

**CURSILLO
PARA TASACIONES
URBANAS
Y SUBURBANAS**

por el Ingeniero

ANTONIO LOPARDO

Perito del Fisco de la Provincia de Buenos Aires.
Tasador del Banco Provincia de Buenos Aires.

Separata de la Revista del
CENTRO DE INGENIEROS
de la Provincia de Buenos Aires Nos. 38 y 39

**CURSILLO
PARA TASACIONES
URBANAS
Y SUBURBANAS**

por el Ingeniero

ANTONIO LOPARDO

Perito del Fisco de la Provincia de Buenos Aires.
Tasador del Banco Provincia de Buenos Aires.

Separata de la Revista del
CENTRO DE INGENIEROS
de la Provincia de Buenos Aires Nos. 38 y 39

CURSILLO PARA TASACIONES URBANAS Y SUBURBANAS

- A) INTRODUCCION - SIGNIFICADO DE LA PALABRA "VALOR"
- B) TASACION DE TERRENOS
- C) TASACION DE EDIFICIOS
- D) LA PERICIA

INTRODUCCION

SIGNIFICADO DE LA PALABRA "VALOR"

Tasar una propiedad no es otra cosa que darle dimensión a su valor.

La humanidad se ha empeñado en formular teorías diversas para, con procedimientos y reglas, poder valorar.

El "valor" de una propiedad, es decir el equivalente en dinero efectivo de la misma, puede adquirir distinto significado, según el motivo que impulsa a su estima.

Así tenemos:

1) Valor de mercado, plaza o venal

Es el precio al que podría haber sido vendida la tierra por una persona deseosa de vender a otra deseosa de comprar, sin que ninguna de ellas obre por necesidad y actuando ambas con criterio inteligente.

2) Valor de contabilidad

Es el valor de la tierra, de los edificios,

existencias y demás bienes consignados en los libros de una firma. ●

3) Valor especulativo

En realidad no es un "valor", sino el precio que el dueño espera obtener de su propiedad, en un mercado en alza, por diversos factores extrínsecos; como ejemplo de este punto indicase el valor de lotes y edificios en

Mar del Plata, donde existe, en ciertas zonas, sólo demanda.

4) **Valor intrínseco o tangible**

Es el valor económico del bien.

5) **Valor de reposición**

Es el valor de un edificio llevado a nuevo. Convirtiéndose en **Valor físico** si es que lo desvalorizamos por desgaste.

6) **Valor comercial**

Es el precio que un comprador está dispuesto a pagar según se ha pedido después de despertar su deseo comercialmente.

7) **Valor de uso**

Es el valor de la propiedad según la posibilidad de aprovechamiento de su uso presente y futuro.

8) **Valor de préstamo**

Es el que determina una avaluación realizada por un tasador, generalmente para fines hipotecarios. Esa estima vale lo que vale su fuente.

9) **Valor impositivo**

Es el valor establecido con finalidades fiscales. Constituye raramente un criterio sano para la determinación de un valor en plaza.

10) **Valor equitativo**

Es el valor de plaza de una propiedad, obtenido en un mercado razonable y después de haber realizado esfuerzos adecuados para encontrar comprador que ofrezca el mejor precio.

11) **Valor de aprovechamiento**

El valor atribuido a la tierra y a otros objetos por un tasador experimentado no es un precio corriente de venta o de plaza, sino un valor equitativo y garantizado de utilidad.

Este valor depende del empleo útil de la localización, topografía, dimensión y configuración

12) **Valor sentimental**

Es el que se da a propiedades pertenecientes a viejas familias o a propietarios que por razones de apego personal se resisten a separarse de sus bienes. No es base para determinar el valor en plaza.

13) **Valor de seguro**

Es el importe por el que una compañía de seguros está dispuesta a asumir un riesgo.

14) **Valor potencial**

Se indica el valor creado por empresas financiadoras que planean las mejoras hipotéticas sobre el terreno, estiman luego ciertos ingresos en concepto de utilidad y así estiman la venta que por el terreno obtendrán.

15) **Valor de expropiación**

Valor del bien a la fecha de toma de posesión (inmediatamente antes). Al mismo se agregan las indemnizaciones que esa venta forzosa pueda originar.

16) **Valor histórico**

Es un valor superior al intrínseco o venal, influenciado por el carácter histórico que representa.

La fijación de un valor en una propiedad no exige que sea exclusivamente el que resulta de la capitalización de los ingresos. Ese procedimiento puede fallar y también puede suceder al compararse los importes de ventas de propiedades análogas ubicadas en lugares similares.

Tampoco es posible efectuar avalúos haciendo uso de tablas empíricas. Pero como veremos más adelante existen normas y reglas que ayudan a emitir opiniones fundadas.

No se debe aferrar a las tablas con aplicaciones mecánicas, pero sí utilizarlas con inteligencia y criterio combinados de hombres e instituciones que han contribuido a su compilación y perfeccionamiento.

Tasar la propiedad inmobiliaria es una tarea técnica a la que un hombre debería dedicarse sólo después de años de preparación y experiencia en la especialidad.

Es necesario que el tasador profesional mantenga constantemente vínculo con los factores que alteran los valores en el mercado y ello se consigue no "envejeciendo", reuniendo y seleccionando informes, datos y opiniones.

Diferenciaremos aquí el significado de "costo" o "costa", como la cantidad que se da o se paga por una cosa; "costa", término judicial, es la cifra que explica el trabajo que cuesta alguna cosa.

En cambio "precio" es el valor en que se estima una cosa, es una estimación.

Pero ambas acepciones no tienen un significado definido en el caso concerniente a la propiedad inmobiliaria.

"Tasación" indica dar justiprecio o avalúo de las cosas.

"Avalúo" se remite a la palabra valoración, que es la acción y el efecto de valorar.

El caso especial de dar valor a un bien expropiado debe considerarse teniendo presente los juicios establecidos en la Ley 5708. El Artículo 8 de dicha Ley hace consideraciones a "indemnizaciones" y dice: "las indemnizaciones deben ser fijadas en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. Además comprenderán el **Justo valor de la cosa** o bien a la época de la desposesión y los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación".

Entre otras consideraciones afirma que: "el valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado podrá ser indemnizado cuando sea el motivo determinante de la expropiación".

En lo que respecta a la fijación de la indemnización de las cosas inmuebles, el artículo 12 de la Ley indica que debe ser resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;

- b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
- d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martilleros públicos, en la zona de ubicación del bien;
- h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

Como podemos notar, cuando se tasa un inmueble por expropiación, se debe establecer el "justo valor", es decir el justo valor de plaza y además será necesario establecer los perjuicios indemnizatorios que por tal motivo se le presentan al expropiado.

En estos casos los peritos tasadores, que por la Ley deben tener título habilitante, según Decreto N° 203 de la Ley 4048 y sus mo-

dificatorias, no deben influenciarse por otros factores que no sean los justos y que le merezcan fe, para asesorar como tal a la Justicia.

No hay que olvidar que si el informe se debe efectuar en conjunto con otro profesional habilitado, cada perito tiene la independencia de su juicio y sólo tomará como simple referencia a las tasaciones administrativas, ya que por ser oficiales y unilaterales, por diversos factores influyentes por los agentes informantes, son pocos los casos en que sus cifras dicen la verdad o justo valor del bien.

Además, en los momentos actuales, cuando los valores varían diariamente, el perito tasador debe tener presente los valores a distintas fechas, ya que la tasación administrativa es muy anterior a la fecha de la toma de posesión.

Es decir el inciso d del artículo 12, puede ser justo en su consideración, siempre que las fechas desde la tasación administrativa (cifra del expropiante) sea muy próxima a la toma de posesión.

Con respecto a este punto, damos un fallo de la Cámara en lo Civil y Comercial de la Capital - julio 15 de 1944, ver "La Ley" 35-260, que dice:

"El perito no es un representante, ni gestor de los intereses de la parte expropiante, sino un auxiliar de la justicia".

CAPITULO I

TASACION DE TERRENOS

METODO "PROMEDIO DE COMPARACION"

En muchos casos los profesionales de la ingeniería se encuentran desorientados al encarar el problema técnico de tasar un bien ajustado a estudios matemáticos y sin proceder con apreciaciones vagas injustificadas. Este resumen, permitirá llevar a cabo los estudios, cumpliendo así con el espíritu de las leyes afines y con la técnica ingenieril necesaria.

a) INSPECCION Y OBSERVACIONES EN EL TERRENO

Claro está que cuando procedemos a tasar un inmueble, primero tasamos la tierra y, para ello, debemos trasladarnos al lugar, para tener una real impresión del lote y del lugar donde se encuentra.

Con respecto al lote en sí, habrá que observar la calidad de la tierra, si es esquina o no, forma y dimensiones, si está baldío, alambrado o no, etc.

En lo que respecta a la zona, habrá que enterarse de las obras públicas, calles pavimentadas, obras sanitarias, servicios de luz, gas, etc. Servicios de comunicación, cantidad, periodicidad, etc. Calidad de las aguas subterráneas si no hay corriente y sobre todo capacidad y profundidad de la napa.

Todas estas observaciones deberán ser anotadas en una libreta, que será el elemento de consultas al efectuar el informe detallado final.

La visita al lugar, deja en la retina del tasador una impresión real de las cosas, que posteriormente lo conducirá a adoptar tal o cual valor o información. Considero fundamental la concurrencia del tasador al lugar donde se halla el bien, ya que la simple compulsión de valores desde un escritorio, puede llevar a errores groseros.

b) FACTORES INTRINSECOS

Las medidas de lote, su frente, su forma y demás elementos geométricos son necesarios y pesan en el uso de planillas con coeficientes afines. ■

La calidad de la tierra, sus capas con diversa calidad, el subsuelo y las posibilidades para fundar o para extraer materiales con características de yacimientos de 3ª categoría.

En las zonas sin aguas corrientes, tiene su peso la existencia o no de napas de agua, sea freática o semi-surgente. La profundidad y la capacidad acuífera darán mayor o menor valor al lote.

c) FACTORES EXTRINSECOS

Estos factores tienen gran influencia en la fijación del precio unitario del lote y son muchísimos los de esta índole a considerar, pesando cada uno con mayor incidencia, según la calidad y cantidad de dichos factores.

Se pueden considerar como tales los siguientes:

- 1) Medios de movilidad, proximidad a estaciones ferroviarias, número de trenes por día, número de líneas de ómnibus cercanas, lugares que vinculan, líneas de tranvías u otros elementos de transporte.
- 2) Pavimentos, clase y número de cuadras alrededor del bien, estado y antigüedad de los mismos.
- 3) Edificios públicos, de tránsito particular u oficial. Ubicación con respecto al centro cívico.
- 4) Comercios e industrias cercanas.
- 5) Parques y lugares públicos de recreo cercanos.
- 6) Escuelas y lugares de estudio más próximos.

La cercanía de estos últimos, da mayor valor al lote.

d) REFERENCIAS SOBRE VALORES DE LAS TIERRAS EN EL LUGAR

Con la impresión ocular, se comienza la búsqueda de información que deberá ser realizada con criterio selectivo, dando a las mismas el peso que el juicio del tasador estima.

Es necesario saber que, a veces, se informa equivocadamente y justamente la labor del tasador se valora en el saber seleccionar las referencias justas que han sido dadas, a veces con motivo y otras no, por cifras que alejan del valor posible.

Cabe destacar que las referencias sirven en algunos casos para llegar matemáticamente a un valor, promedio de valores, pero en la mayoría de los casos, documentan o respaldan el valor fijado.

1) Referencias de Bancos

Los informes a los bancos se deben solicitar por escrito, para tener el documento, o verbal en el caso de no requerirlo; dicho pedido se puede solicitar al Contador o Gerente.

Los Bancos indicados son aquéllos que disponen de secciones de crédito hipotecario ya que ellos poseen personal especializado, al tanto de los valores de las tierras.

Los indicados son: Banco de la Provincia y Banco Hipotecario Nacional.

Sin perjuicio de ello, se recomienda tener informes de los demás Bancos, considerando en cada caso la influencia del origen de la referencia.

Al solicitar el informe bancario es conveniente hacerlo con un croquis de ubicación, aclarando las medidas del lote, forma y otros detalles geométricos interesantes.

2) Informes de martilleros

Este es un informe que debe ser estudiado con sumo cuidado, ya que en muchos casos y

faltando seriedad, se dan datos dirigidos o influenciados por relaciones comerciales con los dueños u otros vínculos. En algunos casos pesa la idea del martillero, que gusta más o menos de la zona y que exagera o no sobre el justo valor.

El informe al rematador se debe orientar primero tratando de conseguir valores de ventas concretos realizados por el mismo; en el caso de no haber realizado operaciones se solicita estima de valores.

3) Remates realizados en la zona

Para tener referencias concretas habrá que conocer los remates más próximos al lugar, con la finalidad de poder usarlos como elemento comparativo.

Puede suceder que sean ventas de lotes aislados y ventas de grandes lotes.

En el primer caso generalmente la venta es al contado, en el segundo la venta se hace a plazos, por lo tanto al considerar estas ventas habrá que homogeneizar las mismas y llevarlas a un lote tipo, a la fecha respectiva y a la venta al contado.

Estas ventas están controladas (en La Plata), por la Sección Remates de la Dirección de Geodesia, y en ella se podrán encontrar los valores, para los loteos de la Provincia de Buenos Aires; claro está que en esos loteos habrá que hallar el valor del lote promedio por manzana, para estar más de acuerdo con la teoría de errores.

Más adelante veremos cómo podemos llevar estas cifras al lugar donde se ubica el bien en estudio, por medio de tablas con coeficientes de ubicación.

4) Referencias de particulares

Muchas veces son útiles los informes dados por vecinos, respecto a valores o ventas.

No siempre son informes reales, pero hay que comprender que el informe sólo sirve como elemento orientador.

Además es posible saber ciertos detalles sobre condiciones intrínsecas de los lotes de la zona. Con respecto a la calidad de las aguas subterráneas, su potabilidad, su salubridad, su lecho, profundidad, etc., puede informar el vecino. En lo referente a la ubicación de la napa freática, si existe o no, sobre la ubicación de la napa acuífera apta, ello lo indica el poblador del lugar, cuando no hay referencias oficiales.

Sobre la calidad de la tierra y sus propiedades en los cultivos también puede informar el vecino del lugar.

Como vemos, muchos detalles que hacen a la valorización del terreno, pueden descubrirse por la paciente investigación entre los vecinos.

5) Ventas extraídas de Catastro y verificadas en el Registro de la Propiedad

El perito puede observar sobre un plano catastral (fotomecanizado) la ubicación del lote motivo del estudio y considerar sobre el mismo la zona o sección, con características análogas.

De ese estudio podrá resumir las manzanas próximas o dentro de cierto radio, que se hallan en condiciones de verificar las ventas inscriptas en el Registro de la Propiedad.

Dichos valores se podrán concretar, llenando las columnas de la Tabla N° 1, extrayendo los datos de las fichas o planchetas catastrales de la División correspondiente al Partido respectivo.

Se podrán llenar los datos catastrales del lote, la fecha de compra (debe coincidir con el año o el más cercano a la fecha que se desea el avalúo), la inscripción en el Registro de la Propiedad, las medidas de la parcela,

TABLA - N° 1
COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR TIPO SEGUN RELACIONES DE FRENTE Y FONDO, PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS, CON FRENTE A UNA SOLA CALLE Y CON SUPERF. MAYOR A 2000M²

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	1.26	1.23	1.20	1.16
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	1.22	1.19	1.15
11.51 a 12.50	0.94	1.04	1.11	1.16	1.20	1.22	1.25	1.27	1.27	1.31	1.28	1.23	1.21	1.18	1.14
12.51 a 13.50	0.83	1.03	1.10	1.15	1.18	1.21	1.24	1.26	1.28	1.30	1.27	1.22	1.19	1.17	1.13
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	1.21	1.18	1.15	1.12
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	1.20	1.17	1.14	1.11
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	1.19	1.16	1.13	1.10
16.51 a 17.50	0.90	0.99	1.05	1.11	1.14	1.16	1.19	1.21	1.23	1.25	1.22	1.17	1.15	1.12	1.09
17.51 a 18.50	0.89	0.98	1.04	1.10	1.13	1.15	1.18	1.20	1.22	1.24	1.21	1.16	1.14	1.11	1.08
18.51 a 19.50	0.88	0.97	1.03	1.09	1.12	1.14	1.17	1.19	1.21	1.23	1.20	1.15	1.13	1.10	1.07
19.51 a 20.50	0.87	0.95	1.07	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.19	1.21	1.19	1.14	1.11	1.09	1.06
20.51 a 21.50	0.86	0.94	1.01	1.07	1.09	1.12	1.14	1.16	1.18	1.20	1.17	1.13	1.10	1.08	1.05
21.51 a 22.50	0.85	0.94	1.00	1.06	1.08	1.11	1.13	1.15	1.17	1.19	1.16	1.12	1.09	1.07	1.04
22.51 a 23.50	0.85	0.93	0.99	1.05	1.07	1.10	1.12	1.14	1.16	1.18	1.15	1.11	1.08	1.06	1.03
23.51 a 24.50	0.84	0.92	0.98	1.04	1.06	1.08	1.11	1.13	1.15	1.17	1.14	1.09	1.07	1.05	1.02
24.51 a 25.50	0.83	0.91	0.97	1.03	1.05	1.07	1.10	1.12	1.14	1.16	1.13	1.08	1.06	1.04	1.01
25.51 a 26.50	0.82	0.90	0.96	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.11	1.07	1.05	1.03	1.00
26.51 a 27.50	0.81	0.89	0.95	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11	1.13	1.10	1.06	1.04	1.02	0.99
27.51 a 28.50	0.81	0.88	0.94	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.09	1.05	1.03	1.01	0.98
28.51 a 29.50	0.80	0.87	0.92	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11	1.08	1.04	1.02	1.00	0.97
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	1.07	1.03	1.01	0.99	0.96
30.51 a 31.50	0.78	0.85	0.91	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.06	1.02	1.00	0.98	0.95
31.51 a 32.50	0.77	0.84	0.90	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.05	1.01	0.99	0.97	0.94
32.51 a 33.50	0.77	0.83	0.89	0.93	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.04	1.00	0.98	0.96	0.93
33.51 a 34.50	0.76	0.82	0.88	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.03	0.99	0.97	0.95	0.92
34.51 a 35.50	0.75	0.82	0.87	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.02	0.98	0.96	0.94	0.91
35.51 a 36.50	0.75	0.81	0.86	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.01	0.97	0.95	0.93	0.90
36.51 a 37.50	0.74	0.80	0.84	0.91	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.00	0.96	0.94	0.92	0.89
37.51 a 38.50	0.73	0.79	0.85	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	0.99	0.95	0.93	0.91	0.88
38.51 a 39.50	0.72	0.78	0.84	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	0.98	0.94	0.92	0.90	0.87
39.51 a 40.50	0.72	0.78	0.83	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	0.97	0.93	0.91	0.89	0.86
40.51 a 41.50	0.71	0.77	0.82	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97	0.99	0.96	0.92	0.90	0.88	0.85
41.51 a 42.50	0.70	0.76	0.81	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	0.95	0.91	0.89	0.87	0.84
42.51 a 43.50	0.70	0.75	0.81	0.85	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97	0.94	0.90	0.88	0.86	0.83
43.51 a 44.50	0.69	0.74	0.80	0.84	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.93	0.89	0.87	0.85	0.82
44.51 a 45.50	0.68	0.74	0.79	0.83	0.85	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.92	0.88	0.86	0.84	0.81
45.51 a 46.50	0.68	0.73	0.78	0.82	0.84	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94	0.91	0.87	0.85	0.83	0.80
46.51 a 47.50	0.67	0.72	0.77	0.81	0.83	0.85	0.88	0.89	0.91	0.93	0.90	0.86	0.84	0.82	0.79
47.51 a 48.50	0.66	0.71	0.76	0.80	0.82	0.84	0.87	0.88	0.90	0.92	0.89	0.85	0.83	0.81	0.78
48.51 a 49.50	0.65	0.71	0.75	0.79	0.81	0.83	0.86	0.87	0.89	0.91	0.88	0.84	0.82	0.80	0.77
49.51 a 50.50	0.65	0.70	0.74	0.78	0.80	0.82	0.85	0.86	0.88	0.90	0.87	0.83	0.81	0.79	0.76
50.51 a 51.50	0.64	0.69	0.73	0.77	0.79	0.81	0.83	0.85	0.87	0.89	0.86	0.82	0.80	0.78	0.75
51.51 a 52.50	0.63	0.67	0.72	0.75	0.77	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.85	0.81	0.79	0.76	0.74
52.51 a 53.50	0.62	0.66	0.71	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82	0.84	0.86	0.83	0.79	0.77	0.75	0.73
53.51 a 54.50	0.61	0.65	0.70	0.73	0.75	0.77	0.79	0.81	0.83	0.85	0.82	0.78	0.76	0.74	0.72
54.51 a 55.50	0.60	0.64	0.68	0.71	0.73	0.75	0.78	0.79	0.81	0.83	0.80	0.76	0.74	0.72	0.70
55.51 a 56.50	0.57	0.61	0.64	0.68	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.77	0.73	0.71	0.69	0.67
56.51 a 57.50	0.55	0.58	0.61	0.64	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75	0.77	0.74	0.70	0.68	0.66	0.63
57.51 a 58.50	0.53	0.56	0.58	0.63	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75	0.72	0.68	0.66	0.64	0.60
58.51 a 59.50	0.51	0.54	0.57	0.61	0.63	0.65	0.67	0.68	0.70	0.72	0.69	0.66	0.64	0.62	0.59
59.51 a 60.50	0.49	0.52	0.55	0.59	0.61	0.63	0.65	0.66	0.68	0.70	0.67	0.64	0.62	0.60	0.57
60.51 a 61.50	0.47	0.50	0.53	0.57	0.59	0.61	0.63	0.65	0.67	0.69	0.66	0.62	0.60	0.58	0.55
61.51 a 62.50	0.46	0.49	0.52	0.55	0.57	0.59	0.61	0.63	0.65	0.67	0.64	0.60	0.58	0.56	0.54
62.51 a 63.50	0.45	0.48	0.51	0.54	0.56	0.58	0.60	0.61	0.63	0.65	0.62	0.59	0.57	0.55	0.53

Si se trabajó con loteos, se sacará el frente medio y el fondo medio por manzana y luego se llevará por medio de las tablas a lote tipo.

Más acertado que lo indicado, es corregir por forma cada lote y recién hallar el valor promedio por manzana pero para el lote tipo.

Si es que se "comparara" con ventas de lotes aislados, bastará en cada caso corregir por forma, para elevar todo al lote tipo y de ahí posteriormente a las medidas del lote en estudio.

Esta es una de las primeras correcciones a realizar y se concreta por medio de las Tablas, tal como la N° 1, que se aconseja por la seriedad del estudio y por estar aplicadas por Ley en la Provincia de Buenos Aires (Leyes 5738 y 5739).

Dicha Tabla, ha sido basada en estudios anteriores concretos y tiene gran aproximación con las existentes en uso por el Banco

Hipotecario Nacional (Fitte y Cervini) y por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En esa Tabla el coeficiente 1, vale para el lote de 10 x 30. Considerando el mismo como tamaño apropiado en la construcción de vivienda más adelante indicaremos la aplicación de esta planilla, donde los coeficientes se hallan con el frente y el fondo respectivos (Tabla N° 1). Como asimismo se indicará el procedimiento para pasar de grandes lotes a lote tipo y viceversa.

f) PLANILLAS DE COEFICIENTES POR EDAD (coeficientes de actualización)

Claro está que estas planillas deben ser confeccionadas con observaciones locales y ser fruto de estudios de ventas locales.

Luego la planilla debe por lo menos ser concretada por partido y nosotros la usaremos dentro de la Provincia de Buenos Aires.

PLANILLA B

COEFICIENTES DE AJUSTE

TIERRA URBANA

Rango PARTIDO	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
1 A. Aleina	0,62	0,79	0,92	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,15	1,33	2,41	3,50	5,3	8,6	8,90
2 Alberdi	0,61	0,78	0,91	1,00	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,30	2,20	3,10	5,7	8,27	8,12
3 A. Brown	0,68	0,78	0,88	1,00	1,25	1,50	1,68	1,80	1,87	2,09	2,60	3,10	6,3	6,30	7,55
4 Avellaneda	0,71	0,79	0,88	1,00	1,18	1,37	1,52	1,64	1,71	1,89	2,44	3,00	5,6	5,83	7,42
5 Ayacucho	0,65	0,79	0,90	1,00	1,07	1,12	1,17	1,22	1,30	1,37	2,08	2,80	5,6	7,33	8,59
6 Azul	0,54	0,69	0,86	1,00	1,12	1,24	1,33	1,45	1,71	1,88	2,39	2,90	5,8	7,19	8,25
7 B. Blanco	0,74	0,81	0,90	1,00	1,11	1,24	1,36	1,47	1,55	1,85	2,32	2,80	6,1	6,43	7,70
8 Balcarce	0,75	0,86	0,95	1,00	1,02	1,04	1,08	1,13	1,26	1,53	2,31	3,10	5,8	5,87	8,06
9 Baradero	0,52	0,78	0,83	1,00	1,03	1,05	1,06	1,09	1,17	1,45	2,22	3,00	5,7	6,34	7,38
10 B. Mitre	0,56	0,75	0,90	1,00	1,05	1,10	1,15	1,22	1,34	1,54	2,37	3,20	5,9	9,93	10,80
11 Bolívar	0,82	0,85	0,91	1,00	1,10	1,22	1,36	1,58	2,05	2,25	2,77	3,30	6,4	8,24	8,77
12 Bragado	0,72	0,82	0,91	1,00	1,07	1,12	1,17	1,23	1,35	1,62	2,41	3,20	5,9	6,27	7,27
13 Brandeón	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,36	1,42	1,72	2,36	3,00	5,9	9,11	9,60
14 Campana	0,63	0,72	0,84	1,00	1,18	1,32	1,41	1,46	1,48	1,76	2,38	3,00	5,7	7,94	8,73
15 Cañuelas	0,59	0,75	0,89	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,29	1,64	2,27	2,90	5,7	7,49	7,69
16 C. Casares	0,76	0,84	0,92	1,00	1,09	1,20	1,29	1,37	1,43	1,66	2,38	3,10	5,9	7,88	8,41
17 C. Tejedor	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,20	1,32	1,39	1,42	1,59	2,70	3,80	6,5	7,38	8,83
18 C. de Areco	0,62	0,76	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,28	1,29	1,49	2,45	3,40	6,2	5,00	6,30
19 Caseros	0,54	0,73	0,88	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,24	1,55	2,73	3,90	5,8	8,76	9,77
20 Castelli	0,72	0,87	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,20	1,34	1,49	2,10	2,70	5,2	5,54	6,53
21 Colón	0,63	0,78	0,91	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,27	1,55	2,47	3,40	6,1	5,57	6,43
22 Cnel. Dorrego	0,77	0,81	0,89	1,00	1,15	1,29	1,58	1,88	2,20	2,31	3,05	3,80	6,3	7,77	8,05
23 Cnel. Pringle	0,59	0,75	0,88	1,00	1,09	1,16	1,27	1,37	1,50	1,52	2,26	3,00	5,5	9,30	9,90
24 Cnel. Suárez	0,68	0,80	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,21	1,26	1,70	2,50	3,30	6,2	7,93	8,94
25 Lands	0,58	0,72	0,86	1,00	1,12	1,29	1,56	1,73	1,83	2,03	2,51	3,00	5,7	6,97	8,89
26 Chacabuco	0,51	0,69	0,85	1,00	1,15	1,28	1,37	1,43	1,45	1,78	2,39	3,00	5,6	8,17	8,02
27 Chascomús	0,68	0,79	0,89	1,00	1,18	1,16	1,22	1,25	1,27	1,58	2,29	3,00	4,9	7,99	8,37
28 Chivilcoy	0,58	0,72	0,88	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36	1,57	2,26	3,00	5,5	6,75	8,05
29 Dolores	0,63	0,78	0,92	1,00	1,04	1,06	1,08	1,12	1,20	1,52	2,21	2,90	5,2	5,33	6,39
30 E. Echeverría	0,65	0,76	0,87	1,00	1,13	1,28	1,44	1,63	1,77	1,92	2,46	3,00	6,3	7,46	7,10
31 E. de la Cruz	0,61	0,72	0,84	1,00	1,23	1,42	1,53	1,58	1,58	1,87	2,38	2,90	6,4	8,66	7,48
32 P. Varela	0,72	0,80	0,89	1,00	1,13	1,19	1,57	1,66	1,70	1,93	2,42	3,00	5,8	7,33	8,66
33 G. Alvarado	0,64	0,77	0,90	1,00	1,06	1,08	1,11	1,15	1,28	1,66	2,33	2,90	5,9	8,02	8,11
34 G. Alvear	0,65	0,78	0,91	1,00	1,04	1,06	1,10	1,14	1,25	1,62	2,51	3,40	6,3	7,68	9,76
35 G. Arenales	0,58	0,74	0,89	1,00	1,05	1,08	1,11	1,16	1,38	1,64	2,47	3,30	6,3	8,89	8,59
36 G. Belgrano	0,69	0,82	0,91	1,00	1,05	1,10	1,16	1,24	1,41	1,76	2,23	2,70	5,1	8,10	9,42
37 G. Guido	0,66	0,80	0,92	1,00	1,03	1,05	1,05	1,06	1,11	1,33	2,36	3,40	6,5	7,46	8,89
38 Zarate	0,63	0,75	0,87	1,00	1,14	1,27	1,40	1,51	1,61	1,88	2,44	3,00	6,0	7,15	7,46
39 O. Madariaga	0,81	0,87	0,94	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,33	1,72	2,31	2,90	5,3	7,43	8,70
40 O. Lamadrid	0,53	0,70	0,85	1,00	1,13	1,22	1,28	1,29	1,29	1,58	2,09	2,60	6,1	7,72	8,00
41 G. Las Heras	0,56	0,73	0,88	1,00	1,10	1,19	1,27	1,34	1,43	1,75	2,52	3,30	4,8	4,79	10,12
42 G. Lavalle	0,50	0,65	0,81	1,00	1,20	1,41	1,66	1,90	1,99	2,31	2,66	3,00	6,2	6,73	5,87
43 G. Paz	0,76	0,80	0,86	1,00	1,26	1,58	1,82	1,98	2,06	2,17	2,58	3,00	5,5	8,91	7,49
44 G. Pinto	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,13	1,19	1,28	1,52	2,08	2,54	3,00	6,0	9,72	8,75
45 G. Pueyrredón	0,84	0,89	0,94	1,00	1,05	1,11	1,18	1,26	1,35	1,67	2,23	2,80	5,5	5,11	9,70
46 G. Rodríguez	0,68	0,77	0,89	1,00	1,15	1,31	1,48	1,64	1,76	1,98	2,39	2,80	5,2	8,96	8,52
47 G. San Martín	0,68	0,78	0,92	1,00	1,14	1,32	1,44	1,52	1,57	1,84	2,37	2,90	5,7	7,03	5,80
48 G. Sarmiento	0,60	0,74	0,88	1,00	1,14	1,25	1,38	1,49	1,54	1,84	2,42	3,00	6,1	6,36	6,79
49 G. Viamonte	0,93	0,95	0,98	1,00	1,14	1,07	1,12	1,19	1,31	1,59	2,54	3,50	5,9	9,12	10,00
50 G. Villegas	0,68	0,84	0,94	1,00	1,02	1,03	1,05	1,09	1,21	1,65	2,37	3,10	6,1	10,76	10,94
51 G. Chaves	0,58	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,30	1,42	1,63	2,66	3,70	5,3	7,93	8,97
52 Guaminí	0,54	0,72	0,89	1,00	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,43	2,21	3,00	6,1	8,62	9,24

PLANILLA B. CONTINUACION

REGO PARTIDO	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
53 Juárez	0,58	0,73	0,88	1,00	1,10	1,18	1,24	1,30	1,38	1,52	2,21	3,00	6,2	7,33	7,93
54 Junín	0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,32	1,36	1,63	2,31	3,10	5,9	9,80	9,82
55 La Plata	0,63	0,74	0,86	1,00	1,18	1,42	1,65	1,89	2,07	2,18	2,64	3,10	5,9	6,93	7,06
56 Laprida	0,60	0,73	0,86	1,00	1,14	1,25	1,34	1,39	1,41	1,37	2,38	2,90	6,1	6,57	7,44
57 Tigre	0,72	0,80	0,90	1,00	1,14	1,35	1,56	1,70	1,81	2,03	2,06	3,10	6,4	8,21	8,28
58 Las Flores	0,66	0,78	0,90	1,00	1,08	1,13	1,18	1,22	1,24	1,36	1,98	2,80	5,0	5,80	6,95
59 L.N. Alem	0,62	0,75	0,88	1,00	1,12	1,22	1,31	1,39	1,47	1,85	2,17	3,50	6,4	9,97	10,16
60 Lincoln	0,55	0,71	0,85	1,00	1,12	1,23	1,30	1,33	1,34	1,75	2,52	3,30	6,1	10,59	10,87
61 Lobería	0,76	0,87	0,95	1,00	1,04	1,08	1,14	1,20	1,30	1,74	2,39	3,10	6,0	6,93	7,85
62 Lobos	0,68	0,76	0,88	1,00	1,16	1,30	1,44	1,55	1,64	1,74	2,32	2,90	5,3	9,45	9,70
63 Lomas de Zamora	0,74	0,79	0,87	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,88	2,04	2,62	3,20	5,9	6,50	7,06
64 Luján	0,72	0,80	0,88	1,00	1,40	1,57	1,64	1,68	1,68	2,03	2,51	3,00	5,7	5,26	6,90
65 Magdalena	0,74	0,77	0,85	1,00	1,18	1,40	1,54	1,64	1,70	1,83	2,41	3,00	5,3	6,70	6,80
66 Maípu	0,62	0,76	0,89	1,00	1,09	1,18	1,27	1,34	1,42	1,64	2,42	3,20	5,4	10,83	11,20
67 Salto	0,68	0,87	0,96	1,00	1,01	1,02	1,03	1,07	1,17	1,58	2,44	3,30	6,2	7,29	7,81
68 M. Paz	0,66	0,70	0,80	1,00	1,16	1,53	1,60	1,64	1,64	1,72	2,36	3,00	5,6	9,32	9,32
69 M. Chiquita	0,60	0,76	0,89	1,00	1,07	1,12	1,18	1,24	1,37	1,68	2,19	2,70	5,3	5,94	6,20
70 Matanza	0,76	0,82	0,91	1,00	1,12	1,25	1,40	1,55	1,69	1,91	2,70	3,30	6,6	7,84	8,20
71 Mercedes	0,72	0,80	0,88	1,00	1,18	1,36	1,56	1,74	1,83	1,92	2,71	3,00	6,3	7,72	7,74
72 Merlo	0,62	0,72	0,84	1,00	1,16	1,32	1,49	1,65	1,82	2,03	2,46	2,90	5,2	5,58	6,86
73 Monte	0,66	0,70	0,79	1,00	1,16	1,73	2,29	2,61	2,84	2,60	2,85	3,10	5,4	7,94	7,94
74 Moreno	0,66	0,76	0,86	1,00	1,14	1,29	1,42	1,53	1,66	1,80	2,30	2,80	5,3	5,52	5,63
75 Navarro	0,68	0,76	0,87	1,00	1,17	1,30	1,44	1,59	1,73	2,04	2,60	3,20	6,2	6,20	7,65
76 Necochea	0,72	0,87	0,95	1,00	1,03	1,08	1,12	1,19	1,33	1,72	2,36	3,00	6,1	6,18	7,43
77 9 de Julio	0,75	0,85	0,94	1,00	1,04	1,07	1,12	1,18	1,33	1,63	2,36	3,10	6,1	9,81	9,81
78 Olavarría	0,58	0,73	0,87	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,49	1,62	2,41	3,20	5,9	10,37	10,74
79 Patagones	0,78	0,83	0,89	1,00	1,26	1,74	1,98	2,05	2,05	2,20	2,90	3,60	5,7	4,77	6,20
80 Pehuajó	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,19	1,28	1,38	1,53	1,79	2,45	3,10	6,0	7,10	8,67
81 Pellegrini	0,72	0,80	0,90	1,00	1,12	1,26	1,41	1,57	1,70	1,99	2,50	3,00	5,8	6,73	7,68
82 Pergamino	0,66	0,81	0,92	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,20	1,57	2,34	3,50	6,4	8,24	9,95
83 Pila	0,63	0,77	0,90	1,00	1,08	1,14	1,18	1,21	1,21	1,46	2,38	3,10	5,7	6,17	7,27
84 Pilar	0,72	0,80	0,88	1,00	1,21	1,46	1,64	1,77	1,85	2,17	2,64	3,10	6,2	8,69	8,69
85 Puán	0,87	0,91	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,26	1,52	2,11	3,70	6,1	7,02	8,13
86 Quilmes	0,56	0,75	0,88	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46	1,68	1,89	2,44	3,00	6,1	10,21	10,21
87 Ranallo	0,52	0,74	0,90	1,00	1,02	1,03	1,04	1,08	1,12	1,45	2,37	3,30	5,7	9,47	9,47
88 Rauch	0,73	0,78	0,86	1,00	1,22	1,60	1,91	2,00	2,02	2,24	2,72	3,20	6,2	9,95	10,80
89 Rivadavia	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,18	1,27	1,43	1,61	2,65	3,70	6,6	10,55	10,98
90 Rojas	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,15	1,49	2,50	3,50	6,1	7,96	8,20
91 R. Pérez	0,52	0,65	0,80	1,00	1,24	1,55	1,70	1,88	1,93	2,00	3,15	4,30	5,9	8,26	8,40
92 Saavedra	0,60	0,71	0,84	1,00	1,19	1,36	1,48	1,55	1,57	1,85	2,57	3,30	6,2	9,01	9,23
93 Saladillo	0,56	0,70	0,87	1,00	1,06	1,10	1,13	1,20	1,43	1,77	2,63	3,50	6,7	8,42	8,82
94 S. A. de Ques	0,66	0,80	0,92	1,00	1,04	1,06	1,07	1,08	1,08	1,46	2,28	3,10	5,2	5,92	6,20
95 S. A. de Areco	0,62	0,72	0,85	1,00	1,14	1,26	1,39	1,55	1,74	2,11	2,60	3,10	6,1	7,82	8,46
96 San Fernando	0,60	0,72	0,86	1,00	1,13	1,26	1,39	1,53	1,74	1,85	2,52	3,20	6,5	7,19	8,50
97 San Isidro	0,74	0,81	0,90	1,00	1,13	1,27	1,42	1,57	1,68	1,85	2,37	2,90	5,9	6,80	6,94
98 San Nicolás	0,54	0,73	0,90	1,00	1,05	1,09	1,14	1,17	1,21	1,71	2,35	3,00	6,1	9,07	10,08
99 San Pedro	0,56	0,72	0,90	1,00	1,05	1,07	1,08	1,11	1,20	1,49	2,15	2,80	6,0	7,26	8,79
100 San Vicente	0,73	0,78	0,86	1,00	1,23	1,46	1,69	1,92	1,99	2,16	2,74	3,30	6,2	9,13	9,47
101 Morón	0,80	0,86	0,93	1,00	1,09	1,26	1,52	1,65	1,71	1,92	2,41	2,90	5,7	6,09	6,19
102 Suipacha	0,85	0,90	0,95	1,00	1,06	1,11	1,18	1,25	1,35	1,68	2,39	3,10	6,7	8,99	9,31
103 Tandil	0,72	0,81	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,23	1,25	1,66	2,48	3,30	5,6	7,57	8,48
104 Tapalqué	0,52	0,70	0,87	1,00	1,09	1,15	1,20	1,23	1,25	1,48	2,67	3,90	6,7	7,25	8,49
105 Tordillo	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,11	2,50	3,90	4,6	4,51	4,58
106 Tornquist	0,70	0,81	0,91	1,00	1,08	1,12	1,16	1,19	1,19	1,48	2,29	3,10	5,2	6,85	7,01
107 T. Lauquen	0,66	0,80	0,91	1,00	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,47	2,58	3,70	6,4	9,01	9,99
108 T. Arroyos	0,58	0,64	0,74	1,00	1,38	1,49	1,55	1,58	1,58	2,00	2,60	3,20	6,2	5,94	6,49
109 V. de Mayo	0,68	0,80	0,90	1,00	1,08	1,16	1,23	1,28	1,33	1,66	2,48	3,30	5,4	6,67	8,10
110 V. López	0,60	0,72	0,86	1,00	1,14	1,28	1,41	1,55	1,71	1,85	2,42	3,00	5,7	6,92	6,92
111 Villarino	0,70	0,76	0,84	1,00	1,26	1,54	1,63	1,67	1,67	1,99	2,60	4,20	6,1	5,78	6,92
112 Isles	0,54	0,66	0,81	1,00	1,16	1,28	1,40	1,48	1,54	2,36	2,73	3,10	6,7	6,67	7,56
113 C. Rosales	0,66	0,80	0,92	1,00	1,04	1,06	1,08	1,15	1,15	1,93	2,51	3,10	6,3	6,65	7,36

NOTA: LOS COEFICIENTES DEL AÑO 1958 FUERON INTERPOLADOS - Para 1962: Berisso (6,93); Ensenada (6,93); San Cayetano

Sabido es que la variación del valor de las tierras sufren modificaciones acordes con las variaciones generales de economía de una zona y del país.

Los aspectos económicos y financieros sufren modificaciones en la moneda y esas variaciones sin su incidencia directa, transmiten un porcentaje sobre el valor de la tierra.

La planilla recomendada en este aspecto es la que se ha estudiado a los fines del revalúo provincial.

Conociendo el estudio que se realiza para concretar en cada año el coeficiente de actualización de la tierra, basado en un coeficiente 1 para 1951, es posible su empleo con gran seguridad, ya que si bien los valores usados para hallarlos, fueron ventas disimuladas en

su monto, la variación de los valores se halla exenta de tales inexactitudes.

En la planilla B, se dan los coeficientes de variación del valor con el tiempo desde 1948 a 1960.

Si debemos aplicarlos en la planilla A, allí colocaremos un número que no es el directo dado por la planilla B.

Recordemos que esos números están basados en el valor 1 para 1951.

Quiere decir que si tenemos una venta realizada en 1957 y queremos llevarla a 1960, el coeficiente de actualización será la relación de los coeficientes dados en la planilla B, puesto que si consideramos un ejemplo nos daremos cuenta que es así:

Supongamos una venta del partido Tigre:

realizada en 1957 el coeficiente es 2,03 y queremos llevarla a 1960 cuyo coeficiente es de 6,4.

Luego, el coeficiente de actualización a locar en la planilla A, será:

$$\begin{array}{r} \text{Valor 1957: valor 1951 x 2,03 (1)} \\ \text{Valor 1960: valor 1951 x 6,40 (2)} \\ \text{Dividiendo la (2) por la (1) tendremos:} \\ \hline \text{Valor 1960} \quad 6,40 \\ \hline \text{Valor 1957} \quad 2,03 \end{array}$$

$$\text{Valor 1960} = \left(\frac{6,40}{2,03} \right) \times \text{Valor 1957}$$

Es decir, siempre que deseamos pasar de un valor correspondiente a una venta realizada en un año a otro, nos bastará con dividir los coeficientes de la planilla B.

En caso inverso, si deseamos pasar de una venta en 1960 al valor en 1949, no tendríamos

más que dividir los coeficientes $\left(\frac{0,72}{6,40} \right)$, siem-

pre para el mismo partido y ese número iría a la columna de coeficiente de "actualización".

g) COEFICIENTES PARA EQUIPARAR POR UBICACION

Las venta concretadas en la planilla A o cualquier otra venta considerada, muchas veces se alejan de la manzana donde se ubica el bien o más bien de la calle o cuadra.

Ello obliga al tasador, a buscar algún elemento que contemple y uniforme los valores obtenidos en dichas ventas, si es que las mismas se hubieran concretado en iguales condiciones en el lugar motivo de la tasación.

Puede ocurrir que las ventas consideradas se hallen en una zona con iguales características y servicios; ello obliga a considerar un coeficiente uno en todos los casos.

Pero puede ocurrir que las ventas se hayan concretado sobre lotes ubicados con privilegios extrínsecos que no tiene el lote motivo de la tasación, en ese caso habrá que buscar en cada caso, elementos numéricos ponderables en ese aspecto.

El perito puede hacer un plano de la zona y después de hacer un exhaustivo recorrido de la misma, valorando y pesando en las distintas cuadras los beneficios edilicios, públicos, particulares, etc., insertar en el mismo números que arrancando de uno para el lugar donde está el lote podrá aumentar en las cuadras más favorables y disminuir en las cuadras sin influencias extrínsecas.

Esta labor sólo puede realizarla un técnico profesional universitario con criterio sobre la materia.

En los casos aludidos, al colocar estos coeficientes en la planilla A, el mismo actúa dividiendo, puesto que si la venta se realizó en un lote privilegiado el coeficiente es mayor que

uno y para llevarlo al lugar, el valor de la venta lógicamente disminuye.

Otro método usado por el autor para contemplar este aspecto, y quizá menos rebatible es el empleo de los planos confeccionados por la oficina de valores (revalúo de la Provincia) donde se dan para las localidades de la Provincia los valores del lote tipo para 1951.

Esos planos hechos en base a estudios completos y generales, han destacado las diversas zonas que no habiendo recibido particulares influencias aún hoy conservan las diferencias que acusan.

Contemplando esos planos, vemos que cada cuadra tiene un valor, por lo tanto si nuestro lote está en un lugar donde el valor es 50 y la venta considerada se hizo en una cuadra con valor 100, ello nos dice que el coeficiente de ubicación es $50/100 = 0,5$ coeficiente que en este caso entra multiplicando en la planilla A. Esta manera de contemplar la ubicación de las ventas, y llevarlas todas al lugar motivo de la tasación, es rápida y la respalda un estudio oficial.

h) VALOR DEL LOTE (Método del "promedio de comparaciones")

Con todos los elementos de juicio técnicamente estudiados, descartando los que se consideren falsos o lejos de la estima que a priori hace el tasador, estamos en condiciones de concretar el valor final a dar al lote de tierra.

Hay que tener presente, por sobre todo los detalles, que todos los informes o planillas, por comodidad, fueron recogidos o llevados posteriormente al lote tipo, por lo tanto, lo primero que hallamos es el valor de un lote de sus medidas.

Así poseemos un valor dado o estimado por instituciones bancarias (que trabajan con crédito hipotecario), un informe medio de martilleros, un informe medio de ventas recientes, un valor medio de las ventas registradas en organismos como en el Registro de la Propiedad, un valor estudiado de acuerdo a la oficina de valores oficiales (revalúo), etc.

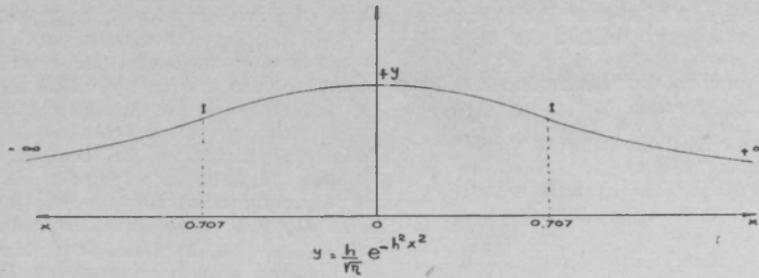
Cada uno de esos valores considera que es la justa medida del valor del lote. Pero si todos ellos difieren, lógico es pensar que el valor plausible que es uno sólo, no puede satisfacerlos. Además diremos que cada valor hallado en distinta fuente, tendrá un error frente a ese valor plausible que buscamos; analicemos brevemente la teoría de errores y tratemos de aplicar sus verdades a las tasaciones.

La función expresa de la "Ley de Gauss o de probabilidad de errores" está expresada por

$$\phi(x) = \frac{h}{\sqrt{\pi}} e^{-h^2 x^2} \quad (1)$$

En la misma, (h) es una constante designada por Gauss como la medida de precisión (e) es la base de los logaritmos neperianos y (x) es el error cometido.

Dicha expresión tiene como representación gráfica la campana de Gauss.



Dicha expresión de Gauss arranca del postulado fundamental de la teoría de errores o de la media aritmética.

“Si se tiene un número grande de mediciones correspondientes a una dada magnitud, hechas en las mismas condiciones, el valor más plausible de la magnitud incógnita es la medida aritmética de los valores observados”.

En nuestro caso podemos aplicar el mismo postulado diciendo:

“Si se tiene un número grande de valores correspondientes a un mismo lote, llevados a las mismas condiciones, el valor más plausible incógnita es la media aritmética de los valores hallados”.

Si queremos que la probabilidad de cometer error sea mínima, de la (1) deducida, llamando A al valor plausible y a al valor recogido para el mismo bien:

$$\begin{aligned} A - a_1 &= X_1 \text{ (error)} \\ A - a_2 &= X_2 \\ A - a_3 &= X_3 \\ &\dots\dots\dots \\ A - a_n &= X_n \end{aligned}$$

Según la (1), para que sea mínima, la suma de los errores debe ser máxima, pero elevados al cuadrado ya que el exponente es negativo e igual a $-h^2 x^2$.

$(A-a_1)^2 + (A-a_2)^2 + (A-a_3)^2 \dots + (A-a_n)^2$ debe ser máximo.

La condición que debe cumplir para que ello ocurra es que la derivada sea igual a cero.

$$2(A-a_1) + 2(A-a_2) \dots + 2(A-a_n) = 0$$

$$nA - (a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n) = 0$$

$$A = \frac{a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n}{n}$$

Es decir el valor más plausible es la media aritmética de los valores considerados como determinados para el bien.

Además esto queda demostrado si es que comparamos las expresiones del Error medio cuadrático m, considerando a los valores como si fueran mediciones del mismo.

$$m = \sqrt{\frac{[ee]}{(n-1)}} \quad (2)$$

Error que cometemos al tomar un valor como verdadero.

[ee] es la sumatoria de los cuadrados de

los errores y n es el número de valores considerados.

En cambio la expresión que nos da el error medio del promedio de varios valores o mediciones, es:

$$m_x = \sqrt{\frac{[ee]}{n(n-1)}} \quad (3)$$

A priori nos damos cuenta de la reducción del error y el acercamiento al valor verdadero.

Según el Ingeniero Félix Aguilar, estas fórmulas, si bien teóricamente tienen validez para un número infinito de observaciones, tienen también aplicaciones prácticas en aquellos casos de un número reducido de observaciones.

Sin querer justificar la teoría legal denominada del doctor Legón, cuando promedia los valores determinados por dos peritos para una misma cosa, estimo que indirectamente se aplica la expresión (3) acercándose así al valor real.

Por todo ello, si es que deseamos acercarnos al valor plausible de un lote, debemos promediar los valores obtenidos y uniformados, consiguiendo un número que de acuerdo a lo dicho, tendrá el mínimo error.

Ahora bien, para promediar es necesario que los valores intervinientes sean aceptables dentro de algún margen.

En algunos casos, se hace un primer promedio y obtenido un valor, haciendo entrar todos los disponibles, posteriormente se desechan aquellos valores que se hallen en un $\pm 20\%$ con respecto al primer promedio y se vuelve a efectuar con el resto un segundo promedio.

Considero que, más de acuerdo con la realidad, se justifica que el profesional pese de antemano aquellos valores que según sus averiguaciones, informaciones, observación ocular, considere como afectados de influencias perniciosas y los ubique en la categoría de falsos.

Así sólo se promedian los valores que han sido pedidos o efectuados bajo un mismo patrón y el número resultante es el que justifica toda la ardua tarea previa del perito.

Concretando, se deberán promediar los valores dados para el lote tipo (así deben pedirse), tomando el promedio de los bancos, el promedio de las informaciones de martillos, el promedio de los remates concretos, el promedio de la planilla de ventas registra-

das oficialmente, el valor del revalúo actualizado (aunque este valor es un valor fiscal y al efecto de percibir un impuesto), etc., y todos aquellos elementos que cite la Ley 5708, en el caso especial de tasaciones a ese efecto.

De esa manera, se determina el valor unitario del lote tipo (10 x 30) que debe ser llevado a las medidas del lote en estudio afectándolo del coeficiente por forma y dimensiones aludido en el inciso (e) — Planilla N° 1.

i) CASOS ESPECIALES

Lotes de superficies suburbanos

- a) Puede ocurrir que nuestra labor se concrete sobre lotes suburbanos con medidas mayores a una hectárea. En ese caso todos los estudios deben concretarse a efectuar averiguaciones respecto a ventas de parcelas con superficies aproximadas a la motivo del estudio.

Lotes de superficies rurales

- b) También se puede presentar el caso de avalúo de tierras rurales con grandes superficies no explotadas (ya que en caso de ser explotadas, las tasaciones no sólo se pueden efectuar por el método "comparativo", sino que habrá que considerar la explotación, productividad, ventas, etc.), en ese caso habrá que considerar las ventas de campos con superficies y características análogas.

Lotes con medidas rurales en zonas urbanas

- c) Un caso que también es posible considerar, es tasar tierra con superficie de predio rural, sin explotación y ubicada en zonas urbanas, estos casos se presentan en los partidos del Gran Buenos Aires.

El perito en estos casos no tiene más posibilidad de llegar al valor del bien estudiando las ventas (que no son otras que de lotes) para el lote tipo y posteriormente pasará del lote tipo al block.

Para hacer este pasaje aconsejo emplear las tablas N° del 2 al 6 dadas para el revalúo, planillas técnicamente respaldadas y que por ser de forma y dimensión, son aceptables para hallar cualquier tipo de valor.

No hay que olvidar que esos números surgieron de la comparación de ventas en toda la Provincia y que reflejan muchos factores influyentes, cuando se pasa del valor unitario de un lote tipo a otro de varias hectáreas.

Este es un asunto interesante, ya que muchos creen que el coeficiente puede hallarse descontando al valor del lote tipo, porcentajes a los siguientes ítemes, influyentes en todo loteo:

- 1) Porcentaje por tierra cedida al Fisco por calles, ochavas, edificios públicos, canales, etc.
- 2) Porcentaje por honorarios del profesional que efectúa la subdivisión y del martillero.
- 3) Porcentaje por mejoras a efectuar de acuerdo a resoluciones oficiales en el caso de ser el fraccionamiento mayor de 15 manzanas.
- 4) Porcentajes de gastos generales y varios.

Todos esos porcentajes son posibles de prever y establecer.

Por lo tanto el coeficiente de pasaje podría hallarse.

Pero es que hay otras influencias o factores que influyen en el valor de ventas en block.

- a.1) El hecho de desembolsar fuertes sumas, para concretar luego un negocio que no siempre resulta.
- a.2) Existen menos compradores para el block que para el lote tipo.
- a.3) Que para el caso de superficies urbanas o suburbanas, el block sólo puede ser adquirido para posibilitar un negocio, que en la mayoría de los casos no es inmediato, obligando a esperar un período más o menos largo en la obtención de un beneficio.
- a.4) Que la adquisición exige antes de la venta en lotes la inversión de nuevas y fuertes sumas en obras públicas y mejoras.

Cabe aclarar que, a pesar de ser usados dichos coeficientes no estamos muy de acuerdo con las reducciones de ciertos casos y que ello me ha obligado a efectuar un estudio parcial de los factores que influyen en el pasaje, dándole un peso justificado o ajustado a la realidad, para llegar a obtener los coeficientes que, a nuestro criterio, son más plausibles.

Determinación del coeficiente para pasar de lote tipo a block, en zonas urbanas o urbanizadas

Los factores que reducen el valor son:

- 1) Porcentaje de disminución por ejecución de obras de urbanización normales 15%.
- 2) Por el porcentaje de tierra a ceder al fisco cuando se subdivide 25 %.

COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR LOTE
TIPO SEGUN RELACIONES DE MEDIDAS DE FRENTE Y DE VALORES PARA PARCELAS URBANAS O SUBURBANAS, UBICADAS EN ESQUINAYCON SUPERFICIE NO MAYOR DE 900m² TABLA N°2

SUPERFICIE DE LA PARCELA EN METROS CUADRADOS	RELACION DE LAS MEDIDAS DE LOS FRENTE (2)	RELACION DE VALORES BASICOS (1)									
		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	0.76 a 0.85	0.86 a 0.95	0.96
HASTA 225 m ²	HASTA 0.22	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00	1.04	1.08	1.12	1.16	—
	0.23 a 0.29	0.89	0.93	0.97	1.02	1.06	1.10	1.14	1.19	1.23	—
	0.30 a 0.40	0.94	0.99	1.03	1.08	1.12	1.17	1.21	1.26	1.30	—
	0.41 a 0.75	0.99	1.04	1.09	1.14	1.18	1.23	1.28	1.33	1.37	—
	0.76 a 1.50	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50
	1.51 a 2.50	1.11	1.17	1.22	1.27	1.33	1.37	1.43	1.49	1.54	1.60
	2.51 a 3.50	1.10	1.15	1.20	1.26	1.31	1.38	1.42	1.47	1.52	1.58
	3.51 a 4.50	1.06	1.11	1.17	1.22	1.27	1.32	1.37	1.42	1.47	1.53
4.51 a más	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50	
DE 226 m ² a 400 m ²	HASTA 0.22	0.82	0.84	0.87	0.89	0.92	0.94	0.95	0.99	1.01	—
	0.23 a 0.29	0.87	0.90	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.05	1.07	—
	0.30 a 0.40	0.92	0.95	0.98	1.00	1.03	1.06	1.08	1.11	1.14	—
	0.41 a 0.75	0.97	1.00	1.03	1.08	1.09	1.12	1.14	1.17	1.20	—
	0.76 a 1.50	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30
	1.51 a 2.50	1.08	1.11	1.14	1.17	1.20	1.23	1.27	1.30	1.35	1.36
	2.51 a 3.50	1.13	1.16	1.18	1.23	1.25	1.29	1.33	1.36	1.39	1.43
	3.51 a 4.50	1.15	1.19	1.22	1.26	1.29	1.32	1.36	1.39	1.43	1.46
4.51 a más	1.18	1.22	1.25	1.29	1.32	1.36	1.39	1.42	1.46	1.49	
DE 401 m ² a 625 m ²	HASTA 0.22	0.81	0.82	0.83	0.84	0.85	0.87	0.88	0.89	0.90	—
	0.23 a 0.29	0.86	0.87	0.88	0.91	0.91	0.92	0.93	0.95	0.96	—
	0.30 a 0.40	0.91	0.92	0.94	0.95	0.96	0.98	0.99	1.00	1.02	—
	0.41 a 0.75	0.96	0.97	0.99	1.00	1.02	1.03	1.04	1.06	1.07	—
	0.76 a 1.50	1.01	1.03	1.04	1.06	1.07	1.09	1.10	1.12	1.13	1.15
	1.51 a 2.50	1.06	1.08	1.09	1.11	1.12	1.14	1.16	1.17	1.19	1.20
	2.51 a 3.50	1.11	1.13	1.14	1.16	1.18	1.18	1.21	1.23	1.24	1.26
	3.51 a 4.50	1.16	1.18	1.20	1.21	1.23	1.25	1.27	1.28	1.30	1.32
4.51 a más	1.21	1.23	1.25	1.27	1.29	1.30	1.32	1.34	1.36	1.36	
DE 626 m ² a 900 m ²	HASTA 0.22	0.80	0.80	0.81	0.81	0.82	0.82	0.82	0.83	0.83	—
	0.23 a 0.29	0.85	0.85	0.86	0.86	0.87	0.87	0.87	0.88	0.88	—
	0.30 a 0.40	0.90	0.90	0.91	0.91	0.92	0.92	0.93	0.93	0.94	—
	0.41 a 0.75	0.95	0.95	0.96	0.96	0.97	0.97	0.98	0.98	0.99	—
	0.76 a 1.50	1.00	1.01	1.01	1.02	1.02	1.03	1.03	1.04	1.04	1.05
	1.51 a 2.50	1.05	1.06	1.06	1.07	1.07	1.08	1.08	1.09	1.09	1.11
	2.51 a 3.50	1.10	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14	1.14	1.17
	3.51 a 4.50	1.15	1.16	1.16	1.17	1.17	1.18	1.19	1.19	1.20	1.23
4.51 a más	1.20	1.21	1.21	1.22	1.23	1.23	1.24	1.24	1.25	1.26	

NOTA:

- (1) RELACION DE VALORES BASICOS = $\frac{\text{VALOR TIPO MENOR}}{\text{VALOR TIPO MAYOR}}$
- (2) RELACION DE LAS MEDIDAS DE LOS FRENTE = $\frac{\text{MEDIDA DE FRENTE MAYOR VALOR}}{\text{MEDIDA DE FRENTE MENOR VALOR}}$

EL COEFICIENTE QUE CORRESPONDA, SE MULTIPLICARA POR EL MAYOR VALOR TIPO...

- 3) Por gastos de escrituración 2 %.
- 4) Por honorarios y gastos de martilleos 3 %.
- 5) Propaganda de venta 5 % (variable según las superficies a dividir).
- 6) Por diferencia entre el pago total al contado y el cobro al contado por escrituraciones parciales 2 %.
- 7) Por demanda menor en adquirir fracciones en block, que es función de la superficie.
- 8) Por riesgos a cubrir, por el éxito posible o no en el negocio de la tierra dividida.
- 9) Gastos de la mensura y división 2 %.

En una planilla daremos un criterio basado en la experiencia para los ítemes 7 y 8 y el coeficiente de reducción total a afectar al valor del lote tipo.

Porcentajes

	1 ha	5 ha	10 ha	20 ha	50 ha
Item 7	5	10	15	20	25
Item 8	2	3	4	5	10
Coeficiente	0,59	0,52	0,46	0,35	0,11

Como se nota todas estas influencias que no tienen dimensiones pero que existen, sólo pueden valorarse con coeficientes surgidos de comparación entre los valores obtenidos para ventas de muchas superficies grandes con la del lote tipo.

Es por ello que adopto y recomiendo las planillas aludidas.

Tampoco recomiendo adoptar coeficientes para este caso, basándose en las sentencias de asuntos tratados. Cada juicio es un asunto particular y la confirmación de coeficientes adoptados por peritos sin justificar el origen, no pueden tomarse como juicios generales.

Debo afirmar que habiendo aplicado estos procedimientos en superficies ubicadas en Lanus y San Martín, con medidas de campos, me han permitido confirmar valores dados de an-

COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR TIPO SEGUN RELACIONES DE FONDO DE SUPERFICIE, PARA PARCELAS URBANAS O SUBURBANAS CON SUPERFICIE DESDE 2.001 a 15.000 m²

Cuando se trate de parcelas ubicada en esquina de manzana o quinta o cuando se trate de manzana completa, al coeficiente hallado, se le sumara' otro .

TABLA N° 5

FONDO EN METROS	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS			
	DE 2001 a 4000	DE 4001 a 6000	DE 6001 a 9000	DE 9001 a 15.000
HASTA 50	0,57	0,53	0,51	0,50
51 a 150	0,50	0,47	0,44	0,43
151 a 250	0,42	0,41	0,40	0,38
251 a 350	0,33	0,34	0,35	0,34
351 o MAS	0,26	0,29	0,30	0,30

COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR TIPO SEGUN SUPERFICIE PARA PARCELAS URBANAS O SUBURBANAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 15.000 m²

TABLA N° 4

COEFICIENTES	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS													
	MAS DE 15.000 a 20.000	DE 20.001 a 30.000	DE 30.001 a 40.000	DE 40.001 a 50.000	DE 50.001 a 60.000	DE 60.001 a 70.000	DE 70.001 a 80.000	DE 80.001 a 90.000	DE 90.001 a 100.000	DE 100.001 a 110.000	DE 110.001 a 120.000	DE 120.001 a 130.000	DE 130.001 a 140.000	DE 140.001 o MAS
	0,37	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,28	0,26	0,24	0,23	0,21	0,20		

COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR TIPO SEGUN RELACIONES DE FRENTE Y FONDO PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS DE FORMA TRIANGULAR CON FRENTE A UNA CALLE

TABLA Nº 5

FONDO EN METROS	FRENTE (en metros)															FONDO 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 MAS	
HASTA 9.00	0.57	0.63	0.67	0.70	0.73	0.74	0.75	0.77	0.78	0.79	0.77	0.74	0.73	0.71	0.68	HASTA 9.00
9.01 a 11.00	0.56	0.62	0.66	0.69	0.72	0.73	0.74	0.76	0.77	0.78	0.76	0.73	0.72	0.70	0.67	9.01 a 11.00
11.01 a 13.00	0.56	0.61	0.65	0.68	0.71	0.72	0.73	0.75	0.76	0.77	0.75	0.72	0.71	0.69	0.665	11.01 a 13.00
13.01 a 15.00	0.54	0.60	0.64	0.67	0.70	0.71	0.725	0.74	0.75	0.76	0.74	0.71	0.70	0.68	0.66	13.01 a 15.00
15.01 a 17.00	0.535	0.595	0.63	0.665	0.69	0.705	0.72	0.73	0.74	0.75	0.73	0.705	0.69	0.67	0.655	15.01 a 17.00
17.01 a 19.00	0.53	0.59	0.625	0.66	0.68	0.70	0.715	0.725	0.735	0.745	0.725	0.70	0.685	0.665	0.65	17.01 a 19.00
19.01 a 22.50	0.525	0.58	0.62	0.655	0.67	0.69	0.71	0.72	0.73	0.74	0.72	0.695	0.68	0.66	0.64	19.01 a 22.50
22.51 a 27.50	0.52	0.57	0.61	0.65	0.66	0.67	0.69	0.70	0.71	0.715	0.71	0.68	0.66	0.65	0.63	22.51 a 27.50
27.51 a 32.50	0.51	0.56	0.59	0.63	0.65	0.66	0.67	0.68	0.69	0.70	0.68	0.66	0.66	0.65	0.63	27.51 a 32.50
32.51 a 37.50	0.49	0.54	0.57	0.61	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68	0.69	0.67	0.65	0.63	0.62	0.60	32.51 a 37.50
37.51 a 42.50	0.485	0.53	0.56	0.60	0.61	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68	0.66	0.63	0.62	0.60	0.58	37.51 a 42.50
42.51 a 47.50	0.47	0.51	0.55	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.65	0.66	0.64	0.61	0.60	0.58	0.56	42.51 a 47.50
47.51 a 53.00	0.46	0.49	0.52	0.55	0.56	0.58	0.60	0.61	0.62	0.64	0.61	0.59	0.57	0.56	0.54	47.51 a 53.00
53.01 a 65.00	0.44	0.47	0.50	0.52	0.53	0.55	0.57	0.58	0.59	0.61	0.59	0.56	0.54	0.53	0.51	53.01 a 65.00
65.01 a 75.00	0.41	0.43	0.46	0.48	0.50	0.51	0.53	0.54	0.56	0.57	0.55	0.52	0.51	0.49	0.47	65.01 a 75.00
75.01 a 85.00	0.39	0.41	0.44	0.46	0.48	0.49	0.51	0.52	0.53	0.55	0.52	0.50	0.48	0.47	0.45	75.01 a 85.00
85.01 a 95.00	0.37	0.39	0.42	0.45	0.46	0.48	0.49	0.51	0.52	0.54	0.515	0.49	0.47	0.45	0.43	85.01 a 95.00
95.01 a MAS	0.35	0.38	0.40	0.43	0.44	0.46	0.47	0.48	0.50	0.51	0.49	0.47	0.45	0.43	0.42	95.01 a MAS

temano para el block, por gente concedora de los valores inmobiliarios y de los negocios de tierras.
Lote esquina

do como frente el establecido en la calle de mayor valor.

Valor de fajas de tierras por invasión Remanentes

d) En el caso de ser un lote esquina los coeficientes se aplican al valor máximo de los valores considerados en ambas calles, ampliando en un 0,10 aplicando el criterio de la Tabla 3 adjunta, para el coeficiente de forma y siempre toman-

e) Es natural que se pueden presentar innumerables casos correspondientes a este tipo de tasación.

En todos ellos el valor de la superficie ocupada se avalúa en concordancia con el que arrojaría la venta total del

COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR TIPO SEGUN RELACIONES DE FONDO Y CONTRAFRENTE PARA PARCELAS URBANAS O SUBURBANAS DE FORMA TRIANGULAR CON VERTICE A UNA CALLE

TABLA Nº 6

FONDO EN METROS	CONTRAFRENTE (en Metros)															FONDO 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 MAS	
HASTA 9.00	0.42	0.46	0.49	0.51	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57	0.58	0.56	0.54	0.53	0.52	0.50	HASTA 9.00
9.01 a 11.00	0.40	0.44	0.47	0.49	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.54	0.52	0.51	0.50	0.48	9.01 a 11.00
11.01 a 13.00	0.38	0.42	0.45	0.47	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.52	0.50	0.49	0.48	0.46	11.01 a 13.00
13.01 a 15.00	0.37	0.41	0.43	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.50	0.48	0.47	0.46	0.45	13.01 a 15.00
15.01 a 17.00	0.35	0.40	0.42	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.49	0.47	0.46	0.45	0.44	15.01 a 17.00
17.01 a 19.00	0.34	0.38	0.40	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.47	0.45	0.44	0.43	0.42	17.01 a 19.00
19.01 a 22.50	0.33	0.36	0.39	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.45	0.44	0.43	0.42	0.41	19.01 a 22.50
22.51 a 27.50	0.31	0.33	0.36	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.42	0.40	0.39	0.38	0.37	22.51 a 27.50
27.51 a 32.50	0.28	0.30	0.32	0.34	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.395	0.37	0.36	0.35	0.34	0.33	27.51 a 32.50
32.51 a 37.50	0.25	0.27	0.29	0.31	0.32	0.33	0.34	0.345	0.35	0.355	0.34	0.33	0.32	0.31	0.30	32.51 a 37.50
37.51 a 42.50	0.23	0.24	0.26	0.28	0.29	0.295	0.30	0.305	0.31	0.315	0.31	0.29	0.28	0.27	0.26	37.51 a 42.50
42.51 a 47.50	0.20	0.22	0.24	0.255	0.26	0.265	0.27	0.275	0.28	0.285	0.27	0.265	0.26	0.25	0.24	42.51 a 47.50
47.51 a 55.00	0.18	0.20	0.215	0.225	0.23	0.235	0.24	0.25	0.255	0.26	0.25	0.245	0.24	0.23	0.22	47.51 a 55.00
55.01 a MAS	0.16	0.17	0.18	0.19	0.195	0.20	0.205	0.21	0.215	0.22	0.21	0.20	0.19	0.18	0.17	55.01 a MAS

lote, pero en cada caso las particularidades y perjuicios ocasionados al remanente serán motivo de indemnización razonable y justificada.

- 1) Caso de un lote angosto de 8,66 m de frente por 25 m de fondo, al cual se le invade por un costado en toda su longitud en una faja de 1 m de ancho. El frente queda así reducido a 7,66 m. Su posible utilización ha quedado reducida o evidentemente dificultada por la disminución de frente; el lote se desvaloriza por el hecho de cambiar la relación frente fondo. Por lo tanto el pago de la faja no sólo debe ser el valor venal de la lonja de terreno, sino que habrá que agregar una indemnización por perjuicio.

El caso puede resolverse así:

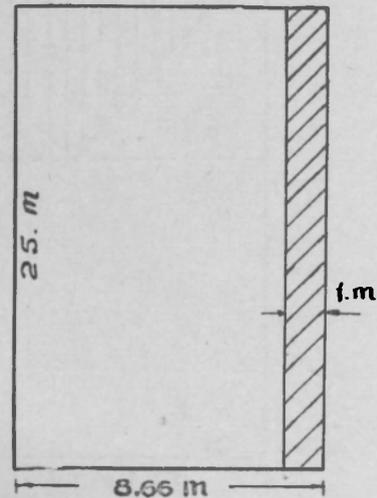
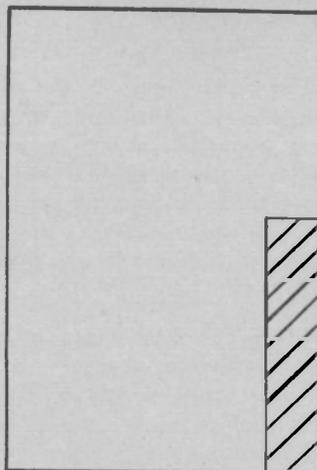
Supongamos que el m² del lote sea de \$ 500, el valor venal será \$ 500 x 25 m² = \$ 12.500. Pero en realidad por reducción de frente el remanente se desvaloriza; veamos cómo hallamos ese número.

En la Tabla 1, para un lote de 25 m de fondo y 8,66 de frente el coeficiente es de 1,03, y para el de 25 m por 7,66 m de frente es de 0,97 es decir que la reducción de valor del remanente por quedar con menos frente sería de: $1,03 - 0,97 = 0,06$.

Por lo tanto la indemnización sería:

$$0,06 \times 7,66 \text{ m} \times 25 \text{ m} \text{ \$/m}^2 \text{ 500} = \\ = \text{\$ 5.745,00}$$

- 2) Si consideramos un segundo caso, es decir se ocupa 1 m de terreno en el fondo y en lugar de 25 m queda con 24 m de fondo, en ese caso basta sólo



lo aplicar el valor venal de la faja, sin indemnización. El valor en ese caso sería el de la superficie multiplicado por la de \$ 500 m².

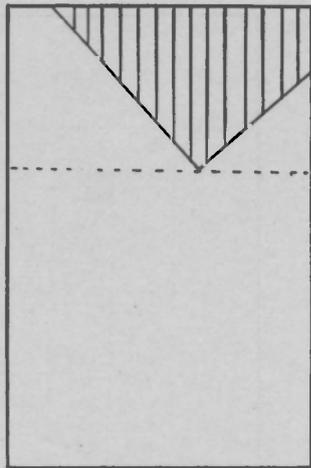
- 3) Si estamos frente a un caso tal que a un lote de 50 m de fondo se le saca una faja de 5 m en el contrafrente, en ese caso quedaría con 45 metros, estimando que ello puede mejorar las dimensiones del resto.

Si vemos en Tabla 1, para todos los lotes cualquiera que sea su frente, el coeficiente de forma para 45 m de fondo es mayor que para 50 m.

Particularmente para 8,66 m de frente, para 45 m de fondo es 0,83; para 50 m de fondo es 0,78; vemos que en ese caso mejoraría en un 0,05. El valor que debe darse es el venal de la faja, sin indemnización.

- 4) Si la faja ocupa en un costado un ancho que reduce el frente, sin prolongarse hasta el fondo, el valor no será sólo el venal de lo ocupado sino que al reducir el frente estaríamos en el caso 1) y además deja al lote con forma irregular, perjuicio este que debe valorarse en cada caso.

En cambio, si la faja es ubicada a partir del contrafrente, el perjuicio no alcanza magnitudes tales que permitan aumentar el valor venal con indemnizaciones, aunque cabe por el hecho de dejar al lote con medidas irregulares.



FRENTE

- 5) El caso de invadir el lote en forma de cuña, afectando al lote en forma irregular; según las medidas de los fondos a veces mejora el valor del resto, pero el hecho de ocupar con lados irregulares, el valor de la cuña corresponde al valor de la faja total como si ocuparía todo el frente.

Concluirá en un próximo número con los capítulos: Tasación de Edificios y La Pericia.

CAPÍTULO II

TASACIÓN DE EDIFICIOS

A) GENERALIDADES

Como en todos los casos de existencia de mejoras, en su mayoría importante son edificios, se considera la tasación de las mismas de sumo interés y tal vez por sus montos, es donde habrá que considerar un número grande de factores solamente posible por profesionales dotados de un decantado conocimiento de materias afines.

Es en este caso cuando hay que valorar aspectos tenidos en cuenta en la construcción, conservación, decoración, distribución, confort y demás detalles constructivos.

Como cada una de esas partes puede ser realizada técnicamente con diversos resultados, justo es decir que la conjunción de conocimientos en las materias tales como: Proyectos, Arquitectura, Estructuras, Construcciones de edificios, etc., se hacen necesarios para expedirse con bases y criterios justificativos.

Es necesario hacer aquí una apreciación fundamental con respecto al procedimiento a seguir si se desea dar un justo valor a un inmueble. No se debe tasar el lote como si fuera baldío y luego el edificio, sino que se debe tener presente la existencia del edificio

en sí y darle valor al lote sin desvincularse de ese aspecto.

Hoy más que nunca se debe proceder por el método "fraccional" si es que pensamos que en ciertos lugares un lote vacío, sin edificio, puede pagarse muy fuera de lo real, si es que se piensa construir edificio en propiedad horizontal.

En lo que respecta al capital del edificio, adelantaré que el método más justificado de su avalúo, por parte de un tasador hábil, experimentado y criterio técnico, es el de partir con el "valor de reposición" del edificio (valor a la fecha de tasación como nuevo), consi

derando la depreciación por estado y antigüedad, así como otros factores que puedan afectar el rendimiento de la propiedad.

El valor de "reposición" el tasador lo podrá determinar con valores unitarios estudiados y confirmados en su uso por parte de organismos técnicos habilitados y responsables. Si se quiere hacer más profundamente el estudio del valor de "reposición", bastará con realizar un detallado cómputo métrico de los distintos ítemes que componen el edificio y se le aplicará en cada uno el valor unitario a la fecha de la tasación. Al respecto informo que dichos valores unitarios el tasador los podrá hallar en el diario "El Constructor" que aparece con ese importante dato en tres oportunidades por mes.

Existe otro método no usado entre nosotros, donde explican con procedimientos de tallados la tasación de edificios. En el orden fiscal (revalúo) se ha conseguido tipificar la tasación de los edificios. Pero a fin de obtener resultados justos el tasador estudioso preparará su propio procedimiento y mantendrá al día informaciones detalladas respecto a los precios unitarios de los distintos tipos de edificios.

Los precios unitarios que use el tasador deben ser revisados por un ingeniero, arquitecto o constructor, que tengan informaciones sobre el particular, a fin de no cometer errores de aplicación. Con respecto a números tabulados se recomienda usar los valores de reposición establecidos por la Dirección General Impositiva de la Nación, valores que podrán ser pasados a otras fechas usando los números Índices de la Cámara Argentina de la Construcción en la Capital Federal y Gran Buenos Aires. Asimismo toda organización ágil y progresista deberá tener una o más personas encargadas de preparar y mantener al día las tablas y elementos de uso.

El valor unitario de superficie, hallado en base al "valor de reposición" y considerando depreciaciones, extendidas a la total superficie cubierta nos llevará al valor del edificio. Claro está que ese método es por el "contenido de superficie".

Existen publicaciones que dan diversos métodos que se refiere al "Contenido cúbico". En estas consideraciones generales diremos que la superficie cubierta se podrá considerar cubierta o semi-cubierta (galerías) y que la superficie se computa desde el parámetro exterior del muro o hasta la proyección de los techos en el caso de voladizos. Salvo el caso de límites medianeros, en cuyo caso no se debe extender más allá del eje divisorio.

Al estimar el valor de un edificio en general el tasador deberá considerar factores que enumeramos a continuación, pero diremos que no debe descuidar los inconvenientes y tipos de materiales en uso. Sabemos que los métodos constructivos y materiales han variado y varían más rápidamente en los últimos años, aunque las paredes parecen ser eternamente condenadas a formarse con el ladrillo milenario. Por ello es muy importante distinguir cuándo un edificio goza de las ventajas de los últimos adelantos de la construcción.

Tendrá el tasador muy en cuenta los ru-

bros muy usados en los últimos tiempos, reconstrucción, reparación y modernización de todos los tipos de edificios. La readaptación de edificios antiguos puede conseguir una prolongación de la "vida económica".

Si se ha usado estructura, modernizando edificios, la consideración en la respectiva valuación no se puede realizar por números tabulados, ya que no existen fórmulas de medición. Sólo puede hacerlo el buen criterio de un tasador con base en las materias afines. Es necesario saber que toda estructura de edificio puede ser refeccionada y aumentar así su valor.

En un edificio pueden existir modificaciones o ampliaciones y aumento de confort (calefacción, iluminación, instalaciones de aire acondicionado, obras sanitarias, etc.). Para estar informado de las reparaciones o modificaciones realizadas las mismas pueden estar documentadas en el Archivo de la Dirección de Obras Públicas Municipales. Puede presentarse al tasador el avalúo de partes o ítemes de un edificio.

Pudiendo determinar el valor del edificio en block, como lo describimos más adelante, haremos el avalúo rápido de las distintas partes del edificio, usando porcentajes establecidos en base a estudios de inversiones en obras; los norteamericanos adoptan los siguientes ítemes y porcentajes:

Excavación y nivelación	1,8
Mampostería	9,4
Revoque, enlucido y azulejos ..	10,6
Carpintería	27,2
Techado	5,4
Terminaciones	0,7
Instalaciones sanitarias	9,3
Accesorios	2,0
Calefacción	7,0
Instalación eléctrica	2,7
Pintura y vidrios	4,5
Persianas	0,9
Total para la construcción ..	81,5
Jardinería	3,0
Beneficio del constructor	9,4
Honorarios ingeniero	4,5
Financiación	1,6
	100,0

Corrientemente entre nosotros y para edificios sin gran confort, se usan los siguientes puntos para cada ítem:

	% del monto
Derecho municipal, seguro obrero y agua de construcción	3
Preparación del terreno, replanteo, excavación para cimientos	1
Mampostería, cimiento y elevación	22
Capas aisladoras horizontales	1
Marcos de carpintería	3
Estructura de techos	12
Cubierta de techos	3
Artefactos	4
Cielos rasos	2
Revoques gruesos y finos	10
Cañerías de electricidad	1

Cloacas	5
Cañerías de agua	5
Instalación de gas	2
Contrapisos y pisos	10
Revestimientos	2
Carpintería y herrería	8
Vidrios	1
Pintura	3
Terminación	2

Esos números son los porcentajes de valor de cada ítem. El tasador con rapidez y con un margen de error admisible, podrá tasar partes parciales de edificio.

Con respecto a la variación del costo y valor de la construcción de edificios, nos apoyaremos en trabajos serios y especiales, llevados a cabo por la Cámara Argentina de la Construcción concretados en la tabla que corre en la planilla C, cuya aplicación analizaremos más adelante y denominados números

Aumento del valor

Situación	15 %
Carácter de la barriada y factores sociales	20 %
Paisaje y clima	15 %
Servicios públicos, escuelas ...	5 %
Calles, pasajes; distancia a los lugares de trabajo	10 %
Contorno y subsuelo	5 %
Alrededores	20 %
Restricciones y planeamientos municipales	10 %

Esos porcentajes aumentarán los porcentajes del valor ya afectados por antigüedad y estado. La tabla puede ser usada por el perito para expedirse en casos en que actúan esos factores parcialmente.

Disminución de valor

Ruido, suciedad, hasta el	25 %
---------------------------------	------

NUMEROS INDICES DADOS PARA LA CONSTRUCCION

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Promedio
1939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.-
1940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.-
1941	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.-
1942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140.-
1943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149.-
1944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148.-
1945	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168.-
1946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216.-
1947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	282.-
1948	318	337.3	371.6	443.5	443.1	442.0	446.5	446.	446	448.6	446.1	457.4	421.-
1949	57.3	484.	471.8	479.3	499.6	525.6	584.2	593.2	587.6	584.	591.5	582.6	536.-
1950	599.	601.	607.	620.	621.	689.	686	685.	710.	765.	779.	769.	678.-
1951	758.	784.	786.	784.	816.	804.	814.	818.	840	845.	873.	880.	818.-
1952	987.	1012.	1128.	1166.	1141.	1135.	1139.	1139.	1137.	1140	1135.	1130	1116.-
1953	1144	1147	1152	1151	1147.	1142.	1138.	1142	1127.	1130	1134.	1130.	1140.-
1954	1132	1142	1141	1247.	1247.	1256.	1246.	1257.	1254.	1249.	1250	1253.-	1231.-
1955	1244.	1265.	1262.	1269.	1285.	1287.	1287.	1286.	1290.	1284.	1280.	1390.-	1291.-
1956	1399	1813	1809.	1821.	1824.	1823	1831.	1836.	1899.	1848.	1852.	1859.-	1797.-
1957	1901	1898	1846	1922	1931	1952.	1985.	2018.	2027.	2031.	2043.	2041.-	1970.-
1958	2050	2050	2508	2548	2741.	2998.	2998.	3000.	3047.	3092.	3321.	3790.-	2844.-
1959	4276	4371	4408.	5111	5203.	5529.	5501.	5430.	5926.	5935.	5510.	5526.-	5166.-
1960	5495	5498	5498	5533	5533	5533	5533	5533	6304	6284	6284	6284.-	5776.-
1961	6870	6481	6508	6513	6607	7302.-	7326	7349	7390.-	7411.-	7495.-	7583.-	7020.
1962	7589	7614	9003	9230	9627	9668	9837	9964	8931	10050	10166	11600	9523
1963	4686	4721	4677	4664	4547	4503	4502	4574	4767	4789			

Planilla C

índices de la construcción. La variación del valor de la construcción está influenciada directamente por la demanda de edificios e indirectamente en el costo de los materiales y el pago de la mano de obra, por el poder adquisitivo del peso. Pero no podemos concretarnos a la consideración de aspectos definidos y únicos, ya que el valor de un edificio es influenciado por factores que hacen al mismo edificio (intrínsecos) y a factores que actúan sobre el mismo y son ajenos al edificio (extrínsecos).

Así se han tabulado (pág. 215 del libro Tasaciones por Stanley H. McMichael), los porcentajes de variación según los factores.

Baldíos vecinos, hasta el	20 %
Arquitectura mediocre, hasta el	20 %
Caída en desuso, hasta el	70 %
Distancia hasta la ciudad, trabajo, escuela, etc.	100 %
Molestias (cortejos fúnebres, transportes de mercaderías, camiones, etc.) hasta el	100 %
Calles sin salida	15 %

B) TASACION DE VIVIENDAS

Tal vez sea el tipo de edificio más difícil de tasar, ya que requiere especialidad para poder evaluar particularidades que diferencian a las mismas. Desde hace tiempo la tasación de estos edificios se ejecuta valuando el terreno, luego lo edificado y por suma se

halla el valor total del inmueble. Este procedimiento podrá ser exacto, si es que se consideran factores que a continuación se detallan.

Puede suceder que un comprador pague una propiedad realizada, en un porcentaje hasta del 20 y 30 % más del que costaría reproducir el proyecto. Ello puede ocurrir por factores diversos y particulares, que llevan a pagar un adicional "valor capricho", influyendo en la mayor parte de los edificios residenciales. Ese valor adicional puede surgir ya porque el comprador gusta del lugar por motivos particulares, ya porque desea no preocuparse de las molestias que involucran edificar, ya abonarlo como riesgos de edificación, ya por desear ubicarse en lugares donde sólo existe demanda de edificios, etc.

Esas influencias deben ser desechadas por el tasador justo, cuando trata de establecer el valor "Venal" del edificio.

FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR

La conformación moral y la constitución orgánica de los seres humanos, reclama cada día mayor perfección en todos los detalles y estructuras que constituyen la vivienda o el edificio, haciéndose más intensa en el sentido del perfeccionamiento, con la educación, civilización y progreso de la humanidad.

En esta era de los viajes espaciales, interplanetarios, es lógico que aparezcan métodos constructivos y materiales prácticos y confortables, que modifiquen sustancialmente los edificios tipo coloniales aún existentes en localidades del gran Buenos Aires.

El perito al tasar edificios antiguos deberá tener presente el aspecto aludido y establecer con justeza el valor de "reposición" de aplicación.

FACTORES INTRINSECOS

Son aquellos factores que emanan directamente del inmueble y se pueden indicar, entre otros:

- 1) Naturaleza del terreno, en lo referente a estabilidad y conservación de las fundaciones del edificio.
- 2) Inclinación o pendiente donde se establece el edificio. Ello exige la distribución y fundaciones costosas. El terreno horizontal es el más económico y de mejor beneficio.
- 3) La distribución de ambientes según el proyecto y la orientación de los mismos pesa muy marcadamente en el valor de lo construido. La distribución que hace funcional la vivienda tiene un valor mayor. Lo mismo la orientación de ambientes privados al Norte con ventilación e iluminación abundante.

Todo ello hace las viviendas más higiénicas y ello aumenta el valor "intrínseco" de la vivienda.

- 4) La magnitud del terreno y las probabilidades de ampliar el edificio es otro factor influyente.
- 5) La forma geométrica del terreno influye también sobre la distribución regular de ambientes.
Las formas regulares, de anchos frentes, son codiciadas y valoradas.
- 6) La disposición, distribución, estructuras, calidad de materiales y detalles constructivos de terminación, están en relación directa con el valor del edificio y nos extenderemos también a su venta "normal" (ya que existen muchos edificios de antigüedad alcanzable por leyes eventuales de alquileres, donde para el avalúo no se puede hacer consideración de rentas congeladas).
- 7) La cantidad y calidad del agua corriente, y si no la hay de la subterránea, las instalaciones de electricidad, gas, calefacción, etc. Las comodidades para el servicio y otros detalles que en cada caso serán beneficiosos o perjudiciales.

En algunos casos y con fines de "tasación impositiva" se han tabulado y planillado algunos de estos factores a fin de que se acerquen en declaraciones juradas (ejemplo revalúo de la provincia de Buenos Aires), pero sin querer llegar al "valor real" o "valor venal" del edificio. En ese procedimiento, desde luego, no actúan muchos de los factores aludidos. Como en la consideración de procedimientos rápidos, podemos más adelante referirnos a mecanismos usados a ese efecto, pero sólo en partes especiales a considerar es que marcamos esa consideración.

Cabe aún extenderse en estos aspectos intrínsecos para valorarlos y avaluarlos en concordancia a su importancia.

Las fisuras por ejemplo de muros y estructuras, según su disposición, implican una consideración del técnico. Las horizontales, generalmente inofensivas, no adquieren el carácter serio de las verticales, que siempre ocurren por inestabilidad de parte o todo el muro. En cambio las horizontales tienen influencia cuando provocadas por estructuras dilatadas o contraídas, provocan la rotura de las capas impermeables y con ello las infiltraciones y humedades a veces costosas de reparar. Por ello, consideramos que el técnico que tasa debe valorar con su conocimiento la importancia y el valor de reparación de ese detalle que hace a la conservación del edificio.

Las fisuras en las estructuras (ejemplo, de hormigón) pueden denotar fallas estructurales (distribución o falta de hierro) que se pueden considerar irreparables. Puede ocurrir la existencia de fisuras en una losa, según el armado de la misma; ello no hace peligrar y es fácil la reparación. Pero pueden existir fisuras entre el 1/5 de la luz y el apoyo de vigas, según inclinaciones de 45°. Ello implica una falta de resistencia al corte y la conexión es poco menos que imposible, peligrando la estructura o sea el esqueleto del edificio.

En el caso de las juntas de pisos de madera, más o menos separadas. En las juntas de mosaicos lustrados a plomo. En los muros no terminados al fieltro con alabeos notables. En los cielos rasos con superficies no planas dando sombras y denotando una falta de jaharro, etc.

En la consideración de las humedades de muros habrá que distinguir si se deben a falta de capa aisladora, a falta de revoque impermeable exterior o a descomposición de revoques hasta una altura de 40 ó 50 cm.

En cada caso, el costo de reparación es distinto y el tasador deberá avaluarlo. Por ello decimos que, al considerar el estado de la vivienda, hay que hacer pesar lo referente al uso y lo referente al estado de los posibles vicios ocultos y la posibilidad de ser reparados.

La vida del edificio, es un factor intrínseco que habrá que considerarlo en primer concepto, ya que la calidad de los materiales empleados y su estado están relacionados directamente con el tiempo de uso. Con respecto a la vida probable, es la vida o tiempo que puede ser usada la construcción. Se considera como vida útil de los edificios los siguientes años:

Departamentos	50 años
Fábricas	50 "
Bancos	67 "
Viviendas	60 "
Edificios agrícolas	60 "
Garages	60 "
Elevadores de granos	75 "
Hoteles	50 "
Edificios de una sola planta	67 "
Edificios para oficinas	67 "
Almacenes	67 "
Teatros	50 "
Depósitos	75 "

Veremos más adelante que esos números no son fijos y según diferentes autores pueden variar dentro de ciertos límites. Como podemos notar, los materiales, en lo que respecta a calidad, son un factor orientador, pero no se debe tomar aisladamente. Ya más adelante veremos cómo podremos considerar el cúmulo de factores intrínsecos en los diferentes métodos de avalúo.

FACTORES EXTRINSECOS

En algunos casos influyen marcadamente sobre el valor de un edificio, por lo tanto debe ser estudiado cada uno, estableciendo concretamente su influencia; dichas características son:

- 1) Distancia al centro más importante del lugar. En algunos casos es el centro cívico de la localidad (lugar donde se reúnen edificios públicos, bancos e instituciones de estudio, etc.).
- 2) Distancia al centro comercial de la ciudad o zonas parciales comerciales del lugar. Asimismo podemos distinguir micros climas comerciales influyentes.
- 3) La contigüidad de la obra a un curso de agua, puede serle ventajosa o perjudicial y

en consecuencia influir en el monto de su valor.

Por ejemplo, será beneficioso en el caso de hallarse en el Delta del Paraná y desfavorable si está próximo a un arroyo de desagües.

- 4) El clima de la región donde está ubicado el centro poblado, suele ser fundamental con relación al valor de las propiedades urbanas.
- 5) El estado económico y social del pueblo o ciudad donde se encuentra el edificio. Si un edificio se encuentra ubicado en grandes centros de actividad de una ciudad, caracterizados por la densidad de población, las construcciones existentes participarán de un mayor valor.
- 6) El desarrollo normal de las poblaciones, su crecimiento debido al aumento del número de habitantes y al progreso industrial. Como ejemplo de ese factor podemos recurrir a la historia: en el Censo de 1947 se comprobó que pueblos del oeste de la Provincia tenían menos población que la registrada en 1937, en cambio otros del Gran Buenos Aires aumentaban sorprendentemente, como por ejemplo San Justo. En aquella época, cuando era imposible adquirir una vivienda aquí, allá en el oeste quedaban vacías, sin valor por falta de demanda.
- 7) Si las propiedades se hallan próximas a arterias o avenidas de gran tránsito, de calles pavimentadas, servidas de tranvías, subterráneos o servicios de automotores, gozan de excelente posibilidad de movilidad económica. Lo mismo podemos decir para los servicios telefónicos, telegráficos, etc.
- 8) La condición política o administrativa del pueblo o ciudad, gravita sobre el valor. Existen muchos otros factores de este tipo, que el perito sabrá distinguir, catalogar y darle importancia acorde con la influencia en el valor. De ahí que la labor de perito tasador no puede ser tabulada ni improvisada, aunque nosotros tratemos más adelante de llegar hasta un cierto punto de exactitud con procedimientos más o menos normalizados. Es a mi entender la labor de un estudioso, que hará jugar la conjunción de conocimientos adquiridos por estudio y por años de labor.

C) METODOS DE VALUACIONES PARA VIVIENDAS

EL METODO ANALITICO

Recogidos todos los factores intrínsecos y extrínsecos aludidos, correspondientes a una propiedad urbana, se procederá a establecer el valor medio del alquiler, equitativo y promedio de muchos años. Esto último, en edificios afectados por la Ley de Alquileres, no tiene motivo.

Capitalizando la renta líquida: $R = A-G$. Siendo A el alquiler medio anual continuativo; G - Conservación y reparación; contribución

territorial, impuesto municipal, servicios sanitarios; servicios comunes de calefacción y luz; seguros; administración.

Y a una tasa de interés v , convenientemente determinada, estableciendo los aumentos y las disminuciones que las circunstancias particulares del edificio lo requieren, se determina su valor, por la fórmula conocida:

$$V = \frac{R}{v} + \Sigma A - \Sigma D$$

El valor del interés v , varía de 0,04 a 0,1.

En casos económicos, con viviendas superpuestas de vida corta y sometidas a deterioros, deben capitalizarse las rentas a una tasa máxima del 10 %.

Las construcciones suntuosas, destinadas a renta, de lujo, habitables sólo por familias más o menos acomodadas, la tasa de interés es de 0,06 a 0,08.

Los casos de gran lujo, con estructuras y detalles de lujo, con parques y jardines, deben valuarse capitalizando con una tasa de 0,04 a 0,06.

La suma de A , es el valor del terreno adyacente al edificio destinado a parque. Valor de beneficios como ser servidumbre sobre parte del edificio y toda mejora o venta que incrementa el valor del inmueble.

La suma de D , son disminuciones, por ciertas reparaciones que es indispensable llevar a cabo para que el edificio se halle en condiciones normales de uso; por importe de la ejecución de ciertas ampliaciones, sean cloacas, aguas corrientes, cercos, pago de pavimentos etc., para colocar al edificio en condiciones normales.

METODO COMPARATIVO

Consiste este procedimiento de valuación, como su nombre lo indica, en hacer la deducción de la venta o del valor, por comparación con otro análogo, cuya venta o valor es conocido. Pero es difícil hallar ventas o valores de edificios con estructura, distribución y demás características intrínsecas, que las del edificio a valuarse. En este caso la buena tasación sólo consiste en tener prolijidad y condiciones especiales para escoger construcciones de comparación.

METODO EMPIRICO

Cuando las particularidades de las construcciones son diferentes a la generalidad, no se pueden aplicar los procedimientos indicados. No sólo ello, sino que encontrándose las ventas congeladas por Ley, también son poco indicables. De ahí que el método llamado "empírico" es uno de los más aconsejables. Cuando la construcción ya no puede aprovecharse la fórmula a emplear será:

$$V = Vt + Vi - (Gd + Gt)$$

En donde: V es el valor total de la pro-

iedad urbana; Vt es el valor del terreno; Vi es el precio obtenido de la venta de los materiales resultantes de la demolición; Gd y Gt los gastos de demolición y transportes respectivamente.

El segundo caso se puede presentar cuando el edificio está en uso, resultando el costo total del inmueble la suma del costo de la construcción más el costo del terreno.

El precio del edificio se halla en base al precio de "reposición", sea del edificio nuevo, sea por precios unitarios o por valores unitarios de superficie cubierta.

Si Vu es el valor "intrínseco" del edificio en uso, Vn el valor de "reposición" a nuevo y D la desvalorización por uso y edad, se tiene que: $Vu = Vn - D$ (1).

Si la vida del edificio es de n años y su edad actual es de m años, los gastos de perpetuidad anuales de dicho edificio serán iguales a la anualidad capaz de acumular en n años el valor Vn de la construcción:

$$a = Vn \frac{v}{(1 + v)^n - 1}$$

En m años debe tenerse acumulada la siguiente suma, que es igual a la desvalorización:

$$D = a(1 + v)^{m1} + a(1 + v)^{m2} + \dots + a(1 + v) + a$$

o sea

$$D = a \frac{(1 + v)^m - 1}{v} = Vn \frac{(1 + v)^m - 1}{(1 + v)^n - 1}$$

En consecuencia la (1) se convierte en:

$$Vu = Vn - Vn \frac{(1 + v)^m - 1}{(1 + v)^n - 1}$$

La valuación de construcciones por el sistema que acabamos de indicar es aplicable a edificios de utilidad pública.

Ya se dieron los valores de la tasa de interés (v) variables para edificios destinados a viviendas entre 6 a 8 %.

APLICACION DE FORMULAS EMPIRICAS

Habría que considerar el estado en que se encuentra el edificio a fin de hacer aplicación de fórmulas que cumplen dentro de un cierto margen de seguridad, con el valor que poseen las construcciones. Un edificio se considera vetusto, en los dos casos siguientes: cuando su estado de deterioro hace imposible tanto su uso como su reparación y cuando su distribución y sus estructuras sean tales que no permitan hacer económicamente ninguna refección para uso del mismo. La valuación en estos casos es calculable únicamente por el valor de los materiales de su demolición, del que deben descontarse los gastos que ello demande.

Cuando la construcción tiene aún algunos años de posible uso, en ese caso puede aún producir renta y podrían aplicarse las fórmulas vistas anteriormente. Pero esas expresiones pueden llevar a error cuando la renta se halla congelada por leyes de emergencia

(1) Ver Manual del Ing^o Colombo. pág. 56.

y por ello el valor del edificio, valor intrínseco, físico o venal, debemos hallarlo en base al costo de reposición deducidas las depreciaciones que ha experimentado por uso o vejez.

Con respecto al costo de "reposición" se debe calcular en base a los precios de la construcción en el momento de efectuar la tasación (en el caso de trabajos periciales, de acuerdo con la Ley 5708, debe hallarse a la fecha de toma de posesión). Dicho valor puede surgir de un exhaustivo estudio de un cómputo métrico y análisis de precios reales, es decir con un presupuesto detallado de la obra como si se tuviera que realizar nueva o puede surgir como más adelante detallaré con planillas fehacientes, haciendo uso de números unitarios e índices de la construcción.

Este criterio esta fijado por mi querido ex profesor D. Antonio Rebuelto, quien dio normas para calcular depreciaciones en la Comisión Especial de Avalúo para la Corporación de Transportes. De acuerdo con la Ley 12.311, da el principio básico para determinar el valor, exigiendo "determinar el valor de los inmuebles partiendo del costo original y efectivo de los mismos, menos la depreciación causada por el uso".

En lo que respecta a la depreciación, motivo que ahora nos toca estudiar, diremos que existen fórmulas de cálculo, que aproximan sus cifras a los efectos reales. La fórmula del Arq. George Kuentzle, está dada por la relación al cuadrado de la edad y el cuadrado de la duración:

$$\text{Depreciación} = \frac{(\text{Edad})^2}{(\text{Duración})^2}$$

Esta fórmula da valores bajos de depreciación, salvo para casos de edades próximas a la duración técnica (significa el período de tiempo probable a utilizar la obra).

El caso de la fórmula de Ross, es la que más se ajusta a los hechos reales:

$$\text{Depreciación} = \frac{1}{2} \left[\frac{(\text{Edad})^2}{(\text{Duración})^2} + \frac{\text{Edad}}{\text{Duración}} \right]$$

El profesor Ross asigna a los edificios una duración variable, que divide en cinco períodos de tiempo iguales, admitiendo que del primero al quinto la depreciación crece desde los 3/5 a los 7/5 de una medida dada. Esta misma medida la establece dividiendo la unidad por la duración total asignada al edificio en años.

Para obtener valores porcentuales, se multiplica todo por 100 y se tiene.

$$\frac{1 \times 100}{\text{duración total del edificio}} = \text{depreciación media anual porcentual}$$

Duración en años	35	40	50	60	70	100
Extensión de cada período	7	8	10	12	14	20
Depreciación anual medio porcentual	2.85	2.50	2	1.67	1.44	1

Esos números sirven para apreciar el desgaste por uso, quedando luego a descontar los gastos de modernización de instalación, depreciación por planta de distribución anticuada, por las transformaciones necesarias para adaptarlas a su destino, etc., y es completamente independiente de los resultados a que llegaremos en apreciaciones y amortizaciones más adelante.

La aplicación de esa tabla la podemos hacer para un edificio cuyo valor de reposición es de \$ 50.000 - edad 15 años, duración probable 50 años:

Depreciación	\$ 10.000
El valor actual: Va = pesos 50.000	
— pesos 10.000	\$ 40.000

La duración máxima de los edificios, cuyos valores fueron dados, también se pueden estimar así:

Casa de renta (varios pisos) ..	35/50 años
Casa de renta (4/5 pisos)	50/70 años
Para habitaciones (pisos bajos)	80 años
Casa de escritorios	60 a 80 años
Fábricas, ácidos o gases	60 a 70 años
Depósitos sin destino	70 años
Garages	40 a 50 años
Caballerizas, cuadras, etc	50 a 60 años

Con respecto al estado en general a los edificios se les da la clasificación de buena, regular o mala.

También profundizando podríamos clasificar el estado, de la siguiente manera. Cosa que denota la intervención de un profesional habilitado.

Clase 1 —	Nuevo, sin reparaciones
" 2 —	Estado regular de mantenimiento
" 3 —	Necesita reparaciones sencillas
" 4 —	Necesita reparaciones importantes
" 5 —	Sin valor

E. Heideck, indica que deberá deducirse el valor resultante, después de hacer el descuento por edad, los siguientes porcentajes, según se encuentre la finca entre la clase 1 y 5 con casos intermedios:

1)	0,00	%
1,5)	0,032	%
2)	2,52	%
2,5)	8,09	%
3)	18,01	%
3,5)	33,20	%
4)	52,60	%
4,5)	75,20	%
5)	100	%

D) VALUACION DE UN EDIFICIO POR LA FORMULA DE ROSS-HEIDECK

La fórmula aludida está expresada de la siguiente manera:

$$VA = VR - (VR - Vr) K$$

Siendo: VA — valor actual unitario
VR — valor de reposición unitario
Vr — valor residual unitario
K — coeficiente de depreciación

Por antigüedad y estado de conservación considera vida útil para edificios con servicios centrales 50 años y sin servicios centrales 60 años. Como se ve, en la fórmula es necesario aplicar el "valor de reposición" del edi-

ficio tratado, dado en \$/m²; dicho valor puede calcularse con exactitud haciendo un exhaustivo presupuesto, aplicando al cómputo métrico los valores unitarios surgidos de análisis de precios reales.

Para cálculo rápido y seguro podemos adoptar el siguiente procedimiento, para conocer los valores de reposición de los distintos edificios. La Dirección General Inmobiliaria de la Nación por resolución N° 44, adopta la fórmula: $y = 4.200 + 26 x$, siendo y el valor de reposición a 1960; x la incógnita que se determina por suma de puntos que corresponde al edificio:

Se tiene en cuenta así:

	Puntos
1) Frente	
Revestido parcial granito, piedra o mármol, resto imitación piedra. Herrería artística	6
Revestimiento parcial de granito, piedra o mármol. Resto imitación piedra. Ladrillo de máquina o briquetas cerámicas. Revestimiento veneciano o fulget	5
Revoque imitación piedra y ladrillos comunes	3
Revoque a la cal o ladrillos comunes	1
2) Distribución	
Deben estar perfectamente diferenciadas las tres partes: recepción, dormitorios y servicios; intercomunicados por circulaciones independientes. Amplia recepción, locales importantes y separados en forma bien definida, teniendo como mínimo: Hall, comedor, sala, escritorio y toilette. Dormitorios amplios, cuartos de vestir y cuartos de roperos. Dormitorios de servicios, hall de servicios con lavadero, cocina, office y despensa	12
Deber estar perfectamente diferenciadas las tres partes: recepción, dormitorios y servicios; intercomunicados por circulaciones independientes. Recepción, locales separados en forma bien definida y teniendo como mínimo: hall, comedor, sala y toilette. Dormitorios amplios y placards. Dormitorios de servicio, hall de servicio, office y cocina	10
Recepción y ambientes de servicio reducidos. Dormitorios de tamaño mediano con placards	8
Ambientes de medidas reducidas	4
3) Revestimiento, decorados	
Maderas, sedas, cueros, estucos decorados o imitación mármol	18
Herrería artística. Hierro forjado	6
4) Pisos	
De mármol o parquets de roble en los ambientes principales. Aislación especial antisonora en los entrepisos	10
Parquet de roble o similar	5
Parquet de caldén, algarrobo o similar	4
Parquet de caldén o similar	3
Parquet de caldén o mosaico calcáreo	2
Mosaico calcáreo o cemento alisado	1
5) Cielorrasos	
Ornamentados	8
Moldurados o con garganta	6
A ángulo vivo	1
6) Carpintería de madera y o/metálica	
De madera: aberturas macizas de roble, cedro u otras maderas finas, a bastidor o con tallas; enchapadas sobre placas con maderas finas y lustradas. Placards revestidos con madera, con divisiones, gavetas y bandejas. Al exterior vidriera, mínimo 45 mm de espesor de cedro. Cortinas de enrollar a proyección. Metálica: al exterior perfiles de 33 mm y 40 mm doble contacto marcos unificados de chapa o contramarcos en madera moldurados	24

	Puntos
De madera: aberturas macizas de cedro u otras maderas similares a tablero o vidrieras al exterior 45 mm de espesor mínimo; enchapadas sobre placas pintadas o con maderas finas lustradas. Cortinas de enrollar a proyección. Metálica: al exterior perfiles de 33 mm y 40 mm doble contacto	18
De madera: aberturas macizas de cedro u otras maderas similares, a tablero o vidriera al exterior, de 45 mm de espesor mínimo; enchapadas para pintar. Cortinas de enrollar o celosías. Metálica: al exterior perfiles de 33 mm o perfiles de herrería común con contravidrio de madera	14
De madera: aberturas macizas de pino u otras maderas similares con tableros de terciado. Postigones. Metálica: perfiles herrería común sin contravidrio	6
7) Herrajes	
De alta calidad. Elementos aparentes de bronce con partes doradas y labradas Cerraduras de combinación	4
De alta calidad. Elementos aparentes de bronce o aleaciones finas	3
De buena calidad	2
Comunes	1
8) Electricidad	
Amplio número de bocas. Cada ambiente debe estar servido por más de un circuito. Timbres internos, instalación de teléfonos, urbanos con boca en cada ambiente principal. Luz difusa	6
Razonable número de bocas. Timbres internos. Boca para teléfono urbano ..	4
Mínimo un centro y un toma por ambiente	2
Mínimo una boca por ambiente	1
9) Instalación Sanitaria	
Agua fría, de plomo pesado o bronce. Agua caliente, de bronce; desagües pluviales y cloacas en plomo pesado e hierro fundido. Válvula para el uso de inodoros	12
Agua fría, en plomo pesado. Agua caliente en bronce para las distribuciones. Columnas de hierro galvanizado. Desagües pluviales y cloacales en plomo pesado e hierro fundido. Válvula para uso de inodoros	10
Agua fría en plomo pesado. Agua caliente en hierro galvanizado. Desagües pluviales y cloacales en plomo e hierro fundido	8
Materiales calidad mínima reglamentaria	6
10) Cocina y Office	
Dimensiones amplias. Pisos mosaicos cerámicos o graníticos lustrados a plomo. Revestimientos de mayólicas o azulejos. Mesas de mármol o acero inoxidable. Artefactos de alta calidad. Alacenas de gran capacidad	12
Dimensiones amplias. Pisos mosaicos graníticos lustrados a plomo. Revestimiento azulejos u opalina. Mesas de mármol o de acero inoxidable. Artefactos buena calidad. Alacenas amplias	10
Piso de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de opalina o chapitas graníticas. Mesa de mármol. Alacenas	8
Piso granítico pulido en obra o calcáreos. Revestimiento de opalina o chapitas graníticas. Mesas de mármol o mármol reconstituido	6
Pisos calcáreos o cemento alisado. Revestimiento de cemento alisado	2
Pisos calcáreos. Revestimientos graníticos o calcáreos. Mesas de mármol reconstituido	4
11) Baños	
Medidas amplias. Piso de mármol, cerámico o de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de mayólicas u opalinas en placas de tamaño grande. Abundantes accesorios: espejos grandes; inodoros sifónicos; lavatorios de pedestal de amplias dimensiones. Placards. Artefactos de color	18
Medidas amplias. Piso de mosaicos granítico lustrado a plomo. Revestimientos de mayólicas; opalinas en placa de tamaño grande; azulejos. Abundantes accesorios. Espejos grandes, inodoros sifónicos; lavatorios a pedestal de amplias dimensiones y placards	15
Piso mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimiento de azulejos, opalinas en tamaño chico o chapitas graníticas lustradas a plomo. Accesorios de embutir. Botiquín embutido con espejo. Artefactos completos	12

Puntos

Piso mosaicos granítico pulido en obra. Revestimiento en chapitas impermeables a base de cemento o vitrificados. Artefactos completos. Accesorios de embutir	9
Piso calcáreo. Revestimientos calcáreos o de categoría similar. Artefactos mínimos reglamentarios	6
Piso y revestimientos de cemento alisado. Artefactos mínimos reglamentarios .	3
12) Cubiertas	
Aislación especial hidrófuga y térmica protegida con baldosas o baldosones .	6
Aislación especial hidrófuga y térmica	5
Aislación especial hidrófuga	4
Aislación hidrófuga común	2
13) Pintura	
Muros pintados al aceite previo enduido, en ambientes principales. Empapelados de alta calidad. Cielorrasos pintados a tiza y cola. Carpintería de madera lustrada o pintada al aceite previo enduido	19
Muros pintados al agua o tiza y cola o empapelados comunes, en ambientes principales. Cielorrasos a tiza y cola. Carpintería pintada al aceite previo enduido o encerado	8
Muros y cielorrasos a tiza y cola en ambientes principales. Carpintería al aceite o encerado	6
Muros y cielorrasos a tiza y cola o cal. Carpintería pintada al aceite o encerado	4
14) Servicios	
Aire acondicionado. Agua caliente, heladeras individuales. Incinerador. Teléfonos con portería. Portero eléctrico. Ascensores de marca acreditada, principal y de servicio. Antenas colectivas. Secador de ropa. Depósitos individuales	35
Aire acondicionado, agua caliente; heladeras centrales, incinerador, teléfonos con portería, portero eléctrico; ascensores de marca acreditada, principal y de servicio, antenas colectivas; secador de ropa; depósitos individuales .	31
Calefacción. Agua caliente. Heladeras individuales; incinerador; teléfonos con portería; portero eléctrico. Ascensores de marca acreditada, principal y de servicio. Antenas colectivas. Secador de ropa. Depósitos individuales	24
Calefacción, agua caliente; heladeras centrales; incinerador; teléfonos con portería; portero eléctrico; ascensores de marca acreditada; principal y de servicio. Antenas colectivas; secador de ropa; depósitos individuales	20
Calefacción: agua caliente; heladeras individuales; incinerador depósito colectivo	16
Agua caliente; calefacción o estufas; heladeras centrales	12
Agua caliente; calefacción o estufas	10
Agua caliente	6

ANEXIA - 2 -

VALORES DE REPOSICION año 1960

Clase de Construcción	VIVIENDA		Comerciales				Industriales				E. PECIALES				
	FAMILIA Mampol	Madera	Renta	Escritor.	Almac.	Garajes Galones	Calentados Prestos Bancos	Alferr.	Bancos Bancos	Servicio	Alferr. Alferr.	Alferr. Alferr.	Templos	Alferr.	Bancos
Muy Buena	7 200	-	8 300	7 900	7 800	7 700	-	-	-	-	9 700	8 600	10 800	7 600	10 000
Muy Buena (B)	6 600	-	7 700	7 300	6 600	7 000	-	-	6 800	7 000	9 100	7 800	10 000	6 200	9 600
Buena	5 600	3 000	7 000	6 600	5 600	6 200	2 800	4 300	5 600	6 200	8 300	7 000	9 600	5 500	8 500
Buena Económica "D"	4 800	2 500	6 200	6 100	4 800	5 200	2 300	3 800	4 800	5 100	7 200	6 200	7 900	4 700	7 700
Económica "E"	4 000	2 000	5 100	5 100	4 000	4 200	1 800	2 900	4 000	4 200	-	-	-	3 900	-
Muy Económica "F"	2 900	1 400	4 200	-	2 900	-	1 400	2 500	2 900	3 200	-	-	-	-	-

Cabe destacar que en la fórmula $y = 4.200 + 264$, los coeficientes varían año a año teniendo en cuenta los precios del cemento, el hierro, la madera, la arena gruesa oriental y la mano de obra, más las cargas sociales. Claro está que habría que tener un permanente contacto con la variación de los precios y corregir esos números índices.

Aconsejamos actualizar los valores unitarios dados para 1960 por aquella fórmula, con la consideración de los números índices de la construcción dados mes a mes por la Cámara Argentina de la Construcción que se tabulan en la planilla C. Con dichos números índices podemos retrotraer los precios de reposición a los años pasados, es decir, esa tabla puede ser de gran utilidad al perito ingeniero tasador.

Podemos dar en una planilla D, los valores de reposición para 1960, en seis tipos de construcciones, basándonos en la fórmula usada por la Dirección General Inmobiliaria cuyo origen merece fe y los valores se hallan dentro de la realidad, sin incluir porcentajes que abultan por razones o suposiciones, riesgos, etc., que a veces se hacen sentir en los precios usados o aplicados por empresas constructoras.

Dichos valores los da más con la finalidad de ser viable el uso de procedimientos ágiles y rápidos pero manifestamos que el exacto "valor de reposición" surge del cómputo y presupuesto de la obra.

En la planilla D, consideramos las siguientes clases:

- Clase A — Construcción de lujo.
- Clase B — Construcción muy buena.
- Clase C — Construcción buena.
- Clase D — Construcción buena económica.
- Clase E — Construcción económica.
- Clase F — Construcción muy económica.

Tenemos en ella también la diversificación del uso de los edificios, diferenciando las viviendas de familia y renta. **Comerciales:** escritorios, negocios, y grandes salones. **Industriales:** galpones, fábricas y garages. **Especiales:** Mercados, Hoteles y sanatorios, teatros y cines, templos, colegios y bancos. Con esta planilla D podemos hallar el "valor de reposición" y lo podríamos actualizar con los números índices dados en la C.

En lo que respecta al "valor residual" del edificio decimos que deberá establecerse así:

Edificios con estructura independiente de hormigón armado, se tomará el 6 %. Edificios con estructura de hierro, se tomará el 7 %. Como vemos nunca llega al 10 % del valor de reposición.

Nos falta indicar cómo hallamos el coeficiente K que deprecia por edad y estado. En la planilla E se dan los coeficientes de depreciación total de la construcción en % del valor a nuevo, debido a la edad y a su estado. La edad se expresa en % de la duración total y los estados de conservación se indican en 8 columnas, donde

- 1 — Corresponde edificio nuevo sin reparaciones.

- 2 — Estado regular de mantenimiento con conservación normal de pequeña importancia.
- 3 — Necesitado de reparaciones sencillas.
- 4 — Necesitado de reparaciones importantes.
- 5 — Sin valor.

Cuando se desee una graduación mayor, se intercalarán clases intermedias, 1 ½, 2 ½, etc. Con todos esos elementos podemos hallar el valor actual de un edificio con gran seguridad y dentro de los porcentajes tolerables de exactitud y llegar así al valor más plausible del edificio.

El "valor físico" total se obtiene mediante la aplicación de la siguiente fórmula.

$$V_f = VA \cdot Sc \quad \text{donde}$$

Vf; valor físico del edificio.

Sc; superficie cubierta.

VA; valor actual unitario.

Valor final

Si es que la venta es real y puede uno basarse para hallar el valor rentístico, según ya se indicó, el valor final de tasación VT, estará dado por: $VT = V_t + V_f + V_d$

2

Siendo: Vt — valor del terreno.

Vf — valor físico del edificio.

Vd — valor rentístico.

Coefficiente de funcionalidad

Este coeficiente pondera el "funcionalismo" de la distribución para aquellas construcciones que por su proyecto escapan al concepto moderno de edificación y que por tal motivo no han sido contempladas expresamente en las planillas que califican los tipos constructivos. Según las características del edificio, aplicaremos el coeficiente (F), que será aplicado en los casos que corresponda al "valor de reposición" corregido por la planilla de Ross-Hideck.

- 1) Edificio con habitaciones corridas con grandes alturas, circulación por servidumbre interior, galerías o pasajes extensos, iluminación y ventilación deficientes:

$$F = 0,85$$

- 2) Habitaciones corridas con grandes alturas, formas irregulares con circulación por servidumbre interior o por patios, iluminación y ventilación indirecta, baño y cocina mal ubicados o con acceso por exterior:

$$F = 0,75$$

- E) Tasación de propiedades o unidades afectadas al régimen de la Ley 13.512. Propiedad horizontal

E₁) El valor del terreno se determinará utilizando el método comparativo o indirecto, ya visto y que consiste esencialmente en función de antecedentes de ventas de fracciones de tierra ubicadas dentro de la zona de influencia del lote a justipreciar. Ponderados los distintos elementos básicos, se determinará con

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO
DEBIDO A SU EDAD Y A SU ESTADO (Ross-Heideck) **PLANILLA E**

Edad en % de dura- cion.-	ESTADO DE CONSRVACION							
	1	1.5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
0	0,000	0,032	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20
1	0,505	0,537	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32
2	1.020	1.052	3.51	9.03	18,94	33.89	53.09	75.45
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58
4	2.080	2.111	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71
5	2.625	2.656	5.08	10.50	20.25	34.95	53.84	75.85
6	3.180	3.211	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99
7	3.745	3.776	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13
8	4.320	4.351	6.73	12.06	21,64	36.09	54.65	76.27
9	4.905	4.935	7.30	12.60	22.12	36.48	54.93	76.41
10	5.500	5.530	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56
11	6.105	6.135	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71
12	6.720	6.750	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86
13	7.345	7.375	9.68	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02
14	7.980	8.009	10.30	15.42	24.63	38.52	56.38	77.18
15	8.625	8.654	10.93	16.02	25.16	38,95	56,69	77,34
16	9.280	9.309	11.57	16.62	25,70	39.39	57.00	77,50
17	9.945	9.974	12.22	17.23	26,25	39,84	57,31	77,66
18	10,620	10,649	12,87	17,85	26.80	40.29	57.63	77.83
19	11.305	11.333	13.54	18.48	27,36	40,75	57,96	78.00
20	12.000	12.028	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17
21	12.705	12.733	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35
22	13.420	13.448	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53
23	14.145	14.173	16.31	21.09	29.68	42.65	59.30	78.71
24	14.880	14.907	17.03	21.77	30.28	43.14	59.65	78.89
25	15.625	15.652	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07
26	16.380	16.407	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26
27	17.145	17.171	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45
28	17.920	17.956	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64
29	18.705	18.731	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84
30	19.500	19.526	21.55	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04
31	20.305	20.330	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24
32	21.120	21.155	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44
33	21.945	21.970	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64
34	22.780	22.805	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85
35	23.625	23.649	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06
36	24.480	24.504	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27
37	25.345	25.349	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48
38	26.220	26.244	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70
39	27.105	27.128	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92
40	28.000	28.023	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14
41	28.905	28.928	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37
42	29.820	29.842	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60
43	30.745	30.767	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83
44	31.680	31.702	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06
45	32.625	32.646	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29
46	33.580	33.601	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53
47	34.545	34.566	36.19	39.84	46.39	56.28	68.97	83.77
48	35.520	35.541	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01
49	36.505	36.525	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25
50	37.500	37.520	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50
51	38.505	38.525	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75
52	39.520	39.539	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00
53	40.545	40.564	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25
54	41.580	41.599	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO
DEBIDO A SU EDAD Y SU ESTADO (Ross-Heideck). - PLANILLA E (Contín.)

56	43.680	43.698	45.10	48.24	53.87	62.38	73.30	86.03
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29
58	45.820	45.837	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56
59	46.905	46.922	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83
60	48.000	48.017	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10
61	49.105	49.121	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38
62	50.220	50.236	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.66
63	51.345	51.361	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94
64	52.480	52.495	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22
65	53.625	53.640	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50
66	54.780	54.794	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79
67	55.945	55.959	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08
68	57.120	57.134	58.20	60.59	64.88	71.36	79.68	89.37
69	58.305	58.318	59.36	61.68	65.85	72.15	80.24	89.66
70	59.500	59.513	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96
71	60.705	60.718	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26
72	61.920	61.932	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56
73	63.145	63.157	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.86
74	64.380	64.391	65.28	67.26	70.83	76.21	83.12	91.17
75	65.625	65.636	66.49	68.40	71.85	77.04	83.51	91.47
76	66.880	66.891	67.71	69.56	72.87	77.88	84.30	91.78
77	68.145	68.155	68.95	70.72	73.91	78.72	84.90	92.10
78	69.420	69.430	70.19	71.89	74.95	79.57	85.50	92.42
79	70.705	70.714	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74
80	72.000	72.009	72.71	74.27	77.07	81.30	86.76	93.06
81	73.305	73.314	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.36
82	74.620	74.628	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.70
83	75.945	75.953	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03
84	77.280	77.287	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36
85	78.625	78.632	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70
86	79.980	79.986	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04
87	81.345	81.351	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38
88	82.720	82.725	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72
89	84.105	84.110	84.51	85.39	86.98	89.38	92.47	96.06
90	85.500	85.505	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40
91	86.905	86.909	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75
92	88.320	88.324	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10
93	89.745	89.748	90.00	90.57	91.59	93.15	95.14	97.45
94	91.180	91.183	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.81
95	92.625	92.627	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17
96	94.080	94.082	94.23	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53
97	95.545	95.546	95.66	95.91	96.45	97.02	97.89	98.89
98	97.020	97.021	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	99.26
99	98.505	98.505	98.54	98.63	98.78	99.00	99.29	99.63
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Clase 1 .- Nuevo sin reparaciones.-

Clase 2 .- Estado regular de mantenimiento con conservación normal de pequeña importancia.-

Clase 3.- Necesitado de reparaciones sencillas.-

Clase 4.- Necesitado de reparaciones importantes.-

Clase 5.- Sin valor .-Para todos los años disminuye el 100 %.-

Cuando se desee una graduación mayor, se intercalarán clases intermedias 1½, 2½, etc.-

su promedio, el valor unitario del lote tipo de la zona en estudio. Como ya se indicó, posteriormente pasamos a las medidas del lote en estudio.

Aquí cabe agregar que ese valor debe ser influenciado por el "aprovechamiento" dado al terreno. Ese coeficiente está dado por la relación del valor de reposición correspondiente al edificio, sobre el valor del terreno baldío. A esa relación la denominamos aprovechamiento (A) y al coeficiente de aprovechamiento Ka.

La tabla de estos coeficientes está dada por:

A	Ka	A	Ka	A	Ka	A	Ka
0.5	0.75	1.0	0.80	2	0.90	3.0	1.0
0.6	0.76	1.1	0.81	2.1	0.91		
0.7	0.77	1.2	0.82	2.2	0.92		
0.8	0.78	1.3	0.83	2.3	0.93		
0.9	0.79	1.4	0.84	2.4	0.94		
		1.5	0.85	2.5	0.95		
		1.6	0.86	2.6	0.96		
		1.7	0.87	2.7	0.97		
		1.8	0.88	2.8	0.98		
		1.9	0.89	2.9	0.99		

Para (A) mayor que 3,0 se aplicará Ka = 1.0.

Como se podrá notar, antes de hallar el valor definitivo del terreno habrá que tasar el "valor de reposición" del edificio. Si se trata de n unidades, el terreno, por ser condominio, deberá incidir en una parte en cada unidad que compone el edificio.

Este criterio puede ser modificado o discutido pero es el que se ajusta a la ley.

E₂) Valor de cada unidad

Determinando el valor total del inmueble, corresponde asignar el de cada una de las unidades que lo componen; para obtener estos valores deberá procederse de la siguiente manera:

- En función de la superficie propia de cada unidad se establecerá el porcentaje que le corresponde con relación a la superficie cubierta total.
- Se determinará la base de los índices de bondad de cada una de las unidades, el factor de incidencia en el porcentaje establecido precedentemente.
- El factor referido a los índices de bondad deberá realizarse en base de los siguientes elementos:

Ubicación de cada unidad: Su ubicación referida al piso que ocupa. Índices topes de ponderación 0,90 a 1,10. En los casos de locales de negocio los índices se determinarán dentro de los topes 1 a 5.

Distribución: Se considerará la distribución funcional de cada unidad.

Iluminación: Se tendrá en cuenta la iluminación de cada unidad. Índices topes 0,90 a 1.

Estado: Se tendrá en cuenta lo informado por el tasador tomando como base uno — estado general del edificio— (ya considera-

do), disminuyendo o aumentando en función del estado relativo a las unidades referido al general del edificio. Índices topes de ponderación: 0,85 a 1.

Exclusividad de uso de patios, azoteas, terrazas y balcones: Se mejorará la base uno en aquellas unidades que tengan patios, terrazas o balcones de uso exclusivo en función de las superficies de los mismos. Para obtener el total deberán multiplicarse entre sí las cantidades que determinen los índices de bondad; este resultado deberá contener tres decimales.

Obtenido el índice de bondad, deberá multiplicarse por el porcentaje de superficie propia de cada unidad, cuyo resultado arrojará un nuevo factor no porcentual. Este factor no porcentual, deberá proporcionarse en función del 100 % para obtener el factor porcentual definitivo de cada unidad.

El valor de cada unidad será dado por el valor:

$$Vu = Vt \times P$$

Vu; Valor final de tasación de cada unidad

Vt; Valor final de tasación

P; Porcentual de cada unidad.

Ejemplo numérico

Terreno: Superficie: 300 m²

Lote tipo: 2.500 \$/m²

Coeficiente: S/medidas: 1.20.

Valor unitario corregido:

$$2.500 \text{ \$/m}^2 \times 1.20 = \$ 3.000/\text{m}^2$$

Valor del terreno baldío:

$$300 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ \$/m}^2 = \$ 900.000$$

Edificio: Valor unitario de actual. \$ 1.800/m²

Superficie cubierta: 1.200 m²

Valor de actual. del edificio:

$$1.200 \text{ m}^2 \times \$ 1.800 = \$ 2.160.000$$

$$\$ 2.160.000$$

$$- \quad \quad \quad = A = 2,4$$

$$\$ 900.000$$

Según tabla, para A = 2,4 resulta Ka = 0,94. Por lo tanto el valor del terreno corregido por el aprovechamiento, será:

$$\$ 900.000 \times 0,94 = \$ 846.000$$

F) TASACIONES DE MEJORAS CORRESPONDIENTES A CONSTRUCCIONES ESPECIALES

Se trata de construcciones no comunes pero que requieren ser avaluadas en los casos especiales de aplicación de la Ley 5708 y es por ello que se dan los elementos necesarios para llegar al valor más plausible de tales mejoras.

En la planilla F se dan los valores de reposición, promedios para 1960, elemento de orientación que puede utilizarse en la fórmula general de Ross-Heideck,

$$VA = VR - (VR - Vr) K$$

Las consideraciones de los distintos términos serán las mismas dadas:

VA; Valor actual

VR; Valor de reposición

Vr; Valor residual

y K coeficiente de depreciación por estado y antigüedad.

El valor VR se puede tomar de la planilla F y actualizarlo, relacionando los números índices de la construcción, planilla C. Los coeficientes K, se toman de la planilla E. Obsérvese que en algunos casos los valores se dan en la tabla F por m³ y otros por metro cua-

drado.

Si no se desea usar esas planillas, se debe realizar un cómputo métrico de los distintos ítemes y aplicarle el precio por unidad, llegando así al valor de reposición en la fecha de tasación.

CONSTRUCCIONES ESPECIALES

PLANILLA F

Valores de reposición a 1960

1) Cámaras Frigoríficas					6.600 \$/m ²
2) Natatorios - construcción especial					8.600 \$/m ³
Natatorios - con revestimiento					7.700 \$/m ³
Natatorios - cemento sin revestir					6.600 \$/m ³
3) Canchas de pelota cubiertas - Buena					7.700 \$/m ²
Canchas de pelota cubiertas - Económicas					4.800 \$/m ²
4) Canchas de pelota, descubiertas, cada una				\$ 100.000	
5) Tribunas - estructura de hormigón armado				\$	4.000 ml
Tribunas - hierro c/tablonos de madera				\$	2.500 ml
6) Cancha de basquetbol o pista de baile:					
Piso mosaico					400 \$/m ²
Piso de portland					200 \$/m ²
7) Estaciones de servicios o playas					250 \$/m ²
8) Tanques de hormigón armado y piletas para niños					2.500 \$/m ³
9) Hornos - simples				\$ 66.000	por boca
continuos				\$ 100.000	por boca
10) Chimeneas - para		alto 20 m	alto 25 m	alto 30 m	alto 35 m
Estructura de ladrillos	70.000		120.000	140.000	165.000
Estructura hormigón armado	50.000		100.000	120.000	140.000

CAPÍTULO III

LA PERICIA

a) GENERALIDADES

Un perito es una persona que por sus antecedentes, casi siempre avalados por su título universitario, está en mejores condiciones para opinar sobre materia de su incumbencia. El perito sabe perfectamente, hasta cuándo puede opinar con seguridad y sobre qué tópicos está improvisando. En la ejecución de pericias la ética profesional como así también a las leyes reglamentarias de la profesión deben respetarse al máximo, ya que faltar a las mismas, puede traer a la postre del juicio una impugnación de la labor con las consecuencias que ello arrastra.

El Decreto 203 reglamentario de la Ley 4048 y ampliatorias, establece bien claro qué pericias y tasaciones puede realizar cada especialidad y a ello debemos ajustarnos legal y éticamente.

En la ejecución de un juicio de expropiación o en un juicio ordinario donde las partes no están de acuerdo con la designación de tasadores sin título profesional, las mismas pueden legalmente cuestionar los casos que se hallen al margen.

En los organismos oficiales, cuando las tareas de pericias y tasaciones son realizadas por no profesionales, puede traer consecuencias derivadas de las tasaciones administrativas, que oportunamente bien usadas por abogados hábiles, puede perjudicar la buena mar-

cha de un juicio, con impugnaciones legales. De ahí que desde el principio de los estudios, las opiniones deben estar bajo la responsabilidad del especialista. En los casos administrativos cuando se requiere la tasación previa por Ley 5708, Art. 4 desde ya debe actuar el profesional habilitado.

En las designaciones de peritos, deben controlarse los decretos reglamentarios de los ejercicios de las profesiones y en ningún caso permitir opiniones ajenas a especialistas.

En el caso de las tasaciones, que a veces es el motivo principal de la pericia, pueden opinar los que son prácticos, pero sólo en los casos que ambas partes en litigio se hallen en acuerdo, pero nunca en los casos regidos por leyes especiales como la Ley 5708. En muchos casos, el cuestionario de preguntas a realizar se extiende a consideraciones especiales sobre motivos técnicos, donde se requieren conocimientos de materias sólo estudiadas por universitarios de la especialidad.

Veamos el caso sencillo de determinar el estado de una construcción. No es sencillo ubicarla en los distintos estados. Existen defectos que por sus referencias pueden ser fácilmente corregidos, pero existen fallas estructurales cuya corrección requiere fuerte inversión, que indudablemente la ubican en un estado distinto. Sólo el que ha estudiado esas

estructuras, la tecnología de materiales, ensayos, etc., podrá opinar al respecto.

Otro caso: podemos mencionar el hecho de distinguir aspectos topográficos de un lote o fracción, posibles inconvenientes de fraccionamiento, etc., esos casos deben ser contemplados por aquellos profesionales que ejercen su profesión en la materia.

La opinión, por fácil que parezca, siempre necesita una base, una experiencia, un conocimiento técnico-científico del asunto y no puede hallarse al alcance de improvisados.

b) EJECUCION DE LA PERICIA

En general la pericia debe realizarse en base a los puntos fijados en la demanda y en la contestación de la misma. Por lo tanto el perito deberá estudiar las actuaciones y extraer de las mismas todos aquellos datos que hacen de referencia y que pueden ser de utilidad en el mejor cumplimiento de la labor.

Aquí la tasación no está regida por el artículo 4º, Ley 5708, que indica el trámite previo y general del Expediente Administrativo, sino que se debe tener especial consideración a las normas legislativas dadas en el Art. 12. No olvidando el Art. 8, que indica al perito el deber de tasar el "justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión" y hasta estimar los perjuicios, aquel artículo da las normas a seguir para hallar la indemnización, basándose en la consecuencia de los siguientes elementos:

- a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio.
- b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa.
- c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro.
- d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado.
- e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años.
- f) Valores registrados en Bancos oficiales de la localidad.
- g) Valores registrados en la subastas judiciales y particulares por martilleros públicos, en la zona de ubicación del bien.
- h) El valor de su productividad durante los últimos cinco años.

Bien dice el artículo, que habrá que analizar todos los elementos y esa labor, tal vez básica y primordial, estará a cargo del perito eliminando todos aquellos elementos que por su cifra se hallen alejados de un posible valor de la cosa.

Es decir las informaciones sospechosas en mas o menos no deben considerarse. Pueden existir algunas directivas para eliminar los datos sospechosos; se emplea el criterio de eliminar aquellos valores que exceden del 20 por ciento de un primer promedio general.

No comparto esa idea pues al hacer intervenir todos los elementos, el primer promedio no ha sido fruto de la consideración de medidas efectuadas con los mismos principios o

consideraciones, por lo tanto ese promedio no está respaldado por el postulado fundamental de la teoría de errores. Entiendo que el perito, cuando se halla en el estudio, puede presentar el valor de la cosa o alrededor de qué valor puede hallarse y es él el que eliminará las informaciones que son sospechosas.

No olvidemos que es él el profesional habilitado para observar los pro y contra de la cosa y valorarlas en pesos. Es así que respaldando su criterio buscará de tomar en consideraciones los documentos, informes y consultas que, promediados, lleguen a justipreciar matemáticamente, el justo valor de la cosa.

Con respecto a esto ya en los capítulos I y II se han dado técnicas que justifican los procedimientos, dando normas al respecto. Estas normas que forman el criterio del perito, deben ser en todos los casos respaldados con documentos que den fe al origen de tales informaciones.

Si es posible se tratará que los mismos sean de origen particular y oficial.

c) PRESENTACION DE LAS PERICIAS

Debe estar formada por las siguientes partes:

- a) Escrito pericial.
- b) Planos de ubicación, mensuras o detalles, mejoras, etc.
- c) Documentos que dan fe sobre valores.
- d) Planillas de valores, indicando su origen.
- e) Fotografías y fotogramas a la fecha de posesión.

La primera parte (a) estará constituida por un detalle exhaustivo de los factores intrínsecos y extrínsecos del bien, sean favorables o desfavorables, pudiendo en la mayoría de los casos estar de acuerdo entre los peritos, ya que ambos deben ver la cosa con un ojo común de profesional habilitado.

En el caso de hallarse disconforme, cada uno indicará su opinión claramente a fin de que la justicia aprecie el valor.

Los planos que se adjunten serán para complementar a los escritos, para ubicar ventas, para diagramar valores, para dar detalles de las construcciones y mejoras.

Los documentos pueden ser acompañados como originales o copias fotográficas. En algunos casos se puede citar el Expediente donde se hallan los originales.

Las planillas de ventas pueden ser de registros extraídos de Catastro, de ventas hechas por martilleros (Sección Control de Remates de Geodesia) o datos dados particularmente por martilleros.

El grado de seguridad lo da el origen de los datos y sabrán ser valorados por el perito.

Cuando se requiera un fotograma para dar mejor idea de asesoramiento, el perito puede acompañarlo.

No solamente ello podrá acompañar sino que podrá aportar muestras de tierra, materiales, etc., a fin de demostrar lo aseverado.

Se agregarán también ensayos de materiales, perforaciones, etc.

Como complemento, tal vez innecesario de mencionar en esta oportunidad, debe emplearse una redacción clara, sin faltas de orden ortográficos y redactando los pensamientos de manera clara, cosa que se pueda interpretar por personas no técnicas y que los principios puedan ser esgrimidos y sostenidos de acuerdo a derecho.

d) LA AUDIENCIA

Para el perito la audiencia suele ser el momento más importante de su labor. Por la rapidez y certeza con que responda a las aclaraciones de puntos de pericia y los que no son, puede resultar un juicio ganado.

La serenidad, reposada sobre bases sólidas de conocimientos, resulta promordial para el buen comportamiento. El estudio profundo, la seguridad de haber sido justo en el estudio técnico, la base en una teoría que a su juicio es indestructible, hacen para el perito un cúmulo de condiciones a su favor.

Se sobreentiende que el perito debe con-

versar con el abogado defensor, con quien puede preparar un cuestionario de aclaraciones de la labor del perito sobre la parte en pugna.

El cuestionario versará sobre todos aquellos puntos en los cuales los peritos no se han puesto de acuerdo y por lo tanto cada uno tiene su teoría al respecto.

Las preguntas técnicamente basadas suelen ser claras y terminantes, consiguiendo así una no evasión de la contraparte al responder.

Se entiende que el abogado está habilitado para decir si lo que aconseja el perito se halla dentro de las limitaciones legales.

No se podrá solicitar nuevos conceptos si es que se ha respondido un cuestionario, pero sí se podrán pedir ampliaciones y aclaraciones que permitirán dejar en claro los defectos o inexactitudes de la pericia en la contraparte. Al final de este capítulo se adjunta una planilla tipo —G— donde se indican los datos y puntos a considerar al efectuar una pericia con fines de tasación para expropiaciones.

PLANILLA G

INFORME PERICIAL

Perito del Fisco Perito de Parte
Autos
Juzgado Secretaría
Departamento Judicial

I) Consideraciones Generales:

- 1) Partido Localidad
- 2) Ubicación s/c.
- 3) N° de Inscripción en el R. de la Propiedad
- 4) Guía de contribuyente
- 5) Fecha toma de posesión
- 6) Decreto Fecha
- 7) Tasación Administrativa
- 8) Valuación Fiscal
- 9) Valor del bien s/Fisco depósito
- 10) Valor reclamado
- 11) Puntos de pericia de la actora a fs.
- 12) Puntos de pericia de la demanda a fs.
- 13) Superficie s/T s/M y s/P.
- 14) Detalle de mejoras según acta de posesión a fs.

II) Tasación del terreno

- 1) Ubicación del terreno: (Urbano, Suburbano o Rural), indicar la relación con los centros cívicos, comerciales o de residencia del lugar
- 2) Medios de comunicación
- 3) Ubicación en km con respecto a la Estación ferroviaria más próxima
- 4) Servicios Públicos Luz Eléctrica
Gas Teléfono Telégrafo
cloacas pavimento
- 5) Cumplimiento del Art. 12 - Ley 5708
 - a) Valor promedio de ventas registradas en la Dirección de Catastro y verificadas en el Registro de la Propiedad, corregidos por edad, ubicación, forma, etc.
 - b) Informes de los Bancos locales
 - 1) Banco Provincia
 - 2) Banco Hipotecario Nacional
 - 3) Banco Nación
 - 4) Banco Particular

Como complemento, tal vez innecesario de mencionar en esta oportunidad, debe emplearse una redacción clara, sin faltas de orden ortográficos y redactando los pensamientos de manera clara, cosa que se pueda interpretar por personas no técnicas y que los principios puedan ser esgrimidos y sostenidos de acuerdo a derecho.

d) LA AUDIENCIA

Para el perito la audiencia suele ser el momento más importante de su labor. Por la rapidez y certeza con que responda a las aclaraciones de puntos de pericia y los que no son, puede resultar un juicio ganado.

La serenidad, reposada sobre bases sólidas de conocimientos, resulta promordial para el buen comportamiento. El estudio profundo, la seguridad de haber sido justo en el estudio técnico, la base en una teoría que a su juicio es indestructible, hacen para el perito un cúmulo de condiciones a su favor.

Se sobreentiende que el perito debe con-

versar con el abogado defensor, con quien puede preparar un cuestionario de aclaraciones de la labor del perito sobre la parte en pugna.

El cuestionario versará sobre todos aquellos puntos en los cuales los peritos no se han puesto de acuerdo y por lo tanto cada uno tiene su teoría al respecto.

Las preguntas técnicamente basadas suelen ser claras y terminantes, consiguiendo así una no evasión de la contraparte al responder.

Se entiende que el abogado está habilitado para decir si lo que aconseja el perito se halla dentro de las limitaciones legales.

No se podrá solicitar nuevos conceptos si es que se ha respondido un cuestionario, pero sí se podrán pedir ampliaciones y aclaraciones que permitirán dejar en claro los defectos o inexactitudes de la pericia en la contraparte. Al final de este capítulo se adjunta una planilla tipo —G— donde se indican los datos y puntos a considerar al efectuar una pericia con fines de tasación para expropiaciones.

PLANILLA G

INFORME PERICIAL

Perito del Fisco	Perito de Parte
Autos	Secretaría
Juzgado	
Departamento Judicial	

I) Consideraciones Generales:

- 1) Partido
- 2) Ubicación s/c.
- 3) N° de Inscripción en el R. de la Propiedad
- 4) Guía de contribuyente
- 5) Fecha toma de posesión
- 6) Decreto
- 7) Tasación Administrativa
- 8) Valuación Fiscal
- 9) Valor del bien s/Fisco
- 10) Valor reclamado
- 11) Puntos de pericia de la actora a fs.
- 12) Puntos de pericia de la demanda a fs.
- 13) Superficie s/T
- 14) Detalle de mejoras según acta de posesión a fs.

II) Tasación del terreno

- 1) Ubicación del terreno: (Urbano, Suburbano o Rural), indicar la relación con los centros cívicos, comerciales o de residencia del lugar
- 2) Medios de comunicación
- 3) Ubicación en km con respecto a la Estación ferroviaria más próxima
- 4) Servicios Públicos
- 5) Cumplimiento del Art. 12 - Ley 5708
 - a) Valor promedio de ventas registradas en la Dirección de Catastro y verificadas en el Registro de la Propiedad, corregidos por edad, ubicación, forma, etc.
 - b) Informes de los Bancos locales
 - 1) Banco Provincia
 - 2) Banco Hipotecario Nacional
 - 3) Banco Nación
 - 4) Banco Particular

c) Informe de Martilleros

- 1) Nombre Domicilio
Valor estimado para lote 10x30 s/calle \$ por m²
- 2) Nombre domicilio
Valor estimado para lote 10x30 s/calle \$ por m²
- 3) Nombre domicilio
Valor estimado para lote 10x30 s/calle \$ por m²
- 4) Nombre domicilio
Valor estimado para lote 10x30 s/calle \$ por m²
- 5) Ventas concretas

d) Informe de la Sección Catastro Municipal sobre valores

e) Documentos agregados

- f) Atento a los antecedentes, inspección técnico ocular y apreciaciones del perito, que promedia todos los datos y factores que influyen sobre el bien; factores estos de carácter intrínsecos y extrínsecos, se llega a establecer el valor unitario de \$ para el lote tipo de 10x30. Usando los coeficientes oficiales del Revalúo Provincial, Leyes 5738 y 5739, aplicamos por forma el coeficiente que aplicado al lote motivo del juicio, resulta un valor de \$ para el día de la toma de posesión.
Valor total de la tierra m² o ha.... resulta .. de \$

III) Valor de las mejoras

IV) Valor total del bien Expropiado

Terreno \$
Mejoras \$
Valor Total \$
Son pesos m/n.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- 1) Tasación de inmuebles urbanos; Jorge Víctor Rivarola.
- 2) Valuaciones Rural, Industrial y Urbana; Carlos Argañaraz.
- 3) Tablas de valores de reposición; Dirección General Inmobiliaria.
- 4) Tratado de Tasación; Stanley L. Mc Michall.
- 5) Publicación del Banco Hipotecario Nacional; R. E. Fitte y A. C. Cervini.
- 6) Ley 5708; Provincia de Buenos Aires.
- 7) Manual del Perito Tasador; Dirección de Agricultura, Ganadería e Industria - M. O. P. - 1939.
- 8) Valuación General Inmobiliaria Leyes 5738 y 5739; Reglamentación y formularios.
- 9) Tasación de propiedades afectadas por Ley 13.512 (Propiedad horizontal); Dirección General Inmobiliaria.