metro cuadrado de una parcela urbana o suburbana es el resultado de diversos factores que, actuando en forma concurrente u opuesta nos dan, para lotes de distintas medidas, valores unitarios distintos.

De lo expuesto surge, que el factor principal, para la determinación del valor unitario, son las dimensiones del lote, aspecto éste debidamente comprobado en los análisis de las operaciones en venta de inmuebles; no por ello debemos dejar de considerar los restantes factores que inciden sobre el mismo, a saber: a) relación de medidas de frente y fondo; b) superficie de la parcela, c) forma de la parcela, d) ubicación dentro de la manzana o quinta.

- a) Incidencia de la relación de medidas de frente y fondo: La proporción de estas dos medidas básicas, crea condiciones distintas para dos lotes de igual superficie, según estén dispuesta en la manzana; pues no es lo mismo, para el aprovechamiento de la tierra, que el lote tenga 10m. de frente sobre la calle y 30m. de fondo, que 30m. de frente sobre la calle y 10m. de fondo.
- b) Incidencia de la superficie: Esta condición actúa directamente sobre el juego de la oferta y la demanda por cuanto un lote de mucha superficie, ubicado en zona de gran valor, reduce el número de interesados ya que el capital a invertir es cuantioso; inversamente, un lote de superficie reducida origina mayor número de interesados, y por consiguiente mayor demanda, lo cual lógicamente, redundará en un mayor precio por metro cuadrado.
- c) Incidencia de la forma: Como es lógico suponer, las formas regulares de un lote o de poca deformidad, inciden favorablemente por el mayor aprovechamiento de la tierra, mientras que los lotes de deformidad pronunciada, traban el proyecto o producen un fuerte impacto en el valor unitario, por ser mayor la superficie desaprovechable.

- d) Incidencia de la ubicación dentro de la manzana o quinta: Se sabe también que los lotes con más cantidad de frentes permiten un mejor aprovechamiento, desde los puntos de vistas arquitectónicos y económicos, es decir, que los lotes en esquina, con frente a dos calles paralelas, con frente a tres calles, etc., sufren una valorización en su precio unitario superior a los lotes con frente a una sola calle y con la misma superficie.

Estos conceptos explicados en forma somera, han sido los factores primordiales tenidos en cuenta para el desarrollo de las tablas de coeficientes de corrección de valores básicos, las cuales, si bien ofrecen dificultad para su uso directo en tareas específicas de tasación, permiten determinar con equidad las valuaciones masivas de carácter fiscal.

En consecuencia, la determinación del valor se efectúa mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_p = V_b \times C_a \times S \text{ en donde}$$

V_p = valor de la parcela libre de mejoras.

V_b = valor básico por metro cuadrado que se obtiene del plano de valores de la localidad.

C_a = coeficiente de ajuste teniendo en cuenta el frente, el fondo, la forma y la superficie de la parcela.

S = Superficie de la parcela cuyo valor se debe determinar.

Debido a que las tablas que determinan el coeficiente de ajuste dependen de la ubicación, forma, superficie y medidas de la parcela, es por lo que pasaremos a explicar cada una de ellas y a dar ejemplos prácticos para su mejor comprensión.

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 10m. de frente por 30m. 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 originario.

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 a confeccionarse el plano de valores, pues se deben 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.R. Fitte en colaboración con el Agrimensor Angel C. Cervini, para el 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 la 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: Y_0 , Y_1 e Y_2 , representan los coeficientes para lotes de una determinada medida de fondo: X_0 , X_1 y X_2 , representan las longitudes de los fondos de los lotes que tienen por coeficiente a Y_0 , Y_1 e Y_2 :

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 la 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 pre-establecieron 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 de 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 8,66mts. de frente (o sean las clasificaciones 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 ESQUINA (Tabla 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 2.000m².; en caso de que la parcela a valorar supere esa cantidad, se utilizarán las Tablas n° 3 y 4.

El mecanismo de funcionamiento de la Tabla n° 1 es el siguiente:

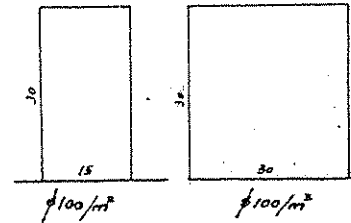
Según la fila superior se ubica el frente y por la primera o última columna el fondo de la parcela, redondeando éstos para fracciones de hasta la mitad de la diferencia, en menos y si la fracción sobrepasa la mitad, en más.

En la intersección de la fila y columna determinadas, se halla el coeficiente de ajuste a aplicar

|| TABLA N° 1

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	1,31	1,27	1,10	1,10	1,10
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	1,30	1,25	1,09	1,09	1,09
11,51 a 12,50	0,94	1,04	1,11	1,16	1,20	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,28	1,22	1,08	1,08	1,08
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	1,27	1,21	1,07	1,07	1,07
13,51 a 14,50	0,92	1,02	1,08	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,27	1,29	1,26	1,20	1,06	1,06	1,06
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	1,25	1,19	1,05	1,05	1,05
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	1,23	1,17	1,04	1,04	1,04
16,51 a 17,50	0,90	0,99	1,05	1,11	1,14	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,22	1,16	1,03	1,03	1,03
17,51 a 18,50	0,89	0,98	1,04	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,21	1,15	1,02	1,02	1,02
18,51 a 19,50	0,88	0,97	1,03	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,20	1,14	1,01	1,01	1,01
19,51 a 20,50	0,79	0,86	0,91	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,07	1,01	1,01	1,01	1,01
20,51 a 21,50	0,78	0,85	0,91	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00
21,51 a 22,50	0,77	0,84	0,90	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,05	1,01	1,01	1,01	1,01

PARCELA RECTANGULAR O CUADRADA



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.

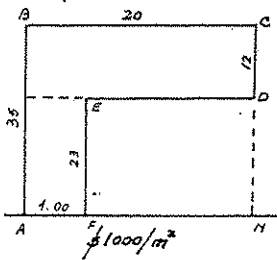
Ej. n° 1 = Sup. 450 m² x \$ 100/m² x Coef 1,10 = \$ 49.500,00

Ej. n° 2 = Sup. 900 m² x \$ 100/m² x Coef 0,96 = \$ 86.400,00

PARCELA INTERNA CON ACCESO POR PASILLO

Para tasar toda parcela con acceso a calle por pasillo, deberá determinarse primeramente el valor del lote ABCF y luego restar el valor del lote AGDF, tomando en ambos casos el coeficiente respectivo (Tabla n° 1) y el valor básico establecido.

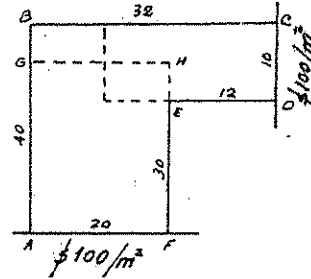
Obtenido el valor unitario para el lote GBCD se le adjudica a la superficie total.



Ej. Lote ABCH = Sup. 700m² x \$ 1000 x Coef. 0.91 = \$ 637.000
 Lote ACDH = Sup. 460m² x \$ 1000 x Coef. 1.03 = \$ 473.000
 Valor lote GBCD = \$ 163.200
 Valor unitario = $\frac{\$ 163.200}{240 \text{ m}^2} = \$ 680 / \text{m}^2$
 Valor parcela ABCDEF = Sup. 263m² x \$ 680/m² = \$ 178.840

PARCELA CON FRENTE A DOS CALLES

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 semi-suma 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 el fondo. La suma de los valores de los dos lotes fijará el valor de la parcela.



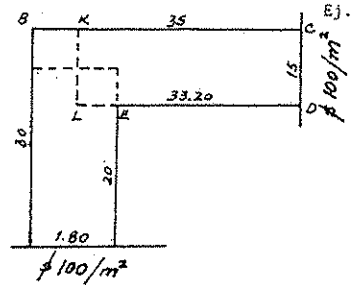
Ej. 1 = Lote AGHF = fondo $\frac{40 + 30}{2} = 35 \text{ m.}$

Lote CDLK = fondo $\frac{30 + 12}{2} = 22 \text{ m.}$

Valor lote AGHF = 700 m² x \$ 100 x 0.91 = \$ 63.700

Valor lote CDLK = 220 m² x \$ 100 x 1.08 = \$ 23.760

Valor parcela ABCDEF = \$ 87.460

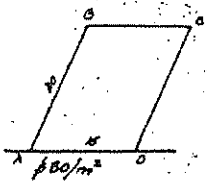


Ej. 2

Se aplicó procedimiento de ejercicio n° 1

PARCELA CON MARTILLO AL FRENTE MAYOR DE CUATRO METROS

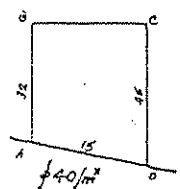
Cuando deba tasarse una parcela con martillo al frente, deberán determinarse los valores de los lotes ABCG y AHEF, aplicando en cada caso el coeficiente de ajuste que corresponda de acuerdo al frente y fondo que fija la Tabla n° 1, sumando sus valores y restando el obtenido para el lote AHDC, obtendremos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



Ej. Datos = frente 15 m; fondo 30 m.
 Coeficiente : $1.10 - 0.11 = 0.99$
 Valor parcela ABCD = $450 \text{ m}^2 \times \$ 80 \times 0.99 =$
 $\$ 35.640$

PARCELA CON FRENTE EN FALSA ESCUADRA CON DIFERENCIA ENTRE LOS LADOS PARALELOS MAYOR DE 4 METROS

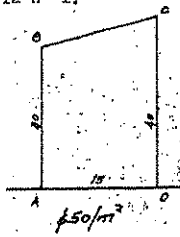
En este caso se promedia la diferencia entre los lados que conforman el frente para determinar el fondo del lote y el coeficiente que dá la Tabla n° 1 se lo desvaloriza en un 10%.



Ej. Datos = frente 12 m.
 fondo: $\frac{32 \text{ m.} + 45 \text{ m.}}{2} = 38,5\text{m.}$
 Coeficiente = $0.96 - 0.096 = 0.864$
 Valor parcela ABCD = $462 \text{ m}^2 \times \$ 40 \times 0.864 =$
 $\$ 15.966,72$

PARCELA CON CONTRAFRENTE EN FALSA ESCUADRA CON DIFERENCIA ENTRE LOS LADOS PARALELOS MAYOR DE 4 METROS

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



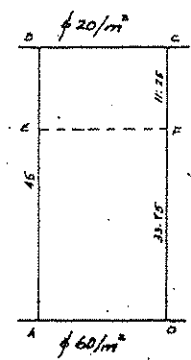
Ej. Datos = frente de la parcela 15 m.
 fondo de la parcela $\frac{30 \text{ m.} + 40 \text{ m.}}{2} = 35 \text{ m}$
 Coeficiente = 1.05
 Valor parcela ABCD = $525 \text{ m}^2 \times \$ 50 \times 1.05 =$
 $\$ 27.562,50$

PARCELA CON CALLES OPUESTAS DE LA MANZANA

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 coeficiente de ajuste respectivos, (Tabla n° 1), y se suman los valores resultantes.

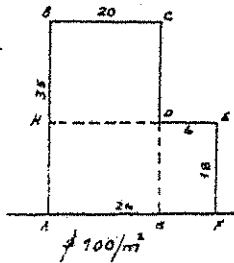
Cuando las medidas laterales de la parcela fueran distintas, deberá calcularse el lote aplicando los siguientes conceptos, según corresponda, de: "PARCELA CON FRENTE EN FALSA ESCUADRA CON DIFERENCIA ENTRE LOS LADOS PARALELOS MAYOR DE 4 METROS", "PARCELAS CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES" O "SIN APICULOS RECTOS".

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



Va. = Valor básico mayor
 Vc. = Valor básico menor
 L = Longitud total del lote
 A = Zona de influencia de Va.
 C = Zona de influencia de Vc.
 $A = \frac{L \times Va.}{Va. + Vc.}$ y $C = \frac{L \times Vc.}{Va. + Vc.}$

Reemplazando por los datos conocidos del ejemplo, tenemos:
 $A = \frac{45 \text{ m} \times \$ 60/\text{m}^2}{\$ 80/\text{m}^2 + \$ 20/\text{m}^2} = 33,75 \text{ m.}$ $C = \frac{45 \text{ m.} \times \$ 20/\text{m}^2}{\$ 80/\text{m}^2 + \$ 20/\text{m}^2} = 11,25 \text{ m}$
 Valor lote AEDF = $\text{Sup } 506,25 \text{ m}^2 \times \$ 60/\text{m}^2 \times 1.06 = \$ 32.197,5$
 Valor lote EBCF = $\text{Sup } 225 \text{ m}^2 \times \$ 20/\text{m}^2 \times 1.33 = \$ 5.985,0$
 Valor total de la parcela ABCD = $\$ 38.182,5$

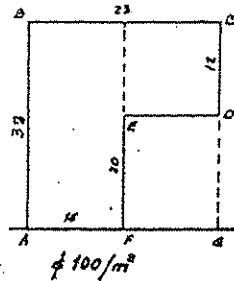


Ej.: Lote ABCG = Sup. 700 m² x \$ 100 x Coef. 0.91 = \$ 63.700
 Lote AHEF = Sup. 468 m² x \$ 100 x Coef. 1.08 = \$ 50.544
 Lote AHDG = Sup. 360 m² x \$ 100 x Coef. 1.11 = \$ 39.960
 Valor parcela ABCDEF = \$ 63.700 + \$ 50.544 + \$ 39.960 = \$ 74.284

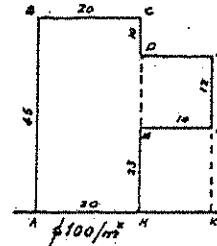
Este procedimiento se adoptará siempre que la saliente mida más de 4m., debiendo considerarse como "PARCELA CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES" en el supuesto de que la saliente no sobrepase dicha medida.

PARCELA CON MARTILLO AL FONDO O CON SALIENTE LATERAL MAYOR DE CUATRO (4) METROS

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 la calle (FKCG). Se calcula el valor de cada uno de ellos y se le resta el obtenido para el lote FEDG.



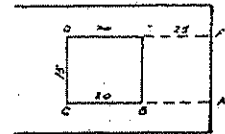
Ej. 1: Lote ABKF = Sup. 480m² x \$ 100m² x 1.08 = \$ 51.480
 Lote FKCG = Sup. 256m² x \$ 100 x 0.90 = \$ 23.040
 Lote FEDG = Sup. 160m² x \$ 100 x 1.02 = \$ 16.320
 Valor parcela ABCDEF = \$ 51.480 + \$ 23.040 + 16.320 = \$ 58.560



Ej. 2: Se procede en la misma forma que para el caso anterior se dividen en dos lotes (ABCH y HDEK). Se suman sus valores y se resta el obtenido para el lote HGFK. Se adoptará este procedimiento siempre que la saliente mida más de 4m. En caso contrario, se considerará como "PARCELA CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES", tratándose con el proceso correspondiente.

PARCELA INTERNA SIN ACCESO A LA CALLE

Para tasar toda parcela interna sin acceso a la calle, deberá considerarse a la misma como si ya se encontrase unificada, es decir con acceso a calle, por lo que se deberá determinar primeramente el valor del lote ACDF y luego restar el valor del lote ABEF, tomando en ambos casos el coeficiente de ajuste respectivo (Tabla n° 1) y el valor básico establecido para el frente de manzana a que da el lote al cual se va a unificar.



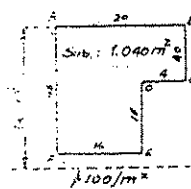
Ej. Lote ACDF = Sup. 45m x 15m. = 675 m²
 Lote ABEF = Sup. 25m x 15m. = 375 m²
 Valor lote ACDF = 675m² x \$ 500 x 0.95 = \$ 320.625
 Valor lote ABEF = 375m² x \$ 500 x 1.16 = \$ 217.500
 Valor lote BCDE = \$ 320.625 + \$ 217.500 = \$ 103.125

PARCELA ROMBOIDAL CON ANGULO DE INCLINACION MENOR DE 60 GRADOS

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

PARCELAS CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES

Quando las parcelas sufran una pequeña deformación en su forma, martillos menores de cuatro metros, frente en falsa escuadra diferencia entre los lados paralelos menor de 4 metros, formas romboidales con ángulos mayores de 60°, etc., es decir, que no afecten fundamentalmente la misma, deberá determinarse el coeficiente de ajuste respectivo utilizando la fórmula del "FONDO RELATIVO", es decir:

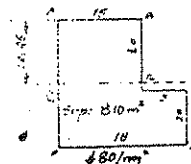


$$\text{FONDO RELATIVO} = \frac{\text{Área (m}^2\text{)}}{\text{frente (m.)}}$$

Ej. n°1= (Parcela con martillo al fondo)

$$\text{FR} = \frac{1040 \text{ m}^2}{10 \text{ m}} = 104 \text{ m}$$

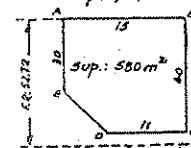
$$\text{Valor lote ABCDEF} = 1040 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times 0.77 = \$ 80.080$$



Ej. n°2= (Parcela con martillo al frente)

$$\text{FR} = \frac{810 \text{ m}^2}{15 \text{ m}} = 54 \text{ m}$$

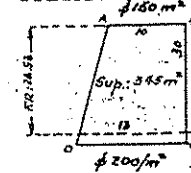
$$\text{Valor lote ABCDEF} = 810 \text{ m}^2 \times \$ 80 \times 0.86 = \$ 55.728$$



Ej. n°3= (Parcela pentagonal)

$$\text{FR} = \frac{580 \text{ m}^2}{11 \text{ m}} = 52,72 \text{ m}$$

$$\text{Valor lote ABCDE} = 580 \text{ m}^2 \times \$ 150 \times 0.81 = \$ 70.470$$



Ej. n°4= (Parcela trapezoidal)

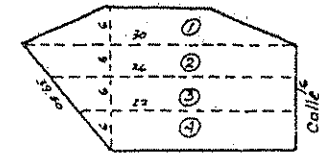
$$\text{FR} = \frac{345 \text{ m}^2}{13 \text{ m}} = 26,53 \text{ m}$$

$$\text{Valor lote ABCD} = 345 \text{ m}^2 \times \$ 200 \times 1.09 = \$ 75.210$$

PARCELAS CON GRANDES DEFORMACIONES

Las mismas deberán descomponerse de tal forma para que, las sumas de las fracciones resultantes nos den el valor total. Los coeficientes se tomarán en relación con su lado mayor, con el objeto de tener en cuenta la irregularidad.

Ejemplo:



PARCELA CON FRENTE A TRES CALLES DISTINTAS Y SUPERFICIE HASTA 2.000 M2

Procedimiento a seguir:

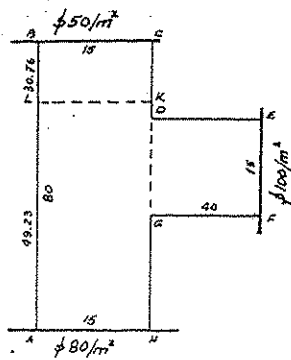
- 1) Se dividirá la parcela en dos fracciones de modo que una de ellas resulte con frente a dos calles opuestas.
- 2) Para la obtención del valor de la fracción con frente a calles opuestas, deberá procederse de acuerdo a lo indicado para "PARCELAS CON FRENTE A CALLES OPUESTAS".
- 3) El valor de la otra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

Ejemplo:

Fracciones deslindadas: ABCH y GDEF

A) Valor del lote ABCH, se obtiene en base a:

- 1º) Determinación de las zonas de influencias que le corresponde a los valores básicos



$$\frac{80 \times 80}{80 + 50} = 49,23 \text{ m (lote ALKH)}$$

$$\frac{80 \times 50}{80 + 50} = 30,76 \text{ m (lote LBCK)}$$

2) Coeficientes de ajustes resultantes:

lote ALKH: frente 15m y fondo 49.23m = 0.91

lote LBCK: frente 15m y fondo 30.76m = 1.09

A) Valor del lote ALKH: $738,45\text{m}^2 \times \$80/\text{m}^2 \times 0.91 = \$ 53.759,16$

Valor del lote LBCK: $461,40\text{m}^2 \times \$50/\text{m}^2 \times 1.09 = \$ 25.146,30$

B) Valor de la fracción APCH = lote ALKH + lote LBCK =

$$= \$ 53.759,16 + \$ 25.146,30 = \$ 78.905,46$$

C) Valor de la fracción GDEF se obtiene en base a:

1) Coeficiente de ajuste: 15 m. (frente) y 40m.

(fondo) = 1,00

2) Valor del lote GDEF = $600 \text{ m}^2 \times \$100/\text{m}^2 \times 1,00$

$$= \$ 60.000$$

D) Valor total de la parcela será: fracción APCH + fracción GDEF =

$$= \$ 78.905,46 + \$ 60.000 = \$ 138.905,46$$

PARCELAS EN ESQUINA CON SUPERFICIE MENOR DE 900m² - TABLA N° 2

Los lotes en esquina tienen mayor valor que los del centro de cuadra, porque gozan entre otros aspectos de las siguientes ventajas: más aire, luz y ventilación; mayor extensión de frente; posibilidades mejores para instalación de locales de 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 hacen más notables en los lotes en esquina de las zonas comerciales, razón por la cual se establecen procedimientos y tablas distintas a aplicarse.

El sistema para el cálculo de la valuación de los lotes en esquina, es el que se establece en la Tabla n° 2 del Decreto 2951/85, reglamentario del Decreto Ley 9350/79.

Dicha tabla responde al sistema utilizado por el Banco Hipotecario Nacional, la que se encuentra reproducida en el texto editado por dicho Organismo al cual se denominó "Antecedentes para el estudio de normas para tasaciones urbanas en la Capital Federal", escrito por el Arquitecto Raúl E. Fitte en colaboración con el Agrimensor Angel C. Cervini, la que determina los coeficientes para parcelas en esquina con superficie no mayor de 900m².

El método consiste en fijar el valor por esquina en función de los valores básicos de las calles concurrentes y de la longitud de frente sobre cada una, de tal modo que con dos operaciones en las que se hace intervenir la forma y las 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 nos determina el valor por metro cuadrado para el lote esquina.

El sistema de Fitte y Cervini se trata de una tabla de doble entrada. En la fila superior figura la relación de valores básicos de las calles concurrentes, en la primera columna las superficies y en la segunda las relaciones de medidas de los frentes.

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

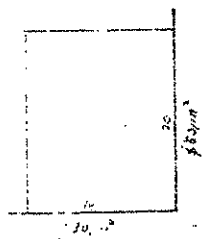
La relación de medida de los frentes se establece por el cociente que resulta tomando como dividiendo la medida del frente de la calle de mayor valor.

TABLA N° 2 -

SUPERFICIE DE LA PARCELA EN METROS CUADRADOS	Relación de las medidas de los frentes	RELACION DE VALORES BASICOS						
		Hasta 0,15	0,16 a 0,25	0,26 a 0,35	0,36 a 0,45	0,46 a 0,55	0,56 a 0,65	0,66 a 0,75
Hasta 0,22		0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
0,23 a 2,50		1,11	1,17	1,22	1,27	1,33	1,37	1,43
2,51 a 3,50		1,10	1,15	1,20	1,26	1,31	1,38	1,47
3,51 a 4,50		1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38
4,51 ó más		1,95	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	

En caso en que los valores de las calles 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 centro de la cuadra o a la inversa, cuando se deba desvalorizar, el promotor al especificar el plano de valores de la tierra, deberá indicar el valor de esas esquinas.



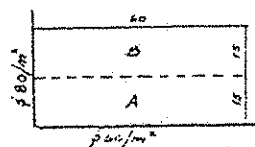
Ejemplo:
 Relación de valores = $\frac{\text{menor valor básico}}{\text{mayor valor básico}} = \frac{\$30}{\$50}$
 Relación de medidas de frentes
 medida frente mayor valor = $\frac{20 \text{ m}}{10 \text{ m}} = 2$
 medida frente menor valor = 10 m.
 Coeficiente a aplicar = 1,37
 Valor de la Parcela = $400 \text{ m}^2 \times 1,37 \times \$ 50 =$
 $\$ 274.000$

PARCELAS EN ESQUINA CON SUPERFICIE DE MÁS DE 900 M². Y HASTA 2.000 METROS CUADRADOS

Para determinar el coeficiente de ajuste para parcelas urbanas y suburbanas de más de 900 m². y hasta 2.000 m². ubicadas en esquina, con dos frentes sobre calle, deberán utilizarse las Tablas 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 900m²; 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.



Coeficiente lote A = 1,18
 Coeficiente lote B = 0,83
 Promedio..... = $2,01 : 2 = 1.00$
 Valor del lote = $1800 \text{ m}^2 \times 1.00 \times \$ 80/\text{m}^2 = \144.000

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

PARCELA EN ESQUINA CON FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE HASTA 900 METROS CUADRADOS

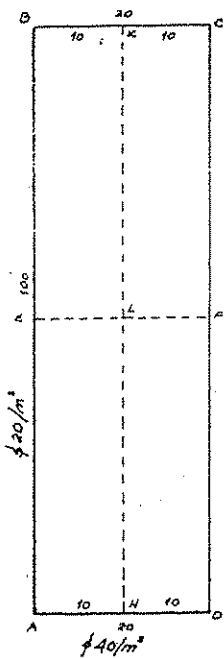
- El valor de esta parcela se obtiene de la siguiente manera:
- 1) Se deslindan dos lotes esquina iguales;
 - 2) Se halla el valor de cada uno de ellos siguiendo el procedimiento establecido para las "PARCELAS EN ESQUINA";
 - 3) Se suman los valores obtenidos;

PARCELA EN ESQUINA CON FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE MAYOR DE 900 M². Y HASTA 2.000 M².

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

- 1) Se deslindarán 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 900 M²".
- 3) Se sumarán los valores obtenidos;
- 4) Si la superficie de los lotes deslindados no fueran mayor de 900 m²., se adoptará el procedimiento de "PARCELA EN ESQUINA CON FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE HASTA 900 M²".

Ejemplo 1: Lotes deslindados AEDF y EBCF (superficie mayor de 900 m². cada uno).

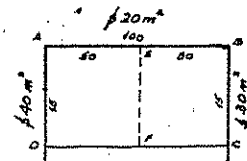


a) Valor lote AEDF:

- 1º) De la división del lote en dos fracciones iguales resulta fracción AELH (esquina) y fracción HLFD (centro de cuadra).
- 2º) El coeficiente de ajuste de la fracción AELH, esquina, se determina de acuerdo al método elegido.
- 3º) El coeficiente de ajuste para la fracción HLFD es: 10 m. (frente) y 50 m. (fondo) = 0,80.
- 4º) El valor del lote AEDF resulta de 20 m. x 50 m. = a 1000 m². x \$40 (valor básico) x coef. de ajuste, según el método utilizado para el lote en esquina mayor de 900 m².

b) Valor del lote EBCF:

- 1º) De la división del lote en dos fracciones iguales resulta: Frac. EBKL (esquina) y LKCF (centro de cuadra).
- 2º) El coeficiente de ajuste de la fracción EBKL (esquina) se determina de acuerdo al método a utilizar. (Valvano o Fitte y Cervini)
- 3º) El coeficiente de ajuste de la fracción LKCF (centro de cuadra) es: 10 m. (de frente) x 50 m. (de fondo) = 0,80
- 4º) El valor del lote EBCF, resulta de: 20 m. x 50 m. = 1000 m². (superficie) x \$30 (valor básico mayor) x coeficiente de ajuste según el método utilizado para lote en esquina mayor de 900 m².



c) El valor total de la parcela, será el de la suma de los valores obtenidos para los lotes AEDF y EBCF.

Ejemplo 2: Lotes deslindados AEDF y EBCF.

Superficie menor de 900 m². cada uno.

Como cada uno de los lotes resulta menor de 900 m², se resuelven como simples lotes en esquina.

El valor final se obtiene por suma de los valores obtenidos para los lotes AEDF y EBCF.

PARA PARCELAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 m². (Tablas 3 y 4)

La superficie incide notablemente en el valor unitario de la parcela, pues al aumentar el monto de la operación, disminuye el número de intereses que se adquiere, la 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 lote, 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 al 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 la superficie es mayor 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, se confeccionaron dos tablas de coeficientes para parcelas de más de 2.000 m², una para superficies hasta 15.000 m². que determina coeficientes considerando, además, de la superficie la profundidad de la parcela; y otra para parcelas con superficie superior a 15.000 m², que fija el coeficiente solamente en base a la superficie pues el factor profundidad no incide mayormente en las grandes áreas.

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

PARCELAS CON SUPERFICIE DE MAS DE 2.000 M2. Y HASTA 15.000 M2. EXCEPTUANDO ESQUINAS Y MAZANAS (Tabla n° 3)

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 usará 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 línea con la columna determinado se halla el coeficiente de ajuste a aplicar, el que se multiplicará por el valor básico.

Tabla N° 3

Fondo en metros	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS			
	Más de 1.000 a 1.999	Más de 2.000 a 4.999	Más de 5.000 a 9.999	Más de 10.000 a 15.000
Hasta 50	0,57	0,53	0,51	0,50
60,01 a 150	0,50	0,47	0,45	
150,01 a 250	0,42	0,41		

Ejemplo

Datos: Superficie 2400 m2, profundidad 60 m.

Valor básico \$ 50

Coficiente según tabla n°3 = 0,5

Calculo: \$ 2400 x 0,5 x \$ 50 = \$ 60.000

PARCELAS CON FRENTE A TRES CALLES DISTINTAS Y SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 METROS CUADRADOS

Para determinar 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. (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.

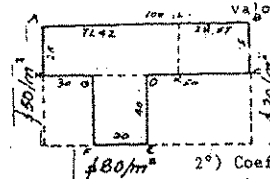
Ejemplo: Fracciones deslindadas: ABCH y GDEF:

a) El valor de la fracción ABCH, se obtiene en base a:

1°) Determinación de la zona de influencia que le corresponden a las

valores básicos: $100 \text{ m.} \times \$ 50 = 71,42 \text{ m}$
 $\$ 50 + \$ 20$

$100 \text{ m.} \times \$ 20 = 28,57 \text{ m}$
 $\$ 20 + \$ 50$



2°) Coeficientes de ajustes resultantes: lote ALKH, fondo 71,42 m.

y superficie total de la parcela 3300 m2. = 0,47. Lote LBCK: fondo 28,57 m, y superficie total de la parcela 3300 m2. = 0,53

3°) Valor de la fracción ALKH = $178,55 \text{ m}^2 \times \$50/\text{m}^2 \times 0,47 = \$41.959,25$

4°) Valor del lote LBCK = $714,25 \text{ m}^2 \times \$20/\text{m}^2 \times 0,53 = \$7.571,05$

5°) Valor total de la fracción ABCD, será de:
 $\$ 41.959,25 + 7.571,05 = \$ 49.530,30$

- b) El valor de la fracción GDEF se obtiene:
- 1°) Determinación del coeficiente 40 m. de fondo y superficie total de la parcela de 3300 m² = 0.53
 - 2°) Valor de la fracción: 800 m². x \$ 80/m². x 0.53 = \$ 33.920
- c) El valor total de la parcela resulta de la suma:
 Lote ABCDEFGH = \$ 49.530,30 + \$ 33.920 = \$ 83.450,30

- b) El valor del lote EGHJ, es:
- 1) El coeficiente de ajuste se halla en base a :

$$\frac{20m. + 80m}{2} = 50m \text{ (fondo) y } 3.200 \text{ m}^2. \text{ de Sup. total} = 0,53$$
 - 2) El valor del lote EGHJ, será en consecuencia de:
 1.250 m² x \$ 70/m² x 0,53 = \$ 46.375
 - c) El valor total de la parcela ABCDEF, resulta de la suma de:
 Valor del lote ABKL + EGHJ = \$ 101.350 + \$ 46.375 = \$ 147.725

PARCELA CON FRENTE A DOS CALLES Y SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 M2

Deberá determinarse, 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, la que se obtiene por semisuma de los pares de lados que concurren a los frentes de las calles y aplicando el coeficiente de ajuste que determina la tabla n° 3, tomando como fondo, la profundidad, y superficie la TOTAL DE LA PARCELA.

Ejemplo: Lotes deslindados

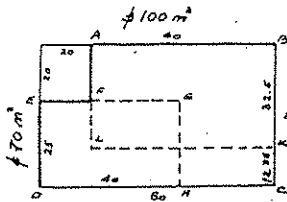
$$ABKL - \text{Sup}(\text{frente } 60m. \times \text{fondo } \frac{20m + 45m}{2}) = 1.950 \text{ m}^2$$

$$EGHJ - \text{Sup}(\text{frente } 25m. \times \text{fondo } \frac{20m + 80m}{2}) = 1.250 \text{ m}^2$$

Superficie total de la parcela = 1.950 + 1.250 = 3.200 m².

- a) El valor del lote ABKL, es:
- 1) El coeficiente de ajuste para aplicar al valor básico, se halla en base a:

$$\frac{20m + 45m}{2} = 32,5m. \text{ (fondo) y } 3.200 \text{ m}^2. \text{ de sup. total}$$
 de la parcela = 0,53
 - 2) El valor del lote ABKL, será una consecuencia, de:
 1.950 m² x \$100/m² x 0,53 = \$ 103.350



PARCELAS CON FRENTE A CALLES DISTINTAS DE LA MANZANA Y SUPERFICIE MAYOR DE 2.000 m2

Para obtener el valor de una parcela con frente a calles distintas de la manzana, deberá determinarse la línea de igualación de valores básicos de cada una de las calles, calculándose las dos fracciones independientemente. Para hallar los coeficientes de ajuste respectivos, se tomará como fondo la medida resultante de la determinación de la línea de igualación en relación a la superficie total de la parcela.

Cuando las medidas laterales de la parcela fueran distintas, deberá calcularse el lote aplicando los siguientes conceptos, según corresponda, de: "PARCELAS CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES", "PARCELAS SIN ANGULOS RECTOS" o "PARCELAS CON FRENTE EN FALSA ESCUADRA CON DIFERENCIA ENTRE LOS LADOS PARALELOS MAYOR DE 4 METROS".

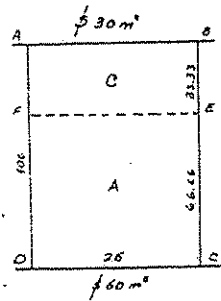
La línea de igualación o zona de influencia de valores básicos, resulta de la multiplicación de: longitud de la parcela por valor básico correspondiente a la zona de influencia que se busca y dividiendo el producto resultante por las sumas de los valores básicos

Ejemplo:

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

$$A = \frac{L \times V_a}{V_a + V_c} = \frac{100m \times \$ 60}{\$ 60 + \$ 30} = 66,66 m.$$

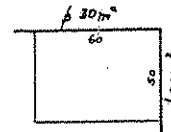
$$C = \frac{L \times V_c}{V_c + V_a} = \frac{100m \times \$ 30}{\$ 30 + \$ 60} = 33,33 m.$$



- 1) Coeficiente de ajuste del lote EFCD = 66,66 m. (fondo) y 2.500 m² (superficie total de la parcela) es: 0,50
- 2) Coeficiente de ajuste del lote ABFE = 33,33 m. (fondo) y 2.500 m² (superficie total de la parcela) es: 0,57
- 3) Valor del lote EFCD = 1.666,50 m² x \$ 80/m² x 0,50 = \$ 49.995,00
- 4) Valor del lote ABFE = 833,25 m² x \$ 30/m² x 0,57 = \$ 14.248,57
- 5) El valor total de la parcela resulta de la suma:
 - Lote EFCD.....\$ 49.995,00
 - Lote ABFE.....\$ 14.248,57
 - TOTAL.....\$ 64.243,57

PARCELA EN ESQUINA O MANZANA CON SUPERFICIE DE MAS DE 2.000 M2. Y HASTA 15.000 M2

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 0,10. El valor básico será para las parcelas en esquina el mayor valor; mientras que para las manzanas se tomará como valor básico el promedio de los valores de las calles que la limitan.



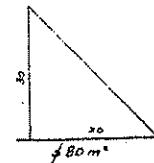
Ejemplo 1: Valor de la parcela:
 $3.000 \text{ m}^2 \times \$ 80/\text{m}^2 \times 0,60 = \$ 144.000$

Ejemplo 2: Valor de la parcela:
 $3.000 \text{ m}^2 \times \$ 80/\text{m}^2 \times 0,67 = \$ 160.800$

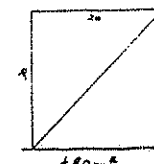
Cuando los valores básicos sean iguales se tomará como fondo el frente de menor longitud.

PARCELAS TRIANGULARES (Tablas 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 de la siguiente forma:



Ejemplo n° 1: Si la base de la parcela está ubicada sobre la calle, deberá utilizarse la tabla n° 5, entrando de acuerdo a su frente de 20 m. y profundidad de 30 m., correspondiéndole el coeficiente de ajuste 0,61. Multiplicando su superficie por el valor básico y por el coeficiente, tenemos:
 Sup. 300 m² x \$ 80/m² x 0,61 = \$ 14.640



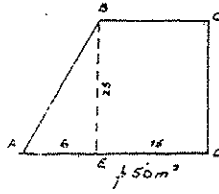
Ejemplo n° 2: Si la parcela está ubicada con vértice sobre calle, deberá utilizarse la tabla n° 6, entrando en ella de acuerdo a contrafrente y fondo.
 Sup. 300 m² x \$ 80/m² x 0,33 = \$ 7.920

TABLA N° 5

FONDO EN METROS	FRENTE (En metros)											
	Hasta 6,50	6,51	7,51	8,51	9,51	10,51	11,51	12,51	13,51	14,51	15,51	Más
17,01 a 19,00	0,53	0,59	0,625	0,66	0,68	0,70	0,71	0,70	0,685	0,665	0,65	0,63
19,01 a 22,50	0,525	0,58	0,62	0,655	0,67	0,69	0,71	0,695	0,68	0,66	0,64	0,63
22,51 a 27,50	0,52	0,57	0,61	0,65	0,66	0,67	0,71	0,68	0,66	0,65	0,63	0,61
27,51 a 32,50	0,51	0,56	0,59	0,63	0,64	0,67	0,68	0,66	0,64	0,63	0,61	0,61

Asimismo se utilizarán las tablas 5 y 6 en los si-

guientes casos:

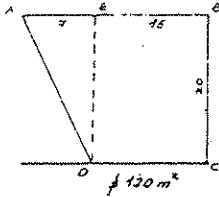


Ejemplo n°3: Se tasa el rectángulo BCDE por el coeficiente que indica la tabla n° 1 y el triángulo ABE por la tabla n° 5 de acuerdo a su frente y fondo, se multiplican los coeficientes por el valor básico y superficies respectivas; los valores parciales obtenidos se suman y el resultado da el valor total de la parcela.

$$1^{\circ}) \text{ Lote BCDE: Sup. } 375\text{m}^2 \times \$ 50/\text{m}^2 \times 1.10 = \$ 21.750$$

$$2^{\circ}) \text{ Lote ABE: Sup. } 75\text{m}^2 \times \$ 50/\text{m}^2 \times 0.52 = \$ 1.950$$

$$3^{\circ}) \text{ Valor total de ABCD = BCDE + ABE = } \$ 23.700$$



Ejemplo n°4: 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.

$$1^{\circ}) \text{ Lote BCDE: Sup. } 300\text{m}^2 \times \$ 120/\text{m}^2 \times 1.21 = \$ 43.560$$

$$2^{\circ}) \text{ Lote ABE: Sup. } 70\text{m}^2 \times \$ 120/\text{m}^2 \times 0.36 = \$ 3.024$$

$$3^{\circ}) \text{ Valor total de ABCD = BCDE + ABE = } \$ 46.584$$

PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A DOS CALLES

Deberá considerarse en estos casos, como si la parcela estuviera integrada por dos lotes triangulares cuyos frentes dan a distintas calles, y tengan una base en común, que se determina por una línea que, partiendo de la perpendicular a las calles, una al vértice de la parcela a considerar. Se calculan independientemente y se suman los valores de cada parcela; los valores se determinarán estableciendo la línea de igualación de valores básicos - sobre la línea perpendicular (AB) actuando de la siguiente forma:

V_a = Valor básico mayor

V_c = Valor básico menor

L = Longitud total de la línea perpendicular AB

A = Zona de influencia de V_a

C = Zona de influencia de V_c

$$A = \frac{L \times V_a}{V_a + V_c}$$

$$C = \frac{L \times V_c}{V_c + V_a}$$

Reemplazando por las medidas a considerar, se obtiene un punto de igualación de los valores básicos. Obtenido el punto de igualación de valores, se une con el vértice (O) determinando en consecuencia dos parcelas triangulares (ABC y BOC), ambas con frente a una calle; y de acuerdo a lo establecido en el ejemplo n° 1 de PARCELAS TRIANGULARES, aplicando la tabla n° 5 se obtienen los valores de cada parcela en forma independiente, promediándose luego el resultado del valor por lotes de cada una de ellas, el que se sumará para dar el valor total de la posesión:

Ejemplo:

$$1^{\circ}) A = \frac{45 \text{ m.} \times \$ 200}{\$ 200 + \$ 180} = 22.50 \text{ m.}$$

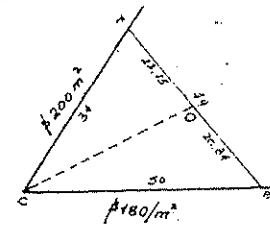
$$C = \frac{45 \text{ m.} \times \$ 180}{\$ 200 + \$ 180} = 20.25 \text{ m.}$$

2°) Determinación de valores:

$$\text{Lote ABC} = 306 \text{ m}^2 \times \$ 200 \times 0.61 = \$ 37.556$$

$$\text{Lote BOC} = 412,5 \text{ m}^2 \times \$ 180 \times 0.46 = \$ 47.520$$

$$\text{Valor lote ABC = ADC = BOC} = \$ 86.076$$



PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A TRES CALLES

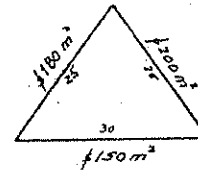
Cuando deba determinarse el valor de parcelas triangulares con frente a tres calles, deberán promediarse los valores básicos de sus frentes y multiplicarlo por la superficie de la parcela

Ejemplo:

$$\text{Valor básico: } \frac{\$ 180 + \$ 200 + \$ 150}{3} = \$ 176,66$$

$$\text{Superficie} = 300 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor de la parcela} = 300 \text{ m}^2 \times \$ 176,66 = \$ 53.000$$



LOTES DE FORMA CAPRICHOSA SIN ANGULOS RECTOS

Para calcular estos tipos de lotes, se deberán complementar los --
 lados mediante figuras auxiliares, con el objeto de aplicar posteriormente, y
 en forma directa, los coeficientes que dan las tablas 5 y 6

Ejemplo n° 1:



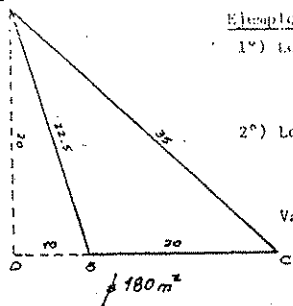
1°) Lote BEF = Sup. x V. Básico x Coef.
 = 1958 m². x \$500 x 0.56
 = \$ 548.240

2°) Lote ADE = Sup. x V. Básico x Coef.
 = 433,5 m² x \$500 x 0.655
 = \$ 141.971,25

3°) Lote BCF = Valor = Sup. x V. Básico x Coef.
 = 396 m². x \$500 x 0.60
 = \$ 118.800

Valor lote ABCD = lote 1° - (lote 2° + lote 3°)
 = \$ 548.240 - (\$ 141.971,25 + 118.800)
 = \$ 287.468,75

Ejemplo n° 2:



1°) Lote ACD = Valor lote = Sup. x V. Básico x Coef.
 = 300 m². x \$ 180 x 0.64
 = \$ 34.560

2°) Lote ADB = Sup. x V. Básico x Coef.
 = 100 m². x \$ 180 x 0.67
 = \$ 12.060

Valor lote ABC = lote 1° - lote 2°
 = \$ 34.560 - \$ 12.060
 = \$ 22.500

PARCELAS DE CONFORMACIONES EXTRAORDINARIAS

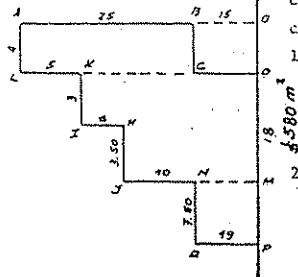
Para la determinación del valor de estos tipos de parcelas, se de-
 berá descomponer a la misma en tantos lotes como sea necesario, con el objeto de
 determinar áreas cuya resolución se conozca. Con tal motivo se complementarán los
 datos conocidos (medidas, superficie, ángulos, cuerda, radio, etc.) con otros; -
 que pueden ser determinados por resolución analítica, o bien gráficamente. Asimismo,
 las superficies de algunas de las figuras podrán ser calculadas por diferen-
 cia entre el área conocida, menos el o las áreas calculadas.

Asimismo la resolución de aquellos casos en los cuales, algunos de
 sus lados sea producto de una figura circular, se calcularán considerando a su
 lado mayor o bien por el "Fondo Relativo", según sea el grado de deformación dado
 por su flecha.

Con el objeto de facilitar la resolución del cálculo de áreas, se
 han agregado, como apéndice de las presentes instrucciones, Formulas para determi-
 nar superficies de figuras planas.

Ejemplo n° 1: Fracciones deslindadas: ABCKL -KDMJHI y N°1PR

a) El valor de la fracción AODKL se obtiene aplicando dos con-
 ceptos, 1°) Parcela interna sin acceso a calle y 2°) Parcelas
 con pequeñas deformaciones, Fondo relativo (F.R.)



1°) Determinación del valor del lote AODKL
 = Sup. x V. básico x Coef.
 = 180 m². x \$ 580 x 0.72
 = \$ 75.168

2°) Valor lote BOCD
 = Sup. x V. básico x Coef.
 = 67,5 m². x \$ 580 x 0.91
 = \$ 35.626,5

3°) Fracción ABCKL = lote AODKL - lote BOCD
 = \$ 75.168 - \$ 35.626,5
 = \$ 39.541,5 (1)

b) El valor de la fracción KDMJHI se obtiene aplicando el concepto de fondo relativo (F.R.).

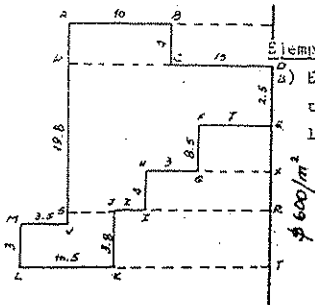
Valor lote KDMJHI = Sup. x V.básico x Coef. F.R. = $\frac{206,5}{6,5} = 31,76$
 = 206,5 m² x \$ 580 x 0.77
 = \$ 92.222,9 (2)

c) El valor de la fracción NMPR se obtiene aplicando los criterios de "Parcelas sin acceso a calle" y del "Fondo Relativo".

Valor lote NMPR = Sup. x V.básico x Coef.
 = 142,50 m² x \$ 580 x 0.97
 = \$ 80.170,5 (3)

d) El valor total de la parcela ABCDEFGHIJKL se obtiene de la suma de lotes parciales en los que se descompuso la figura, (1), (2) y (3).

Valor total = \$ 39.541,5 + \$ 92.222,9 + \$ 80.170,5
 = \$ 211.934,9



Ejemplo n° 2: Fracciones deslindadas ABCP - PDEFGHIS y SJKLMV

b) El valor de la fracción ABCP, se obtiene aplicando el criterio "Parcelas sin acceso a calle".

1°) Determinación del valor del lote ABCP
 Valor lote AODP = Sup. x V.básico x Coef.
 = 100 m² x \$ 600/m² x 0.83
 = \$ 49.800

2°) Valor lote BOCD = Sup. x V.básico x Coef.
 = 60 m² x \$ 600 x 0.91
 = \$ 32.760

3°) Valor del lote ABCP = lote AODP - lote BOCD
 = \$ 49.800 - \$ 32.760
 = \$ 17.040 (1)

b) Valor lote PDEFGHIS = Sup. x V.básico x Coef. F.R. = $\frac{275,5}{2,5} = 110,2$
 = 275,5 m² x \$ 600/m² x 0.83
 = \$ 137.199 (2)

c) Valor del lote SJKLMV = Sup. x V.básico x Coef.
 = 105,5 m² x \$ 600 x 0.81
 = \$ 51.273

Valor del lote JRTK = Sup. x V.básico x Coef.
 = 45,6 m² x \$ 600 x 0.94
 = \$ 25.718,4

Valor lote SJKLMV = lote SRITLMV - lote JRTK
 = \$ 51.273 - \$ 25.718,4
 = \$ 25.554,6 (3)

d) Valor total del lote ABCDEFGHIJKLMV obtenido de la suma de los lotes parciales en los que se descompuso la figura.

lote ABCP + lote PDEFGHIS + lote JKLMS
 \$ 17.040 + \$ 137.199 + \$ 25.554,6 = \$ 179.793,6

Ejemplo n° 3: Se procede como en el caso de "Parcelas con calles opuestas", debiéndose determinar el punto de fusión o de igualación de valores básicos, pero en este ejemplo sin las dos paralelas, deberán calcularse para cada uno de los lados, valúndose posteriormente, los nuevos polígonos resultantes en forma independiente; del valor final de la parcela se obtiene de la suma de los valores parciales de cada polígono.

Fracciones deslindadas: ABFE y EPCD

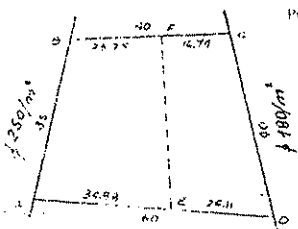
1°) Determinación de los puntos de fusión

Punto E = a) $\frac{60 \times \$ 250}{\$ 250 + \$ 180} = 34,88$

b) $\frac{60 \times \$ 120}{\$ 250 + \$ 180} = 25,11$

Punto F = a) $\frac{40 \times \$ 250}{\$ 250 + \$ 180} = 33,25$

b) $\frac{40 \times \$ 120}{\$ 250 + \$ 180} = 14,60$



Lote ABFE = lote BEF + lote BAE

= Lote BEF = Sup. x V.básico x Coef.
= 418 m² x \$ 250 x 0.37
= \$ 38.665

= Lote ABE = Sup. x V.básico x Coef.
= 484 m² x 250 x 0.60
= \$ 72.600

a) Valor del lote ABFE = \$ 38.665 + \$ 72.600
= \$ 111.265

b) Lote FCDE = Sup. x V.básico x Coef.
= $\frac{[(40 + 37) \times 23]}{2} \times \$ 180 \times 1,04$
= 885,5 m² x \$ 180 x 1.04
= \$ 165.765,6

F.R. = 22,13

Valor total lote ABCD = \$ 111.265 + \$ 165.765,6
= \$ 277.030,6

PARCELAS TRIANGULARES CON VERTICE O FRENTE A UNA CALLE

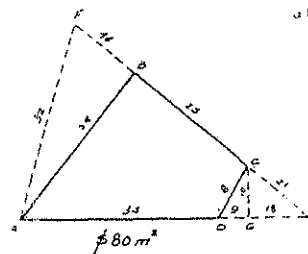
a) El valor de la fracción ABCE se obtiene aplicando el criterio de lotes caprichosos sin ángulos rectos.

1°) Determinación del valor del lote AEF

= Sup. x V.básico x Coef.
= 884,5 m² x \$ 80 x 0.61
= \$ 43.163,60 (1)

2°) Determinación del valor del lote CDE

= Sup. x V.básico x Coef.
= 135 m² x \$ 80 x 0.67
= \$ 7.236 (2)



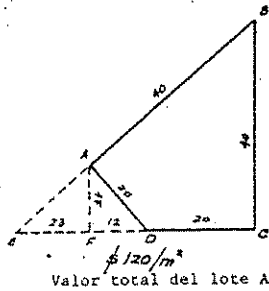
3°) Determinación del valor del lote AFB

= Sup. x V.básico x Coef.
= 224 m² x \$ 80 x 0.39
= \$ 6.988,8 (3)

Valor total del lote = (1) - [(2) + (3)]
= \$ 43.163,60 - (\$ 7.236 + \$ 6.988,8)
= \$ 43.163,60 - \$ 14.224,80
= \$ 28.938,80

PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A UNA CALLE

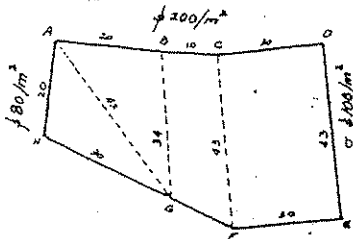
a) El valor de la fracción ABCD se obtiene aplicando el criterio de "Lote caprichoso sin ángulos rectos".



- 1°) Determinación del valor del polígono BCE
 - = Sup. x V.básico x Coef.
 - = 1100 m² x \$ 120 x 0.58
 - = \$ 76.560
 - 2°) Determinación del polígono ADE
 - = Sup. x V.básico x Coef.
 - = 297,5 m² x \$ 120 x 0.655
 - = \$ 23.383,5
- Valor total del lote ABCD = lote BCE + lote ADE
- = \$ 76.560 + \$ 23.383,5
 - = \$ 53.176,5

Fracciones deslindadas: ABG - BCFC - CDEF - AGH

- a) El valor de la fracción ABC se obtiene aplicando los conceptos de "triángulos conlado a una calle" y el de "magnitudes máximas".



- 1°) Determinación del valor del lote ABC
 - = Sup. x V.básico x Coef.
 - = 315 m² x \$ 200 x 0.60
 - = \$ 37.800
- b) El valor de la fracción BCFC se obtiene aplicando el concepto de "parcela con contrafrente - en falsa escuadra."
 - = Sup. x V.básico x Coef.
 - = 385 m² x \$ 200 x 0.92
 - = \$ 70.840
- c) El valor de la fracción CDEF se obtiene aplicando el criterio de "lote regular con frente a una calle".

- 1°) Determinación del valor del lote CDEF

- = Sup. x V.básico x Coef.
- = 1.290 m² x \$ 200 x 1.02
- = \$ 263.160

- d) El valor de la fracción AGH se obtiene aplicando el mismo concepto que en el punto a).

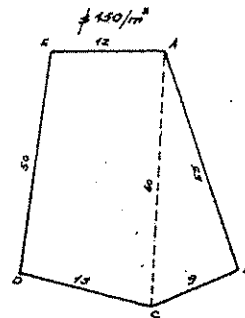
- 1°) Determinación del valor del polígono AGH

- = Sup. x V.básico x Coef.
- = 170 m² x \$ 80 x 1.09
- = \$ 14.824

Valor total del lote ABCDEFGH se obtiene de la suma:

lote ABG.....	\$ 37.800
lote BCFC.....	\$ 70.840
lote CDEF.....	\$ 263.160
lote AGH.....	\$ 14.824
VALOR TOTAL.....	\$ 386.624

Fracciones deslindadas: ABC - ACDE



- a) El valor de la fracción ABC se obtiene aplicando el criterio de las magnitudes máximas con el objeto de hacer pesar la deformidad de la figura.

- 1°) Determinación del valor del polígono ABC

- = Sup. x V.básico x Coef.
- = 247,5 m² x \$ 150 x 0.225
- = \$ 8.353,125

- b) El valor de la fracción ACDE se obtiene aplicando el criterio de "parcela romboidal"

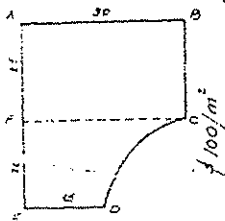
- 1°) Ca = lote de 12 m. de frente y 55 m. de fondo = (1.1)
- = 0.82

- Sup. 660 m².

= Sup. V. básico x Coef.
 = 660 m² x \$ 150 x 0.82
 = \$ 81.180

Valor total del lote ABCDE = lote ABC + lote ACDE
 = \$ 8.353,12 + \$ 81.180
 = \$ 89.533,12

Parcelas deslindadas ABCF y CDEF



a) El valor de la fracción ABCF se obtiene aplicando el concepto de "parcela regular con frente a una calle".

1°) Determinación del valor del polígono ABCF
 Sup. = 150 m²
 Ca = lote de 25 m. de frente y 30 m. de fondo
 = (T.1) = 0.96
 Valor = 150 m² x \$ 100 x 0.96
 = \$ 14.400

b) El valor de la fracción CDEF, se obtiene aplicando el concepto de "magnitudes máximas de fondo".

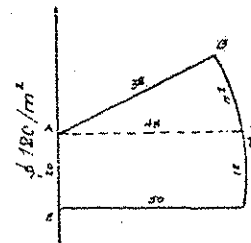
1°) Determinación del valor del polígono CDEF

Sup. 450 m²
 Ca = lote de 20 m. de frente y 30 m. de fondo = (T.1) = 0.96
 Valor = 450 m² x \$ 100 x 0.96
 = \$ 43.200

c) El valor del lote ABCDE se obtiene por suma de los polígonos en que fue descompuesto:

Valor del lote ABCF..... \$ 72.000
 Valor del lote CDEF..... \$ 43.200
 Valor del lote ABCDE..... \$ 115.200

Fracciones deslindadas ABC y ACDE



a) El valor de la fracción ABC, cuyas magnitudes parciales podemos haber determinado gráfica y/o analíticamente, se obtiene aplicando el criterio "de las magnitudes máximas" con el objeto de hacer pesar la deformidad.

1°) Determinación del valor del polígono ABC

Sup. = 376 m²
 Ca = triángulo con vértice a una calle con 100 m² por de 48 m. y contrafrente de 24 m. = 0.21 (T.1)
 Valor = 376 m² x \$ 120 x 0.21
 = \$ 14.515,2

b) El valor de la fracción ACDE, cuyas magnitudes también las hemos determinado en forma gráfica y/o analítica, se obtiene adjudicando el criterio del "fondo Relativo".

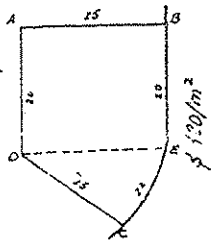
1°) Determinación del valor del polígono ACDE

Sup. 980 m²
 Ca = lote de 20 m. de frente y 49 m. (F.R.) = 0.77 (T.1)
 Valor = 980 m² x \$ 120 x 0.77
 = \$ 90.552

c) El valor del lote ABDE se obtiene por la suma de:

Valor lote ABC.....\$ 14.515,2
 Valor lote ACDE.....\$ 90.552,0
 Valor lote ABDE.....\$ 105.067,2

Fracciones deslindadas ABED y DEC



a) El valor de la fracción ABED se obtiene aplicando el concepto de "parcela regular con frente a una calle".

1°) Determinación del valor del polígono ABED

Sup. = 500 m²

Ca = lote de 20 m. de frente y 25 m. de fondo
 = 0.91 - 0.09 = 0.82 (T.1)

Valor = 500 m² x \$ 180 x 0.82
 = \$ 90.900

b) El valor de la fracción DEC se obtiene aplicando el concepto de "triángulo con frente a una calle" y de "magnitudes máximas", es decir que se considera como frente el desarrollo del arco del círculo, y como altura el radio.

1°) Determinación del valor del lote DEC

Sup. = 275 m²

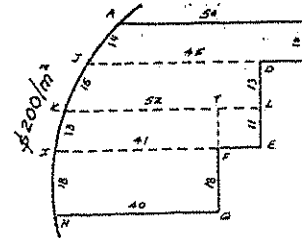
Ca = Parcela triangular con frente de 22 m. y 25 m. de fondo.
 = 0.64 (T.5)

Valor = 275 m² x \$ 180 x 0.64
 = \$ 31.680

c) El valor del lote ABCD se obtiene por suma:

Valor lote ABED.....\$ 90.900
 Valor lote DEC.....\$ 31.680
 Valor lote ABCD.....\$ 122.580

Fracciones deslindadas ABCJ - JDJK - KLEFGH (KLEI - KIGH- KTFI)



a) El valor de la parcela ABCJ, se obtiene aplicando el concepto de "parcela con frente en falsa escuadra", calculándose su superficie en forma gráfica o analítica.

1°) Determinación del valor del polígono ABCJ

Sup. = 665 m²

Ca = lote de 14 m. de frente y 47,5 de fondo
 = 0.91 - 0.09 = 0.82 (T.1)

Valor = 665,00 m² x \$ 200 x 0.82
 = \$ 109.060,00

b) El valor de la fracción JDJK, se obtiene aplicando el mismo criterio que en el anterior caso.

Sup. = 727,50 m²

Ca = lote de 15 m. de frente y 48,5 de fondo
 = 0.92 - 0.09 = 0.83 (T.1)

Valor = 727,5 m² x \$ 200 x 0.83
 = \$ 120.765,00

c) El valor de la fracción KLEFGH se obtiene aplicando el criterio de "parcela con martillo al frente" y de "parcela con frente en falsa escuadra".

1°) Determinación del polígono KLEI

Sup. = 604,5 m²

Ca = lote de 13 m. de frente y 46,5 m. de fondo.
 = 0.90 - 0.09 = 0.81 (T.1)

Valor = 604,5 m² x \$ 200 x 0.81
 = \$ 97.848

2°) Determinación del valor del polígono KIGH

Sup. = 1.240 m²

Ca = lote de 31 m. de frente y 40 m. de fondo
 = 0.86 - 0.08 = 0.78 (T.1)

Valor = 1.240 m² x \$ 200 x 0.78
 = \$ 193.440

3°) Determinación del valor del polígono KTFI

Sup. = 604,5 m2
 Ca = lote de 13 m. de frente y 46,5 m. de fondo
 = 0.90 - 0.09 = 0.81 (T.1)
 Valor = 604,5 m2 x \$ 200 x 0.81
 = \$ 97.929

Valor de la tracción KLEFGH = \$ 97.848 + \$ 193.440 + \$ 97.929
 = \$ 193.359

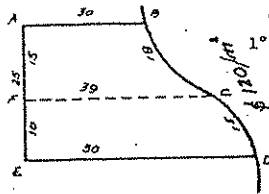
d) El valor del lote ABCDEFGH se obtiene por la suma de los valores parciales de los polígonos en el cual fue descompuesto:

Valor lote ABCI.....	\$	109.960
Valor lote JKLM.....	\$	120.765
Valor lote KLEFGH.....	\$	193.359
Valor lote ABCDEFGH.....	\$	423.184

Quando la deformidad producida por el frente curvo fuera más pronunciada, se deberá resolver el problema aplicando el concepto de "magnitudes máximas de fondo" con el objeto de dar mayor peso a la deformidad.

Parcelas deslindadas ABCF y CDEF

a) El valor de la fracción ABCF se obtiene aplicando el concepto de "magnitudes máximas de fondo".



1°) Determinación del valor del polígono ABCF

Sup. = 531 m2
 Ca = lote de 18 m. de frente y 34,5 m. de fondo
 = 0.97 (T.1)
 Valor = 531 m2 x \$ 120 x 0.97
 = \$ 61.808,4

b)

2°) Determinación del valor del polígono FCDE

Sup. = 667,5 m2
 Ca = lote de 15 m. de frente y 44,5 de fondo
 = 0.96 - 0.09 = 0.87 (T.1)
 Valor = 667,5 m2 x \$ 120 x 0.87
 = \$ 69.687

El polígono FCDE también se obtiene aplicando el concepto de "magnitudes máximas de fondo".

c) El valor del lote ABCDE se obtiene, como en casos anteriores, por suma:

Valor lote ABCF.....	\$	61.808,4
Valor lote FCDE.....	\$	69.687,0
Valor lote ABCDE.....	\$	131.495,4

