

# **BOLETIN**

**AÑO 8 - Nº 39**  
**ENERO - FEBRERO 1995**



**CONSEJO PROFESIONAL  
DE AGRIMENSURA**

Prov. BUENOS AIRES — LEY 10.321

**CONSEJO SUPERIOR**

Calle 9 Nº 595 — (1900) LA PLATA

# CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

## CONSEJO SUPERIOR

### PRESIDENTE

Agrim. Jorge P. Hofer (VII)

### VICEPRESIDENTE

Agrim. José M. Recalde (V)

### SECRETARIO

Agrim. José M. Tonelli (I)

### TESORERO

Agrim. Juan A. Sorroche (VIII)

### VOCALES

Agrim. Juan E. Capittini (II)

Agrim. Néstor E. Catani (E/E - III)

Agrim. Lucas J. Demey (E/E - IV)

Agrim. Héctor A. Rondinoni (VI)

Agrim. Marta L. Luparia (IX)

Agrim. Pedro N. Gaska (X)

## TRIBUNAL DE DISCIPLINA

### PRESIDENTE

Agrim. Ernesto A. Cela

### SECRETARIO

Agrim. Adolfo H. Tallafiero

### VOCALES

Agrim. Raúl E. Sánchez

Agrim. Carlos A. Iribarren

Agrim. Camilo A Godoy

Agrim. Samuel Saraví Tiscornia

Agrim. Leopoldo J. Frers

## BOLETIN INFORMATIVO

Registro de la Propiedad Intelectual N° 397151

### DIRECTOR RESPONSABLE

Agrim. JORGE POLIDORO HOFER

### DIRECTOR EDITOR:

COMISION DE PRENSA Y DIFUSION

TITULAR: Agrim. José M. Recalde

### COLABORADORES

Agrim. Ricardo A. Villares

Sra. Ana María Parlamento

Publicación Oficial del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires ( Ley 10.321 ) de aparición Mensual y distribución gratuita.

Se prohíbe la reproducción total o parcial del material incluido en la publicación, sin expresa mención de su origen.

La responsabilidad de las colaboraciones firmadas es exclusiva de quienes las suscriben.

Impreso en: MELIPAL S.A. 43 N° 2719  
( 149 y 150 ) LA PLATA - T.E. 25-7592

---

## INDICE

---

### \* SECCION DOCTRINA

- \* ¿ Etica versus pragmática?.....Pág. 3

### \* SECCION NORMAS, DISPOSICIONES, RESOLUCIONES, ETC.

#### \* *CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA*

- \* Disposición N° 34/94.....Pág. 6

#### \* *DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL*

- \* Disposición N° 207/94.....Pág. 7

- \* Cálculo del valor fiscal básico de la tierra urbana y suburbana.....Pág. 9

- \* Tasa Retributiva de Servicios - Ley impositiva 11.583.....Pág. 36

#### \* *DIRECCION DE REGIMEN CATASTRAL*

- \* Circular N° 8.....Pág. 38

### \* SECCION INFORMATIZACION.

- \* Nuevos presupuestos.....Pág. 39

- \* Nuevo programa específico.....Pág. 40

\* \* \*

---

## ¿ ETICA VERSUS PRAGMATICA ?

Por cierto que la contradicción planteada es forzada, al "estilo periodístico", pero sirve para ingresar al fondo del tema que queremos plantear.

Segun el sociólogo estadounidense W. James ... "el único criterio válido para juzgar sobre la verdad de toda doctrina (sea esta científica, moral o filosófica) se debe fundar en sus efectos prácticos" (1), y es con este sentido con el que hoy usamos el concepto de pragmatismo y sus derivados.

Pero también sabemos que "el ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones pertenece al orden de la acción o realización moral" para la cual es lógico definir "orientaciones éticas", "criterios de acción" (2) sustentados en principios reconocidos socialmente. Y el ejercicio de la actividad profesional de la Agrimensura se desarrolla en un contexto de derechos y obligaciones que se supone asumido por todos los matriculados.

La conducta ética, que de eso se trata, no solo debe practicarse con los clientes sino también con los colegas profesionales y con la sociedad en general. Y esto, mal que le pese a algunos, se halla reglado, regulado, en nuestro Código de Etica que EXISTE, ESTA PLENAMENTE VIGENTE (desde el 7 de agosto de 1987 cuando fuera aprobado por la Asamblea Anual reglamentaria) y DEBE SER CONOCIDO Y APLICADO EN TODO EL AMBITO DEL EJERCICIO PROFESIONAL.

La experiencia indica, no obstante, que un "estricto formalismo legal" en el campo de la ética profesional corre el riesgo de desvirtuarse en la práctica confundándose con acciones criticables que han merecido objeciones del tipo: "imposición de estadios infantiles de moralidad"....; "aplicaciones de corset ideológicos".... basados en "cánones

sociales esclerosados" o "cristalizados" etc. Estos críticos parten de la premisa, totalmente compartida, de que "no existe moral sin libertad", pero olvidan que "el riesgo de la confusión entre la libertad y el relativismo ético .... quita a la conciencia civil cualquier punto seguro de referencia moral...". De esta manera se llega a una "concepción radicalmente subjetivista del juicio moral" adaptado a la norma "a las propias capacidades e intereses" (3) y conveniencias del actor.

Es preciso entender que la defensa de presuntos derechos individuales no puede conducir al desconocimiento práctico de los valores básicos que definen la cultura social imperante.

Aún en nuestra sociedad "post-moderna", que pareciera sufrir las crisis de toda gestación, la defensa bien entendida de la dignidad humana implica necesariamente la existencia de un marco de referencia moral, ético, del accionar; exige a los protagonistas de la historia, vale decir a los hombres de hoy, la rectitud de la conciencia moral, pues "la conciencia..... ley de nuestro espíritu.... nos da órdenes, significa responsabilidad y deber" (4).

Bien pudo expresar un agudo analista que: ..."ser ético es un buen negocio cuando se compite con los que están dentro de la legalidad, PERO ANTE LA ILEGALIDAD SOLO SE PUEDE COMPETIR CON LA FUERZA DE LA LEY" (5).

El reciente fuerte impulso que para la actividad profesional significó la puesta en marcha del Nuevo Régimen Catastral provocó la puesta en evidencia de algunas cuestiones de orden ético que, por cierto, constituyen excepciones. Pero que son registradas, y en algunos casos denunciadas..... Lamentablemente cubren un

---

---

amplio espectro que debemos acotar, controlar y, en algunos casos, sancionar como corresponde.

Algunas de estas irritantes cuestiones planteadas en el campo de la ética profesional responden a las siguientes caracterizaciones:

a) Competencia desleal: Con subcasos que podríamos reunir de la siguiente forma:

a.1). Ejercicio ilegítimo de actividades profesionales por ex-matriculados, con matrícula cancelada, o actualmente jubilados (con algún agravante en aquellos que han constituido sociedad de hecho con profesionales no matriculados en el C.P.A.), vulnerando el art. 4º, inc. I.a.6 de nuestro Código de Ética (en adelante C.E.);

a.2). La concesión o aceptación de comisiones, lesionando el art. 4º, inc. I.e. e I.h. del C.E.;

a.3). La suplantación y desplazamiento de colegas ya comprometidos con la tarea a desarrollar (Art 4º, inciso II.d), etc.

b) Incompatibilidad manifiesta, planteada por profesionales que pretenden hacer ejercicio libre profesional estando empleados, o siendo funcionarios en actividad, en áreas de la administración provincial o municipal comprometidas con la supervisión y/o contralor de la tarea agrimensural, cuestión ésta que se viene reiterando desde las épocas de vigencia del Consejo Profesional de la Ingeniería y que diera origen a profusa y esclarecedora doctrina (Resol. C.P.I. N° 51/65; Resol. C.P.I. N° 334 /69; Resol. C.P.I. N° 864/71; Ley 9404, etc.), y que ha sido prescripta claramente en nuestra Ley 10.321, arts. 8 y 37.e, y en el art. 4º, inciso I.a.5 de nuestro C.E.; y

c) Dishonestidad intelectual, verificada en algunos colegas poseídos de una singular fiebre "firmatutti", en desmedro de quienes

cumplen con escrupulosidad las tareas inherentes, priorizando la responsabilidad por sobre la premura desmedida. En estos casos se está transgrediendo flagrantemente lo prescripto en el art. 4º, inc. I.f. de nuestro C.E.

Surge evidente que casi todas las faltas señaladas constituyen también un desconocimiento, o rechazo, del principio de la SOLIDARIDAD PROFESIONAL que anima todas nuestras instituciones colegiales; una negación del espíritu solidario presupuesto en quienes nos hallamos embarcados en la misma y común empresa social.

Consideramos que el tema precedentemente desarrollado no será bien digerido por algunos, mientras que otros - especialmente los numerosos colegas que sugirieron su desarrollo- le darán especial aprobación.... Son los riesgos que debemos correr quienes desde nuestros circunstanciales cargos directivos, pretendemos defender los derechos del común, en este caso los de los matriculados concientes y esclarecidos.

Siempre es bueno, y en algunos casos condición necesaria, el reconocer las "condiciones de borde" de una cuestión puesta a nuestra resolución. Máxime cuando posee la trascendencia social, económica y política que la implementación del Nuevo Régimen Catastral implica. Esta, como toda innovación, se halla en período de evaluación y, por ende, sujeta a los ajustes pertinentes que decide la conducción de la administración pública...

En nuestro ejercicio profesional no corresponde en la consecución de un objetivo, por más legítimo que éste fuera, justificar cualquier medio. Estos medios instrumentales debieran adoptarse, por supuesto, en función de esa finalidad pero DENTRO DE LOS LIMITES PRUDENCIALES, ETICOS Y

JURIDICOS QUE LA ACCION  
PROFESIONAL CONLLEVA y que  
reclama el sano espíritu solidario.

Concluimos citando a un gran  
agrimensor argentino:

"Es natural que la tarea de.... reconstruir  
la solidaridad perdida, no es empresa para

menguados. Pero no es tampoco una  
empresa que deba amilanar a los decididos,  
ni desalentar a los generosos y  
esforzados..."(6).

Agrim. José M. Recalde

### CITAS REALIZADAS:

1. "Diccionario de la Lengua", Real Academia Española, Espasa Calpe S.A., Madrid, 1983.
2. IVES CALVEZ, Jean, "Una ética para una sociedad en transformación", Bs. Aires, Editorial Ciudad Nueva, 1993.
3. JUAN PABLO II, Carta Enciclica "Veritatis Splendor", 1993.
4. NEWMAN, John H., "Carta al Duque de Norfolk", (1801-1890).
5. Art. periodístico: "¿A quién le importa la ética?", Diario La Nación, Bs. Aires, 27 de noviembre 1994.
6. SCALABRINI ORTIZ, Raúl, "Política Británica en el Río de la Plata", Editorial Reconquista, 2da. Edición.

## MEMBRANAS MORTER PLAS

- ✓ Impermeabilizantes
- ✓ Selladores
- ✓ Sistemas cementicios

**TERRAZAS TRANSITABLES**  
Construcción y Reparación  
de Techos

**TRABAJOS EN  
ALTURA**

**PECSACO**  
Diagonal 74 y 18  
Tel. 527781

## DISPOSICIONES DEL CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA

### DISPOSICION N° 34/94

#### VISTO:

Lo establecido en el artículo 24° de la Ley 10.321;

#### CONSIDERANDO:

Que a partir del día 17-10-94 la Dirección Provincial de Catastro Territorial exige la constitución del estado parcelario de inmuebles, en los términos de la Ley 10.707;

Que, con el fin de evaluar los resultados de la intervención de los matriculados en dicha tarea, se hace necesario contar con la información referida a las modificaciones parcelarias y/o valuatorias producidas;

Que dichos resultados habrán de demostrar que la Ley 10.707 es, en materia catastral, una herramienta idónea que agrega transparencia a las operaciones inmobiliarias actualizando los elementos parcelarios que determinan la consecuente generación de equidad valuatoria-impositiva;

Que, a tal fin, en la seguridad de que los señores matriculados cuentan con los datos necesarios y aspiran a demostrar la legitimidad y conveniencia de su intervención profesional, cabe solicitar de ellos el aporte de esa valiosa información.

POR ELLO, LA MESA EJECUTIVA DEL  
CONSEJO PROFESIONAL DE  
AGRIMENSURA  
DISPONE:

Artículo 1°: Establecer que los Colegios de Distrito recabarán de sus respectivos matriculados comunicación de los resultados de tareas de constitución de estado parcelario.

Artículo 2°: La información será mensual, correspondiendo al primer informe el período 17-10-94 al 31-12-94.

Artículo 3°: Los datos serán aportados en planillas según modelo adjunto, con firma y sello del profesional y serán utilizados exclusivamente con fines estadísticos.

Artículo 4°: Los Colegios de Distrito remitirán mensualmente la información recibida al Consejo Superior.

Artículo 5°: Comunicar lo dispuesto al Consejo Superior en su próxima sesión.

Dada en la reunión de Mesa Ejecutiva del 29-12-94 en la ciudad de La Plata y registrada con el N° 34/94 del Registro de Resoluciones a cargo de la Secretaría.

#### FIRMADO:

Agrim. Jorge Hofer - Presidente  
Agrim. José M. Tonelli - Secretario  
Agrim. Juan A. Sorroche - Tesorero

\*\*\*

# DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

## DISPOSICION N° 207

La Plata, 23 de enero de 1995.

Visto las numerosas consultas efectuadas a esta Dirección Provincial sobre si corresponde la constitución del estado parcelario, previo al despacho del certificado catastral, en aquellos actos por los que se transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales otorgados a través de distintas instituciones bancarias, cooperativas de vivienda, sociedades civiles sin fines de lucro, etc. y;

### CONSIDERANDO:

Que el art. 86 de la Ley 10.707 (T.O.) establece que las normas referidas a la constitución del estado parcelario y su registración será de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el organismo catastral lo disponga;

Que por su parte la legislación tributaria ha declarado exento del pago del Impuesto de Sellos a una serie de actos y contratos relacionados con la adquisición del dominio, otorgamiento de créditos, constitución de hipotecas, construcción de edificios, de inmuebles

destinados a vivienda única, familiar y permanente, etc.;

Que en función de lo expuesto es procedente merituar los casos en

que la aplicación del nuevo régimen de expedición del certificado catastral debe ser de cumplimiento inmediato y otros en que puede postergarse;

Por ello, en uso de las facultades que le son propias;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE  
CATASTRO TERRITORIAL

### DISPONE:

ARTICULO 1°: Exceptuar de la obligación de constituir el estado parcelario, previo al despacho del certificado catastral a aquellos actos por los que se transmitan, constituyan y/o modifiquen derechos reales sobre inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que se encuentren exentos del pago del Impuesto de Sellos.

ARTICULO 2°: A los efectos de lo normado en el artículo anterior, los escribanos y/o funcionarios autorizantes de los respectivos

---

---

actos deberán dejar expresa constancia en el certificado catastral, bajo su exclusiva responsabilidad, que el mismo se encuentra exento del pago del Impuesto a los Sellos de acuerdo al Código Fiscal o leyes especiales.

ARTICULO 3º: La presente Disposición

regirá a partir del 23 de enero de 1995.

ARTICULO 4º: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, circúlese y archívese.

DISPOSICION Nº 207

FIRMADO:

Agrim. Norberto Aníbal Fernandino  
Director Provincial  
Dirección Provincial de Catastro Territorial

\* \* \*

---

---

**EDITORIAL GRAFICA**

*Melipal s.a.*

*Impresión de:*  
**Revistas • Libros • Diarios**  
*Garantizamos rapidez en la entrega*

**UNICA ROTATIVA EN LA PLATA**

Calle 43 Nº 2719 (e) 149 y 150 • tel. 25-7592

# DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

## CALCULO DEL VALOR FISCAL BASICO DE LA TIERRA URBANA Y SUBURBANA

### DETERMINACION 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 dispuestas 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 logicamente, 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 vista 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:

$V_p = V_b \times C_a \times S$  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 los coeficientes de ajuste dependen de la ubicación, forma, superficie y medidas de la parcela, es por lo que pasaremos a explicar 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 originarios.

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

Con el objeto de facilitar la aplicación de coeficientes de ajuste del valor básico a parcelas de medidas distintas a las del "lote tipo", se deberá tomar muy en cuenta la medida del lote normal de la zona 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 el 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. Cervino, 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 de 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 8,66 m. de frente (o sean las clásicas 10 varas), y era lógico que ello ocurriera dado que la arquitectura de hace 50 años exigía una fila de habitaciones y lateralmente el primero y segundo patio, lo que se solucionaba con lotes de 7 a 9 m. 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 m.

## 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 2.000 m<sup>2</sup>.; en caso de que la parcela a valorar supere esa cantidad, se utilizarán las Tablas N° 3 y 4.

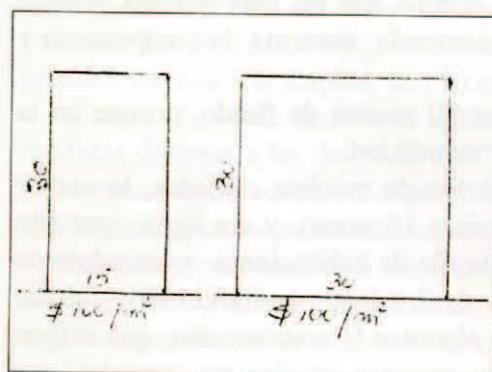
El mecanismo de funcionamiento de la Tabla N° 1 es el siguiente:

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.

Fondo en mtrs.	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
Hasta 10,50	0,96	1,06	1,13	1,18	1,22	1,25	1,28	1,30	1,32	1,34
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
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
29,51 a 30,50	0,79	0,86	0,91	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10
30,51 a 31,50	0,78	0,85	0,91	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09

## 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 Nº 1.

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

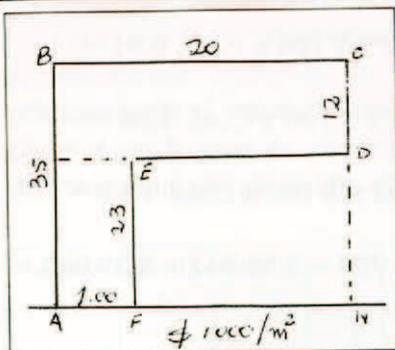
Ej. Nº 1 = Sup. 450 m<sup>2</sup>. X \$ 100/m<sup>2</sup>. X Coef. 1,10 = \$ 49.500,00

Ej. Nº 2 = Sup. 900 m<sup>2</sup>. X \$ 100/m<sup>2</sup>. 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 Nº 1) y el valor básico establecido.

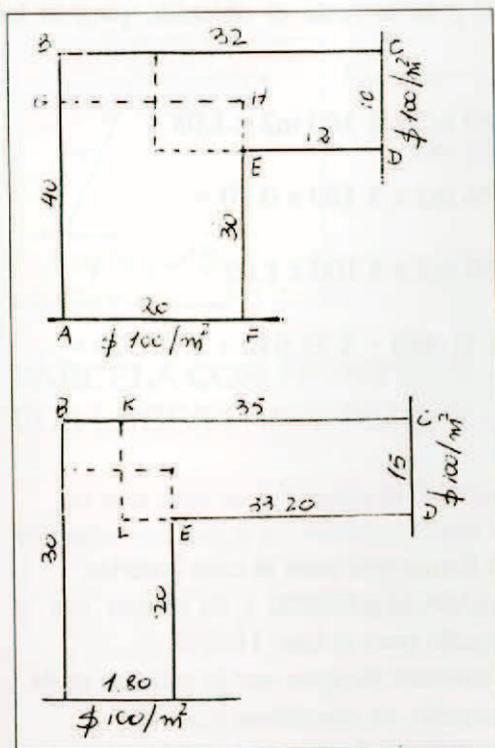
Obteniendo el valor unitario para el lote GBCD se le adjudica a la superficie total.



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

### 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 =  $700 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times 0.91 = \$ 63.700$

Valor lote CDLK =  $220 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times 1.08 = \$ 23.760$

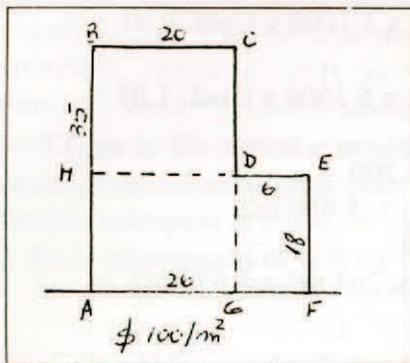
Valor parcela ABCDEF =  $\$ 87.460$

Ej. 2

Se aplica el procedimiento de ejercicio N° 1

### PARCELA CON MARTILLO AL FRENTE MAYOR DE CUATRO METROS

Quando 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 AHDG, obtendremos el valor de la parcela ABCDEF.



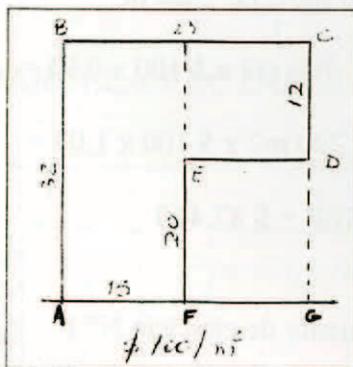
Ej.: Lote ABCG = Sup.  $700 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times \text{Coef. } 0.91 = \$ 63.700$   
 Lote AHEF = Sup.  $468 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times \text{Coef. } 1.08 = \$ 50.544$   
 Lote AHDG = Sup.  $360 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times \text{Coef. } 1.11 = \$ 39.960$   
 Valor parcela ABCDEF =  $\$ 63.700 + \$ 50.544 + \$ 39.960 = \$ 74.284$

Este procedimiento se adoptará siempre que la saliente mida

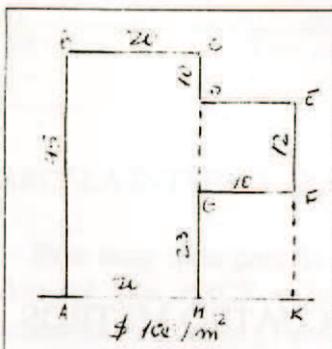
más de 4m, debiendo considerarse como "PARCELA CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES" en el supuesto de que la saliente no sobrepase dicha medida.

### 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.



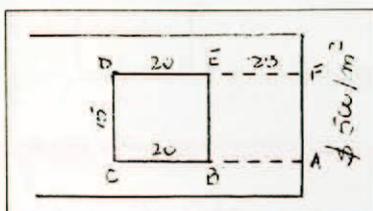
Ej. 1: Lote ABKF = Sup.  $480 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times 1.08 = \$ 51.480$   
 Lote FKCG = Sup.  $256 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times 0.90 = \$ 23.040$   
 Lote FEDG = Sup.  $160 \text{ m}^2 \times \$ 100 \times 1.02 = \$ 16.320$   
 Valor parcela ABCDEF =  $\$ 51.480 + \$ 23.040 + \$ 16.320 = \$ 58.560$



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

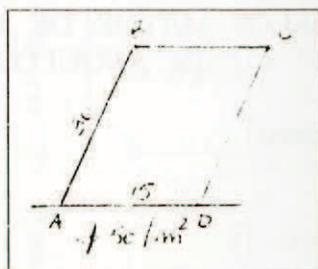
Para tasar toda parcela interna sin acceso a la calle, deberá considerarse a la misma como si ya se encontrase unificada, es decir con acceso a calle, por lo que se deberá determinar primeramente el valor del lote ACDF y luego restar el valor del lote ABEF, tomando en ambos casos el coeficiente de ajuste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



Ej. Lote ACDF = Sup.  $45\text{m} \times 15\text{m} = 675 \text{ m}^2$   
 Lote ABEF = Sup.  $25\text{m} \times 15\text{m} = 375 \text{ m}^2$   
 Valor lote ACDF =  $675 \text{ m}^2 \times \$ 500 \times 0.95 = \$ 320.625$   
 Valor lote ABEF =  $375 \text{ m}^2 \times \$ 500 \times 1.16 = \$ 217.500$   
 Valor lote BCDE =  $\$ 320.625 + \$ 217.500 = \$ 103.125$

### PARCELA ROMBOIDAL CON ANGULO DE INCLINACION MENOR DE 60 GRADOS

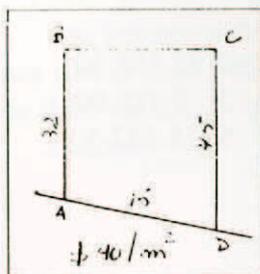
Para determinar el coeficiente de ajuste se procede como si se tratara de un rectángulo que tuviera las medidas de los lados del romboide, desvalorizándose en un 10% el coeficiente que suministra la Tabla N° 1.



Ej. Datos = frente 15m; 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

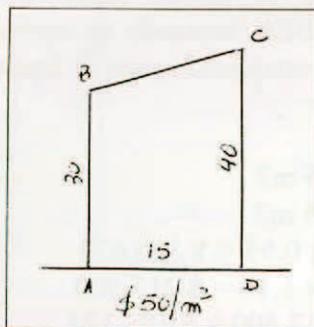
En este caso se promedia la diferencia entre los lados que concurren al frente para determinar el fondo del lote y al coeficiente que dá la Tabla N° 1 se lo desvaloriza en un 10%.



Ej. Datos = frente 12m  
 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

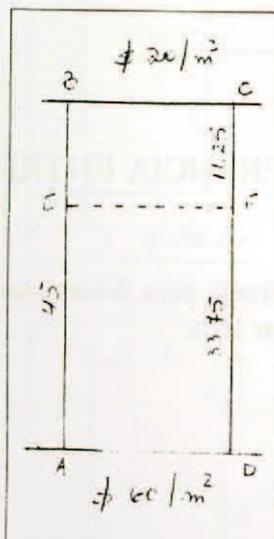
Valor parcela ABCD =  $525 \text{ m}^2 \times \$ 50 \times 1.05 =$   
\$ 27.562,50

## 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" ó "SIN ANGULOS 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.

$$A = \frac{L \times Va}{Va + Vc} \quad \text{y} \quad C = \frac{L \times Vc}{Va + Vc}$$

Reemplazando por los datos conocidos del ejemplo, tenemos:

$$A = \frac{45 \text{ m} \times \$ 60/\text{m}^2}{\$ 80/\text{m}^2} = 33,75 \text{ m} \quad C = \frac{20 \text{ m} \times \$ 20/\text{m}^2}{\$ 80/\text{m}^2} = 5,25 \text{ m}$$

$$\text{Valor lote AEDF} = \text{Sup } 506,25 \text{ m}^2 \times \$ 60/\text{m}^2 \times 1.06 = \$ 32.197,50$$

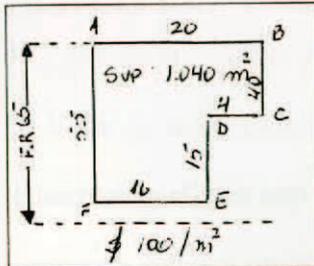
$$\text{Valor lote EBCF} = \text{Sup } 225 \text{ m}^2 \times \$ 20/\text{m}^2 \times 1.33 = \$ 5.985,00$$

$$\text{Valor total de la parcela ABCD} = \$ 38.182,50$$

## PARCELAS CON PEQUEÑAS DEFORMACIONES

Cuando las parcelas sufran una pequeña deformación en su forma, martillos menores de 4 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:

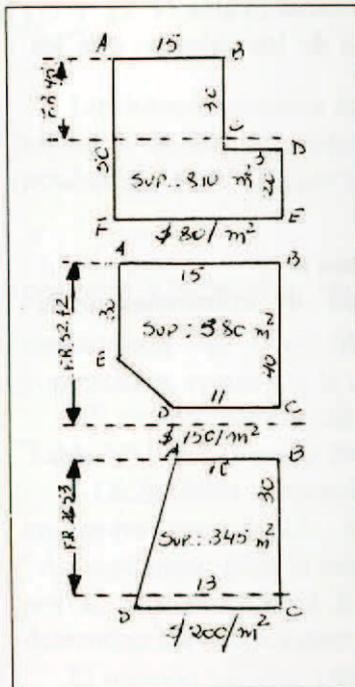


$$\text{FONDO RELATIVO} = \frac{\text{área (m}^2\text{)}}{\text{frente (m)}}$$

Ej. 1 = (Parcela con martillo al fondo)

$$\text{FR} = \frac{1040 \text{ m}^2}{16 \text{ m}} = 65 \text{ m}$$

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



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

$$\text{FR} = \frac{810 \text{ m}^2}{18 \text{ m}} = 45 \text{ m}$$

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

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)

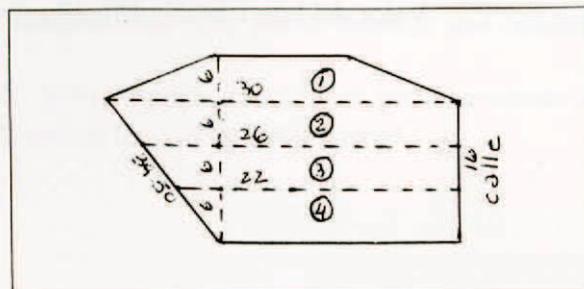
$$\text{FR} = \frac{345 \text{ m}^2}{13 \text{ m}} = 26,53 \text{ m}$$

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

## PARCELAS CON GRANDES DEFORMACIONES

Las mismas deberán descomponerse de tal forma 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:

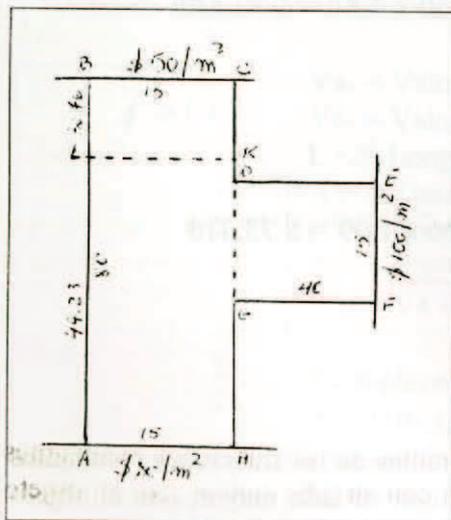
- 1) Se dividirá la parcela en dos fracciones de modo que una de ellas resulte con frente a dos calles opuestas.
- 2) Para la obtención del valor de la fracción con frente a calles opuestas, deberá procederse de acuerdo a lo indicado para "PARCELAS CON FRENTE A CALLES OPUESTAS".
- 3) El valor de la otra 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.



$$\frac{80 \times 80}{80 + 50} = 49.23 \text{ m (lote ALKH)}$$

$$80 + 50$$

$$\frac{80 \times 50}{80 + 50} = 30.76 \text{ m (lote LBCK)}$$

$$80 + 50$$

2) Coeficientes de ajustes resultantes:

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

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

3) 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

4) Valor de la fracción ABCH = lote ALKH + lote LBCK =  
= \$ 53.759,16 + \$ 25.146,30 = \$ 78.905,46

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

1) Coeficiente de ajuste: 15 m (frente) y 40 m (fondo) = 1,00

2) Valor del lote GDEF = 600 m<sup>2</sup> x \$ 100/m<sup>2</sup> x 1,00 = \$ 60.000

C) Valor total de la parcela será: fracción ABCH + fracción GDEF =  
\$ 78.905,46 + \$ 60.000 = \$ 138.905,46

## PARCELAS EN ESQUINA CON SUPERFICIE MENOR DE 900 M<sup>2</sup> - TABLA N° 2

Los lotes en esquina tiene 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 900 m<sup>2</sup>.

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 calle, de tal modo que con dos operaciones en las que se hace intervenir la forma y dimensiones del lote, por una parte, y por otra los precios de ambas calles, se obtiene el coeficiente de ajuste que, multiplicado por el valor mayor 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 dividendo el menor valor.

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

TABLA Nº 2

SUPERFICIE DE LA PARCELA EN M2.	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
	Hasta 0,22	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	1,51 a 2,50	1,11	1,17	1,22	1,27	1,33	1,37
Hasta 225 m2	2,51 a 3,50	1,10	1,15	1,20	1,26	1,31	1,38

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

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



Ej.:

$$\text{Relación de valores} = \frac{\text{menor valor básico}}{\text{mayor valor básico}} = \frac{\$ 30}{\$ 50} = 0,6$$

$$\text{Relación de medidas de frente} = \frac{\text{medida frente mayor valor}}{\text{medida frente menor valor}} = \frac{20 \text{ m}}{10 \text{ m}} = 2$$

Coefficiente a aplicar : 1,37

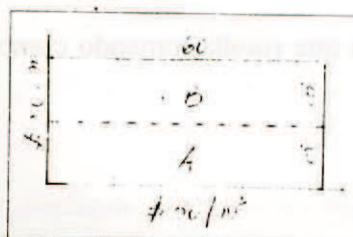
Valor de la parcela = 200 m2 x 1,37 x \$ 50 = \$ 13.700

### PARCELAS EN ESQUINA CON SUPERFICIE DE MAS DE 900 M2 Y HASTA 2000 METROS CUADRADOS

Para determinar el coeficiente de ajuste para parcelas urbanas y suburbanas de más de 900 m2 y hasta 2000 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 900 m2; si ello ocurriera no deberá dividirse en dos lotes iguales, sino que primeramente se deslindará uno de 900 m2 en esquina y el otro con la superficie restante.



Coefficiente lote A = 1,18

Coefficiente lote B = 0,83

Promedio..... = 2,01 : 2 = 1.00

Valor del lote = 1800 m2 x 1.00 x \$ 80/m2 = \$ 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 escogido 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 2000 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 DE FRENTE A TRES CALLES Y SUPERFICIE HASTA 900 M2".

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

**SEÑOR PROFESIONAL:**

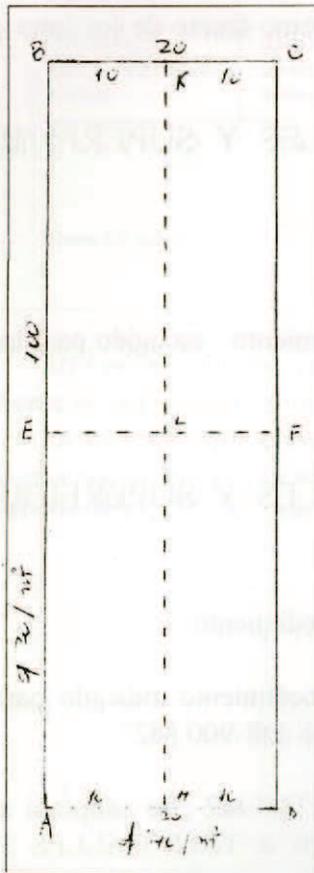
*profesional IMPAGAS.*

*Regularice su deuda por cuotas de ejercicio*

*Distrito.*

*Infórmese en el C.P.A. o en su Colegio de*

□ □ □



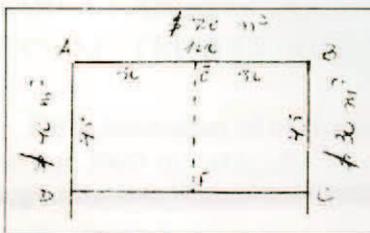
a) Valor lote AEDF:

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

b) Valor del lote EBCF

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

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



Ejemplo 2:

Lotes deslindados AEFH y EBCF.

Superficie menor de 900 m<sup>2</sup> cada uno.

Como cada uno de los lotes resulta menor de 900 m<sup>2</sup>, se resuelven como simples lotes en esquina.

El valor final se obtiene por suma de los valores logrados para los lotes AEFH y EBCF.

## PARA PARCELAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 2000 M<sup>2</sup> (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 interesados en adquirirla, lo que trae aparejado una menor demanda y por ende un menor valor.

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

Si por el contrario se trata de una parcela con frente amplio sobre calle y poco fondo, se valoriza con respecto 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 m<sup>2</sup>, aquella es despreciable dado que el aumento de superficie trae aparejado más posibilidades en caso de desear subdividir.

Por lo expuesto, es que se confeccionaron dos tablas de coeficientes para parcelas de más de 2000 m<sup>2</sup>, una para superficies hasta 15000 m<sup>2</sup> que determina coeficientes considerando, además, de la superficie la profundidad de la parcela; y otra para parcelas con superficie superior a 15000 m<sup>2</sup>, 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.

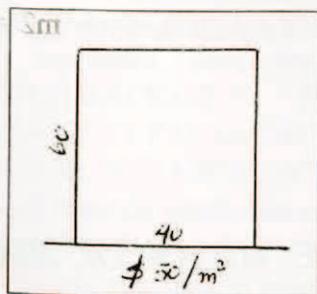
### PARCELAS CON SUPERFICIE DE MAS DE 2000 M2 Y HASTA 15000 M2 EXCEPTUANDO ESQUINAS Y MANZANAS (Tabla N° 3)

Para determinar el coeficiente de ajuste para parcelas urbanas y suburbanas con superficie de más de 2000 m<sup>2</sup> y hasta 15000 m<sup>2</sup>, se hará uso de la Tabla N° 3 que dá 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 determinada, 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 2000 a 3000	Más de 3000 a 6000	Más de 6000 a 9000	Más de 9000 a 15000
Hasta 50	0,57	0,53	0,51	0,50
50,01 a 150	0,50	0,47	0,44	
150,01 a 250	0,42			



#### Ejemplo

Datos: Superficie 2400 m<sup>2</sup>, profundidad 60 m.

Valor básico \$ 50.

Coficiente según Tabla N° 3 = 0,5

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

## PARCELAS CON FRENTE A TRES CALLES DISTINTAS Y SUPERFICIE MAYOR DE 2000 M2

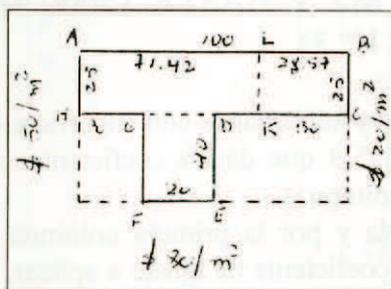
Para determinar el valor de esta parcela, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- 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 2000 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 los 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 m<sup>2</sup> = 0.47. Lote LBCK: fondo 28,57 m y superficie total de la parcela 3300 m<sup>2</sup> = 0.53
- 3) Valor de la fracción ALKH = 178,55 m<sup>2</sup> x \$ 50/m<sup>2</sup> x 0.47 = \$ 41.959,25
- 4) Valor del lote LBCK = 714,25 m<sup>2</sup> x \$ 20/m<sup>2</sup> x 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 m<sup>2</sup> = 0,53

- 2) Valor de la fracción: 800 m<sup>2</sup> x \$ 80/m<sup>2</sup> x 0.53 = \$ 33.920

c) El valor total de la parcela resulta de la suma:

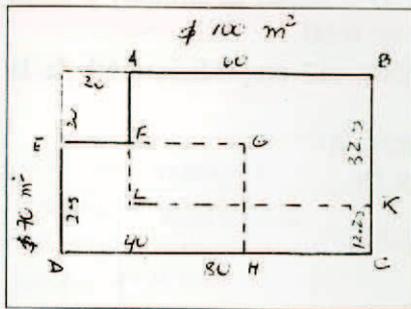
$$\text{Lote ABCDEFGH} = \$ 49.530,30 + \$ 33.920 = \$ 83.450,30$$

## PARCELA CON FRENTE A DOS CALLES Y SUPERFICIE MAYOR DE 2000 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



parcela = 0,53

$$ABKL - \text{Sup. (Frente } 60 \text{ m x fondo } \frac{20\text{m} + 45\text{m}}{2}) = 1950 \text{ m}^2$$

$$EGHD - \text{Sup. (Frente } 25\text{m x fondo } \frac{20\text{m} + 80\text{m}}{2}) = 1250 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Total de la parcela} = 1950 + 1250 = 3.200 \text{ m}^2$$

a) El valor del lote ABKL es:

1) El coeficiente de ajuste para aplicar al valor básico, se halla en base a:

$$\frac{20\text{m} + 45\text{m}}{2} = 32,5\text{m (fondo) y } 3200 \text{ m}^2 \text{ de sup. total de la}$$

2) El valor del lote ABKL, será una consecuencia, de:

$$1950 \text{ m}^2 \times \$ 100/\text{m}^2 \times 0,53 = \$ 103.350$$

b) El valor del lote EGHD, es:

1) El coeficiente de ajuste se halla en base a:

$$\frac{20\text{m} + 80\text{m}}{2} = 50\text{m (fondo) y } 3200 \text{ m}^2 \text{ de sup. total} = 0,53$$

2) El valor del lote EGHD, será en consecuencia de:

$$1250 \text{ m}^2 \times \$ 70/\text{m}^2 \times 0,53 = \$ 46.375$$

c) El valor total de la parcela ABCDEF, resulta de la suma de:

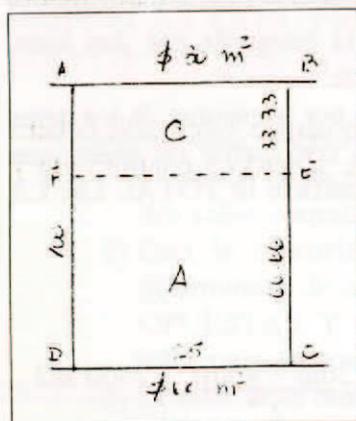
$$\text{Valor del lote ABKL} + \text{EGHD} = \$ 103.350 + \$ 46.375 = \$ 149.725$$

#### PARCELAS CON FRENTES A CALLES OPUESTAS DE LA MANZANA Y SUPERFICIE MAYOR DE 2000 M2

Para obtener el valor de una parcela con frente a calles opuestas de la manzana, deberá determinarle 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 ES 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

$$A = L \times \frac{Va}{Va + Vc} = \frac{100m \times \$ 60}{\$ 60 + \$ 30} = 66,66m$$

$$\frac{Va + Vc}{\$ 60 + \$ 30}$$

$$C = L \times \frac{Vc}{Vc + Va} = \frac{100m \times \$ 30}{\$ 30 + \$ 60} = 33,33m$$

$$\frac{Vc + Va}{\$ 30 + \$ 60}$$

1) Coeficiente de ajuste del lote EFCD = 66,66 m (fondo) y 2500 m<sup>2</sup> (superficie total de la parcela) es: 0.50

2) Coeficiente de ajuste del lote ABFE = 33,33 m (fondo) y 2500 m<sup>2</sup> (superficie total de la parcela) es: 0.57

3) Valor del lote EFCD = 1666,50 m<sup>2</sup> x \$ 60/m<sup>2</sup> x 0.50 = \$ 49.995,00

4) Valordel lote ABFE = 833,25 m<sup>2</sup> x \$ 30/m<sup>2</sup> x 0.57 = \$ 14.248,57

5) El valor total de la parcela resulta de la suma:

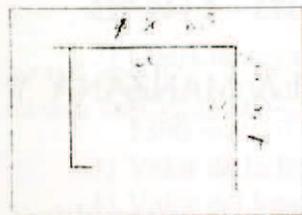
Lote EFCD..... \$ 49.995,00

Lote ABFE..... \$ 14.248,57

TOTAL..... \$ 64.243,57

**PARCELA EN ESQUINA O MANZANA CON SUPERFICIE DE MAS DE 2000 M2 Y HASTA 15000 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, incrementando 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

$$3000 \text{ m}^2 \times \$ 80/\text{m}^2 \times 0.60 = \$ 144.000$$

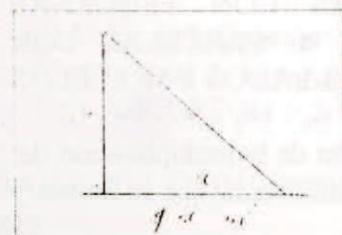
**Ejemplo 2:** Valor de la parcela:

$$3000 \text{ m}^2 \times \$ 80/\text{m}^2 \times 0.67 = \$ 160.800$$

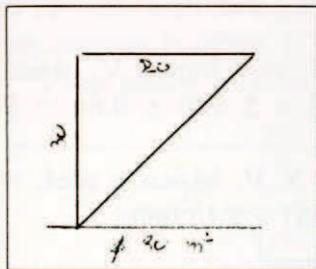
Cuando los valores básicos sean iguales se tomará como fondo el fente de menor longitud.

**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 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 20m y profundidad de 30m, correspondiéndole el coeficiente de ajuste 0.61. Multiplicando su superficie por el valor básico y por el coeficiente, tenemos: Sup. 300 m<sup>2</sup> x \$ 80/m<sup>2</sup> 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.

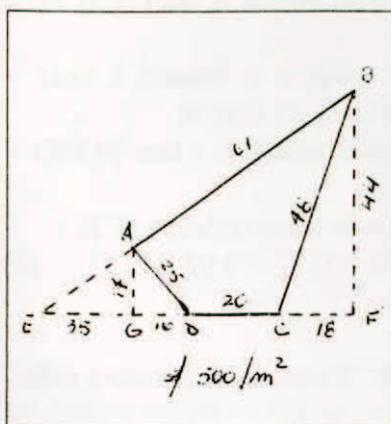
$$\text{Sup. } 300 \text{ m}^2 \times \$ 80/\text{m}^2 \times 0.33 = \$ 7920$$

**TABLA N° 5**

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	14,51 a 15,50	19,51 ó Más
17,01 a 19,00	0,53	0,59	0,625	0,66	0,68	0,70	.....	.....	0,65
<u>27,51 a 32,50</u>	0,51	0,56	0,59	0,63	.....	.....	.....	.....	<u>0,61</u>

## LOTES DE FORMA CAPRICIOSA SIN ANGULOS RECTOS

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



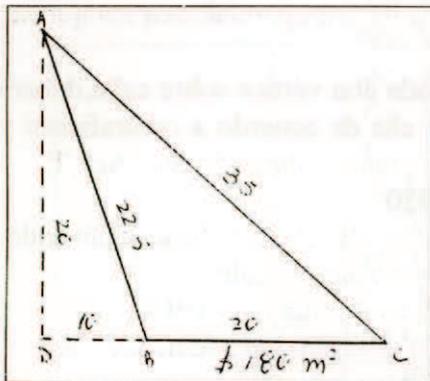
### Ejemplo N° 1:

1) Lote BEF = Sup. x V. básico x coef. =  $1958 \text{ m}^2 \times \$ 500 \times 0.56 = \$ 548.240$

2) Lote ADE = Sup. x V. básico x coef. =  $433,5 \text{ m}^2 \times \$ 500 \times 0.655 = \$ 141.971,25$

3) Lote BCF = Valor = Sup. x V. básico x coef. =  $396 \text{ m}^2 \times \$ 500 \times 0.60 = \$ 118.800$

Valor lote BCD = 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. =  $300 \text{ m}^2 \times \$ 180 \times 0.64 = \$ 34.560$
- 2) Lote ADB = Sup. X V. básico x coef. =  $100\text{m}^2 \times \$ 180 \times 0.67 = \$ 12.060$

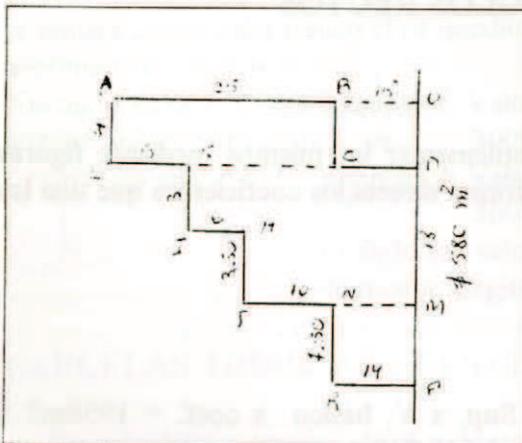
Valor lote ABC = lote 1° - lote 2° =  $\$ 34.560 - \$ 12.060 = \$ 22.500$

**PARCELAS DE CONFORMACIONES EXTRAORDINARIAS**

Para la determinación del valor de estos tipos de parcelas, se deberá 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 diferencia 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, fórmulas para determinar superficies de figuras planas.



**Ejemplo N° 1: Fracciones deslindadas: ABCKL - KDMJHI y NMPR**

a) El valor de la fracción AODKL se obtiene aplicando dos conceptos, 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 =  $180 \text{ m}^2 \times \$ 580 \times 0.72 = \$ 75.168$
- 2) Valor lote BOCD = sup x v. Básico x coef =  $67,5\text{m}^2 \times \$ 580 \times 0.91 = \$ 35.626,50$
- 3) Fracción ABCKL = lote AODKL - lote BOCD =

$\$ 75.168 - \$ 35.626,50 = \$ 39.541,50 \quad (1)$

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

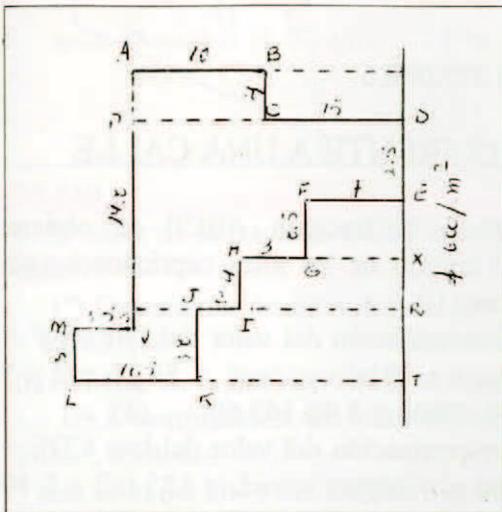
Valor lote KDMJHI = sup x v. Básico x coef =  $206,5 \text{ m}^2 \times \$ 580 \times 0.77 = \$ 92.222,9 \quad (2)$   
 $F.R. = \frac{206,5}{6,5} = 31,76$

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 =  $142,50\text{m}^2 \times \$ 580 \times 0.97 = \$ 80.170,5 \quad (3)$

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

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



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

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

1°) Determinación del valor del lote ABCP

$$\text{Valor lote AODP} = \text{sup} \times \text{v. básico} \times \text{coef.} = 100\text{m}^2 \times \$ 600/\text{m}^2 \times 0.83 = \$ 49.800$$

$$2^\circ) \text{ Valor lote BOCD} = \text{Sup} \times \text{v. básico} \times \text{coef.} = 60\text{m}^2 \times 0.91 = \$ 32.760$$

$$3^\circ) \text{ Valor del lote ABCP} = \text{lote AODP} - \text{lote BOCD} = \$ 49.800 - \$ 32.760 = \$ 17.040 \quad (1)$$

$$\text{b) Valor lote PDEFGHIS} = \text{sup} \times \text{v. básico} \times \text{coef.} = 275,5\text{m}^2 \times \$ 600/\text{m}^2 \times 0.83 = \$ 137.199 \quad (2)$$

$$\text{F.R.} = \frac{275,5}{2,5} = 110,2$$

$$\text{c) Valor del lote SJKLMV} = \text{sup.} \times \text{v. básico} \times \text{coef.} = 105,5\text{m}^2 \times \$ 600 \times 0.81 = \$ 51.273$$

$$\text{Valor del lote JRTK} = \text{sup.} \times \text{v. básico} \times \text{coef.} = 45,6\text{m}^2 \times \$ 600 \times 0.94 = \$ 25.718,40$$

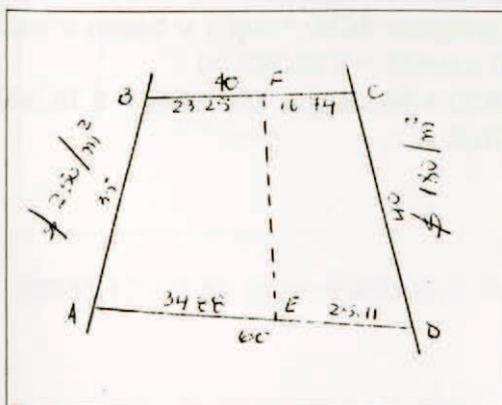
$$\text{Valor lote SJKLMV} = \text{lote SRTLMV} - \text{lote JRTK} = \$ 51.273 - 25.718,4 = \$ 25.554,60 \quad (3)$$

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

Lote ABCP + lote PCDEFGHIS + lote JKMVS

$$\$ 17.040 + \$ 137.199 + \$ 25.554,60 = \$ 179.793,60$$

Ejemplo N° 3: Se procede como en el caso de "Parcelas con calles apuestas", 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, valuándose 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 EFCD

1°) Determinación de los puntos de fusión

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

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

$$\text{Punto F} = \text{a) } \frac{40 \times \$ 250}{250 + 180} = 23,25$$

$$\text{b) } \frac{40 \times \$ 180}{250 + 180} = 16,74$$

$$\text{Lote ABFE} = \text{lote BEF} + \text{lote BAE} = \text{Lote BEF} = \text{sup} \times \text{v. básico} \times \text{coef} = 418\text{m}^2 \times \$ 250 \times 0.37 = \$ 38.665$$

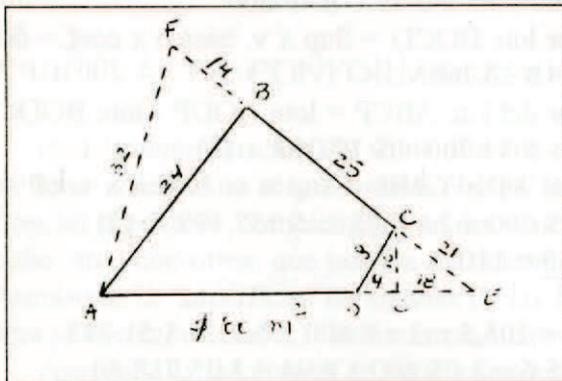
$$= \text{Lote ABE} = \text{sup} \times \text{v. Básico} \times \text{coef.} =$$

$$484\text{m}^2 \times 250 \times 0.60 = \$ 72.600$$

- a) Valor del lote ABFE = \$ 38.665 + \$ 72.600 = \$ 111.625  
 b) Lote FCDE = Sup. x v. básico x coef. =  $\frac{[(40 + 37) \times 23]}{2} \times \$ 180 \times 1.04$   
 = 885,5 m<sup>2</sup> x \$ 180 x 1.04 = \$ 165.765,6  
 F.R. = 22,13

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

### PARCELAS TRIANGULARES CON VERTICE O FRENTE A UNA CALLE



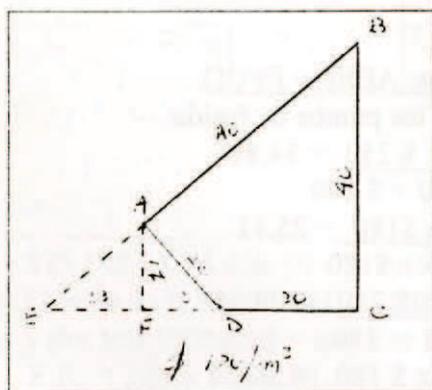
a) El valor de la fracción ABCE se obtiene aplicando el criterio de los lotes caprichosos sin ángulos rectos.

- 1) Determinación del valor del lote AEF =  
 sup x v. Básico x coef. = 884,5 m<sup>2</sup> x \$ 80 x 0.61 = \$ 43.163,60 (1)
- 2) Determinación del valor del lote CDE =  
 sup x v/ básico x coef. = 135 m<sup>2</sup> x \$ 80 x 0.67 = \$ 7236 (2)
- 3) Determinación del valor del lote AFB =  
 sup x v. Básico x coef. = 224 m<sup>2</sup> x \$ 80 x 0.39 = \$ 6988,8 (3)

Valor total del lote = (1) - [(2) + (3)] = \$ 43.163,60 - (\$ 7236 + \$ 6988,8) = \$ 43.163,60 - \$ 14.224,80 = \$ 28.938,80

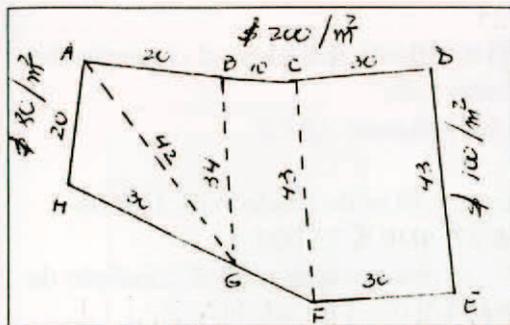
### PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A UNA CALLE

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 m<sup>2</sup> x \$ 120 x 0.58 = \$ 76.560
  - 2) Determinación del polígono ADE = sup x v básico x coef = 297,5 m<sup>2</sup> x \$ 120 x 0.655 = \$ 23.383,50
- Valor total del lote ABCD = lote BCE - lote ADE = \$ 76.560 - \$ 23.383,5 = \$ 53.176,5

Fracciones deslindadas: ABG - BCFG - CDEF - AGH



a) El valor de la fracción ABG se obtiene aplicando los conceptos de "triángulos con lado a una calle" y el de "magnitudes máximas".

1º) Determinación del valor del lote ABG = sup x v básico x coef. = 315 m<sup>2</sup> x \$ 200 x 0.60 = \$ 37.800

b) El valor de la fracción BCFG se obtiene aplicando el concepto de "parcela con contrafrente" en falsa escuadra.

= sup x v básico x coef = 385 m<sup>2</sup> 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".

1º) Determinación del valor del lote CDEF = sup x v básico x coef = 1.290 m<sup>2</sup> x \$ 200 x 1.02 = \$ 263.160

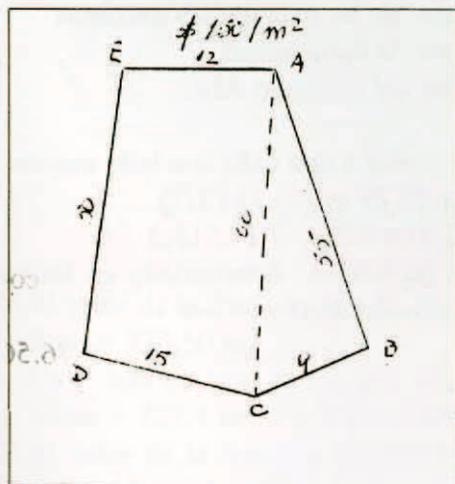
d) El valor de la fracción AGH se obtiene aplicando el mismo concepto que en el punto a).

1º) Determinación del valor del polígono AGH = sup x v básico x coef = 170 m<sup>2</sup> x \$ 80 x 1.09 = \$ 14.824

Valor total del lote ABCDEFGH se obtiene de la suma:

lote ABG.....	\$ 37.800
lote BCFG.....	\$ 70.840
lote CDEF.....	\$ 263.160
lote AGH.....	\$ 14.824
<b>VALOR TOTAL.....</b>	<b>\$ 386.624</b>

### 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.

1º) Determinación del valor del polígono ABC = sup x v básico x coef = 247,5 m<sup>2</sup> x \$ 150 x 0.225 = \$ 8.353,125

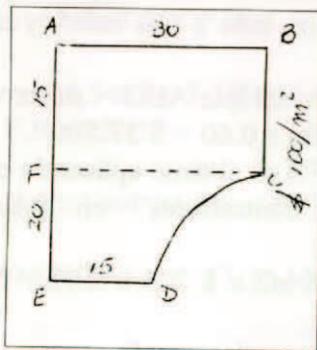
b) El valor de la fracción ACDE se obtiene aplicando el criterio de "parcela romboidal".

1º) Ca = lote de 12 m de frente y 55 m de fondo = (T1) = 0,82  
 Sup. 660 m<sup>2</sup>  
 = sup v básico x coef = 660 m<sup>2</sup> x \$ 150 x 0.82 = \$ 81.180

Valor total del lote ABCDE = lote ABC + lote ACDE =

\$8353,12 + \$ 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".

1º) Determinación del valor del polígono ABCF

Sup: 750 m<sup>2</sup>

Ca = lote de 25 m de frente y 30 m de fondo = (T.1) 0.96

Valor = 750 m<sup>2</sup> x \$ 100 x 0.96 = \$ 72.000

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

1º) Determinación del valor del polígono CDEF

Sup. 450 m<sup>2</sup>

Ca = lote de 20 m de frente y 30 m de fondo = (T.1) = 0.96

Valor = 450 m<sup>2</sup> x \$ 100 x 0.96 = \$ 43.200

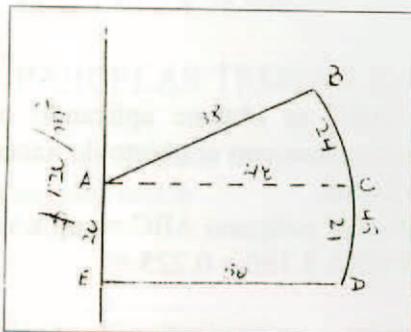
c) El valor del lote ABCDE se obtiene por suma de los polígonos en que fue descompuesto:

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.

1º) Determinación del valor del polígono ABC

Sup. = 576 m<sup>2</sup>

Ca = triángulo con vértice a una calle con lado mayor de 48m y contrafrente de 24 m = 0.21 (T.1)

Valor = 576 m<sup>2</sup> 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".

1º) Determinación del valor del polígono ACDE

Sup 980 m<sup>2</sup>

Ca = lote de 20m de frente y 49 m (F.R.) = 0.77 (T.1)

Valor = 980 m<sup>2</sup> x \$ 120 x 0.77 = \$ 90.552

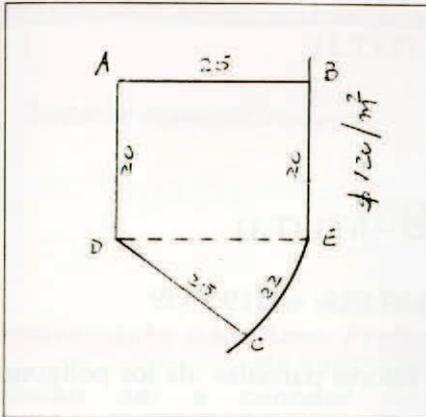
c) El valor del lote ABDE se obtiene por la suma de:

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".

1º) Determinación del valor del polígono ABED

$$\text{Sup.} = 500 \text{ m}^2$$

$$\text{Ca} = \text{lote de 20 m de frente y 25 m de fondo} = 1.01$$

(T1)

$$\text{Valor} = 500 \text{ m}^2 \times \$ 180 \times 1.01 = \$ 90.900$$

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.

1º) Determinación del valor del lote DEC

$$\text{Sup.} = 275 \text{ m}^2$$

$$\text{Ca} = \text{Parcela triangular con frente de 22m y 25 m de fondo} = 0.64 \text{ (T.5)}$$

$$\text{Valor} = 275 \text{ m}^2 \times \$ 180 \times 0.64 = \$ 31.680$$

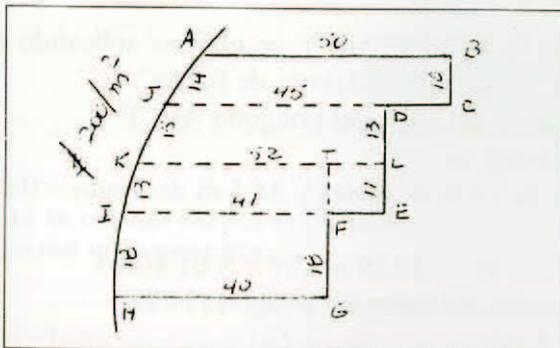
c) El valor del lote ABCD sse obtiene por suma:

$$\text{Valor lote ABED} \dots \dots \dots \$ 90.900$$

$$\text{Valor lote DEC} \dots \dots \dots \$ 31.680$$

$$\text{Valor lote ABCD} \dots \dots \dots \$ 122.580$$

Fracciones deslindadas ABCJ - JDLK - (KLEI - KTGH - 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.

1º) Determinación del valor del polígono ABCJ

$$\text{Sup.} = 665 \text{ m}^2$$

$$\text{Ca} = \text{lote de 14m de frente y 47,5 de fondo} =$$

$$0.91 - 0.09 = 0.82 \text{ (T.1)}$$

$$\text{Valor} = 665,00 \text{ m}^2 \times \$ 200 \times 0.82 = \$ 109.060,00$$

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

$$\text{Sup.} = 727,50 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Valor} = 727,5 \text{ m}^2 \times \$ 200 \times 0.83 = \$ 120.765,00$$

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

1º) Determinación del polígono KLEI

$$\text{Sup.} = 604,5 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Valor} = 604,5 \text{ m}^2 \times \$ 200 \times 0.81 = \$ 97.848$$

2º) Determinación del valor del polígono KTGH

Sup. = 1,240 m<sup>2</sup>

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

Valor = 1240 m<sup>2</sup> x \$ 200 x 0.78 = \$ 193.440

3º) Determinación del valor del polígono KTFI

Sup = 604,5 m<sup>2</sup>

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

Valor = 604,5 m<sup>2</sup> x \$ 200 x 0.81 = \$ 97.929

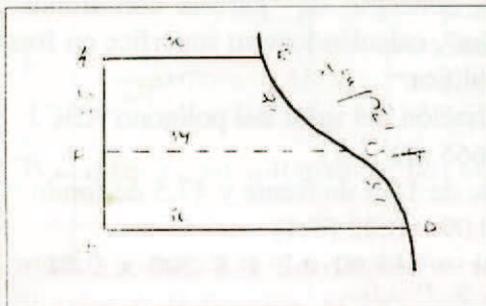
Valor de la fracción KLEFGH = \$ 97.848 + \$ 193.440 + \$ 97.929 = \$ 193.359

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 ABCJ.....\$	109.060
Valor lote JDLK.....\$	120.765
Valor lote KLEFGH.....\$	193.359
Valor lote ABCDEFGH...\$	423.184

Cuando 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".

1º) Determinación del valor del polígono ABCF

Sup = 531 m<sup>2</sup>

Ca = lote de 18 m de frente y 34,5 m de fondo = 0.97

(T.1)

Valor = 531 m<sup>2</sup> x \$ 120 x 0.97 = \$ 61.808,4

b) Determinación del valor del polígono FCDE

Sup. 667,5 m<sup>2</sup>

Ca = lote de 15 m de frente y 44,5 m de fondo = 0.96

- 0.09 = 0.87 (T.1)

Valor = 667,5 m<sup>2</sup> 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

\* \* \*

*Sistema Administrativo*

## PROFESIONAL AGRIMENSURA

Por medio de esta publicación tenemos el gran agrado de dirigirnos nuevamente a los Sres. Profesionales.

En esta nueva comunicación con los Sres. Agrimensores es nuestro deseo dar a conocer las nuevas actualizaciones del Sistema Profesional Agrimensura.

Les recordamos a ustedes que el Sistema fue creado con el fin de organizar la parte administrativa que los profesionales desarrollan en sus tareas. El Sistema Standard, Versión 2.3 contempla las siguientes prestaciones:

- \* Cartera de clientes
- \* Datos de la obra (Nomenclatura Catastral, etc)
- \* Presupuestos
- \* Control de deudas
- \* Impresión de notas generales
- \* Contrato Encomienda, Cédulas, Formularios "A", 901, 903, 904, 905, 906, 908, 915
- \* Aportes Ley 10.321 y Ley 5.920
- \* Códigos postales de toda la Pcia. de Bs. As. ordenado por Localidad, Partido y Código Postal (a modo de ayuda y consulta)
- \* Agenda Electrónica
- \* Interacción con Sistema Operativo
- \* Offset para configuración de Formularios preimpresos y Cédulas para página e interlineado.

De la misma forma el llenado y posterior impresión de estos formularios se realiza de forma muy sencilla.

El precio del Soft Standard que incluye la instalación, como también un curso introductorio para su manejo es de \$ 790,00

Por la compra del Sistema realizada en forma conjunta su precio es:

- X 5 Profesionales: \$ 500.- c/u
- X 10 Profesionales: \$ 300.- c/u
- X 20 Profesionales: \$ 185.- c/u

Los siguientes valores serán válidos hasta 50 Km. De C. Federal.

Tel-Fax: 202-8714  
Horario: 14 a 19 hs.  
GCA Soft

# DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

## TASA RETRIBUTIVA DE SERVICIOS - LEY IMPOSITIVA 11.583

TASA RETRIBUTIVA DE SERVICIOS		LEY IMPOSITIVA 11.583	
DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL			
ART. 19	TASA GENERAL DE ACTUACION	\$4.40	
	PRESTACIONES DE SERVICIOS SUJETAS A RETRIBUCION PROPORCIONAL	\$4.40	
	POR LA EXPEDICION DE COPIAS HELIOGRAFICAS DE PLANOS	SIMPLE	ENTELEDA
	0.32 m. x 0.58 m.	\$1.60	\$9.30
	0.32 m. x 0.76 m.	\$1.80	\$10.00
	0.32 m. x 0.94 m.	\$1.90	\$10.50
	0.32 m. x 1.12 m.	\$2.00	\$11.20
	0.48 m. x 0.76 m.	\$2.10	\$12.10
ART. 20	0.48 m. x 1.12 m.	\$3.00	\$13.90
	0.64 m. x 1.12 m.	\$3.70	\$18.60
	0.80 m. x 1.12 m.	\$4.20	\$21.90
	0.96 m. x 1.12 m.	\$4.60	\$25.60
	CUANDO EXCEDA LA ULTIMA MEDIDA SE COBRARA POR CADA m <sup>2</sup>	\$4.60	\$25.60
	EN MEDIDAS NO ENCUADRADAS EN LA TABLA SE TOMARA EL IMPORTE INMEDIATO SUPERIOR POR TODA COPIA DE PLANO DE MENSURA Y DIVISION NO REPRODUCIBLE POR EL SISTEMA HELIOGRAFICO POR CADA HOJA TAMAÑO OFICIO		\$1.60
	1) CERTIFICADOS CATASTRALES CON INFORME DE DEUDA:		
	a) POR CADA JUEGO DE CERTIFICACION Y/O PARTIDA		\$15.00
	b) CERTIFICADOS CATASTRALES "URGENTES"		\$30.00
	2) DECLARACIONES JURADAS		
	POR COPIA AUTENTICADA DE CADA FORMULARIO		\$3.40
	3) PLANOS DE SUBDIVISION-LEY 13.512 (PROPIEDAD HORIZONTAL)		
	a) POR CADA UNIDAD FUNCIONAL Y/O COMPLEMENTARIA QUE SE ORIGINE		\$4.50
	b) POR LA REFORMA O REFORMAS DE PLANOS APROBADOS QUE NO ORIGINEN NUEVAS UNIDADES FUNCIONALES NI MODIFIQUEN LAS YA EXISTENTES		\$4.50
	c) CUANDO LA REFORMA O REFORMAS ORIGINEN NUEVAS UNIDADES FUNCIONALES Y/O COMPLEMENTARIAS POR CADA UNIDAD QUE SE ORIGINE Y/O SE MODIFIQUE		\$4.50
	d) POR PEDIDO DE ANULACION DE PLANO APROBADO A REQUERIMIENTO JUDICIAL O DE PARTICULARES		\$34.90
	e) EN SOLICITUDES DE APLICACION DEL ART. 6° DEL DECRETO 2489/93. POR CADA UNIDAD FUNCIONAL Y/O COMPLEMENTARIA		
	i) CON INSPECCION A CARGO DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL		\$42.50
	ii) CON INSPECCION EFECTUADA POR EL PROFESIONAL ACTUANTE		\$4.50
	f) EN SOLICITUDES DE FACTIBILIDAD DE AFECTACION DE INMUEBLES AL REGIMEN DE LA LEY 13.512		

ART 23 A	I) PROYECTOS QUE REQUIERAN EVALUACION GLOBAL (BASICO)	\$200 00
	ADICIONAL POR HECTAREA O FRACCION SUPERIOR A 1.000 m2	\$100 00
	II) PROYECTOS QUE REQUIERAN EVALUACION PARTICULARIZADA POR CADA UNIDAD FUNCIONAL O COMPLEMENTARIA INVOLUCRADA	\$42 50
	4) RECTIFICACIONES DE DECLARACIONES JURADAS	
	a) URBANAS	\$32 50
	b) RURALES	\$32 50
	ADICIONAL POR HECTAREA	\$0 80
	5) INSPECCIONES	
	EN SOLICITUDES DE SERVICIO QUE IMPLIQUEN UNA INSPECCION A LA PARCELA, EN CASOS NO PREVISTOS EXPRESAMENTE	\$95 00
	6) REPRODUCCIONES	
POR CADA REPRODUCCION DESDE MICROFILM A PAPEL	\$4 50	
7) CERTIFICACION DE EVALUACION:		
POR LA CERTIFICACION DE VALUACION DE CADA PARTIDA O CUENTA CORRIENTE DE LOS PADRONES FISCALES	5 00	
8) CONSULTAS:		
a) POR CADA CEDULA CATASTRAL	\$0 10	
b) POR CADA PLANO CATASTRAL DE MANZANA, FRACCION QUINTA O CHACRA	1 20	
c) POR CADA CEDULA CATASTRAL Y PLANOS QUE INTEGREN MANZANA, FRACCION QUINTA O CHACRA	\$6 30	
d) POR CADA PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 13.512	\$2 00	
e) POR CADA FOTOGRAMA	\$5 00	
9) FOTOCOPIAS		
POR CADA FOTOCOPIA SIMPLE	\$0 10	
10) VISACIONES		
POR LA VISACION DE PLANOS DE ACUERDO A LA CIRCULAR 10 DE LA COMISION COORDINADORA PERMANENTE (DECRETO N° 10.192/57)	\$4 50	

**SEÑOR PROFESIONAL:**

Si desea recibir **MENSUALMENTE**

el Boletín C.PA....., informe sus

**CAMBIOS DE DOMICILIO.**

□□□

---

---

**DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL**

**DIRECCION DE REGIMEN CATASTRAL**

CIRCULAR N° 8

La Plata, 24 de enero de 1995.-

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 2° de la Disposición N° 207/95 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, el funcionario autorizante deberá agregar en la Solicitud de Certificado Catastral, a continuación del motivo de la solicitud, la siguiente leyenda:  
"VENTA/HIPOTECA/ETC....VIVIENDA UNICA/FAMILIAR DE OCUPACION PERMANENTE - EXENTO DEL

IMPUESTO A LOS SELLOS", la que deberá estar avalada con su sello y firma.

En estos casos, la Solicitud de Certificado Catastral deberá estar firmada y sellada debajo de la leyenda mencionada y también en el lugar destinado a "sello y firma del solicitante".

DIRECCION DE REGIMEN  
CATASTRAL

FIRMADO:

Agrim. Julio Alberto Deymonnaz  
Director  
Dirección de Régimen Catastral  
Dirección Provincial de Catastro Territorial

\* \* \*

## SECCION INFORMATIZACION

### \* NUEVOS PRESUPUESTOS

La firma COMPUCINCO, con oficinas en calle 5 N° 596 (Tel/Fax 27-0264) de la ciudad de La Plata hizo llegar el siguiente ofrecimiento:

Item	Cantidad	Descripción	Precio Unit.	Precio Total
<b>CONFIGURACION MAXIMA</b>				
1	1	PC-AT 486 DX2 66 Mhz Intel L.Bus; 8 MB de RAM (Exp.32 MB); HD 420 MB; Floppy 5¼"y 3½"HD; Placa Multi-IDE y de video Trident 1 MB; Monitor SVGA Samsung 14"; Gabinete Mini-Tower; Teclado BTC; Mouse Logitech Trackball.-	\$1.840,00	\$1.840,00
2	1	Software Sistema Operativo DOS 6.0 Original.-	\$85,00	\$85,00
3	1	Software Windows 3.1 Original.-	\$125,00	\$125,00
4	1	Autocad LT para Windows.-	\$818,00	\$818,00
<b>CONFIGURACION MINIMA</b>				
5	1	PC-AT 486 DX2 66 Mhz Intel L.Bus; 2 MB de RAM; HD 270 MB; Floppy 5¼" HD; Placa Multi-IDE y de video Trident 256 KB; Monitor VGA Monocromático; Gabinete Mini-Tower; Teclado BTC; Mouse Clix de Genius.-	\$1.085,00	\$1.085,00

**Precios con IVA incluido.**

**Mantenimiento de oferta : 30 Días**

**Forma de Pago : Contado. Consultar otros plazos**

**Plazo de Entrega : Inmediato**

**Garantía : 12 Meses**

**REPRESENTANTE Y SERVICIO TECNICO OFICIAL COMPAQ-ARGENTINA.**

y una completísima carpeta, con datos técnicos y valores de oferta, referida a ordenadores (computadoras), software, accesorios, periféricos, insumos, muebles, etc., la que por su extensión es imposible publicar. No obstante, esta lista de precios está a disposición de los matriculados que la deseen consultar en la sede del Consejo Superior del C.P.A. (Sra. Ana María Parlamento).

\* \* \*

---

---

**\* NUEVO PROGRAMA ESPECIFICO**

El colega Agrim. Patricio ALVAREZ DANERI, del Centro de Agrimensores de Gualeguaychú, Provincia de Entre Ríos, nos hizo llegar una versión parcial para demostración del programa "GEOSOFT PLUS: Agrimensura", correspondiente a resolución de tareas topográficas profesionales, comprende: súper planillas para resolución de polígonos, fraccionamiento, resolución de triángulos, cálculo de extrapoligonal, curva circular, tabla de conversión métrica, etc., y se presenta en color bajo sistema de ventanas (windows) múltiples.

Este programa, muy difundido en los medios profesionales del litoral, está siendo adaptado a las necesidades bonaerenses (tolerancias, encuadres normativos, etc.) para posibilitar su difusión en el ámbito provincial, tarea que realizará por convenio con sus autores el Distrito V por un precio muy accesible.

\* \* \*

---

---

**CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.**

**Calle 9 N° 595 - (1900) LA PLATA**

\* \* \*

**T.E.: (021) 25-1084**

**Telefax: (021) 25-1995**

**Horario de atención**

**de Lunes a Viernes**

**de 8,30 a 12,30**

