

RESOLUCION

VIEDMA, 29 de Diciembre de 2006

VISTO el Expediente N° 100.595-C-04 de la Dirección General de Catastro e Información Territorial; y

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo establecido en el artículo 1° de la Ley N° 3.483, el Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado parcelario de los inmuebles de su jurisdicción y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo de la propiedad, estableciéndose entre sus finalidades, determinar la valuación catastral actualizada de cada parcela y subparcela, elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento del Estado Provincial y contribuir al conocimiento de la riqueza territorial y su distribución;

Que, según lo definido por el artículo 68° de la Ley N° 3.483, constituyen la valuación catastral parcelaria el conjunto de operaciones técnicas y estadísticas conducentes a asignar a cada inmueble un valor económico, en relación con la totalidad de los inmuebles que integran el territorio provincial y referido a una fecha determinada;

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69° de la Ley N° 3.483, serán objeto de valuación la tierra, las edificaciones y demás mejoras existentes en cada inmueble, considerándose, a tales efectos, mejora a toda manifestación humana susceptible de una apreciación económica, para las que el organismo catastral establecerá los criterios e instrumentará los métodos y formas de cálculo necesarias para su valuación;

Que, conforme a lo definido por el artículo 70° de la Ley N° 3.483, la valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra el de las mejoras y demás accesiones incidentes en el valor total del inmueble y en las parcelas sujetas al régimen de la Propiedad Horizontal, la valuación se efectuará por cada unidad de dominio exclusivo o subparcela, sumando a la valuación de las mejoras propias la proporción que le corresponde sobre la valuación de la tierra libre de mejoras y de las mejoras comunes;

Que, según lo establecido por el artículo 71° de la Ley N° 3.483, se determinarán valores que garanticen equidad, homogeneidad y normalización, procurándose a través de procesos, tablas y algoritmos la objetividad del análisis de cada inmueble, con un procedimiento único y preestablecido para su tipo que produzca la mayor aproximación posible a los valores de mercado;

Que para los fines establecidos en el artículo 71°, el organismo catastral deberá confeccionar las Normas Técnicas y Procedimentales para el Avalúo de Inmuebles;

Que a fs. obra dictamen legal de la Asesoría Legal y Técnica y a fs. Vista N° de la Fiscalía de Estado conformando el proyecto de Resolución;

Que, en virtud del artículo 3° de la Ley 3.483, la Dirección General de Catastro e Información Territorial es el organismo que tiene a su cargo el catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliario, lo que implica, entre otras atribuciones, el dictado de normas relacionadas a tales funciones conforme a lo establecido en el inciso n) del artículo 2° de la ley catastral.

Por ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

RESUELVE

TITULO I CONSIDERACIONES GENERALES

CAPITULO I AMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

1°.- Dictar las presentes Normas que serán de aplicación para calcular el valor catastral de la totalidad de los inmuebles de la Provincia de Río Negro, cuyos datos y descripciones constituyen el catastro territorial.

2°.- Definir, como normas técnicas y procedimentales para el avalúo de inmuebles, al conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración catastral de dichos bienes y que se establecen por la presente Resolución.

3°.- En general, el valor catastral de cada inmueble se constituye por el valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras y demás accesiones incidentes en la valoración total del inmueble. Para aquellos inmuebles sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, el valor se determinará para cada unidad de dominio exclusivo, teniendo en cuenta el valor de las mejoras propias y la proporción que le corresponde sobre el valor de la tierra libre de mejoras y de las mejoras comunes.

4°.- Los inmuebles especiales o de accesiones singulares, dado que constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por tierra, edificios, instalaciones y demás accesiones fijas y permanentes y que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva por su funcionamiento, se configuran como un todo y, en consecuencia, el valor catastral no se desglosa en los componentes tierra y mejoras.

CAPITULO II METODOLOGIA GENERAL DE VALORACION DE INMUEBLES

5°.- Para el cálculo del valor catastral de los inmuebles se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará a través de procesos, tablas y algoritmos que se establezcan en la presente Resolución.

En aquellos casos en que se ponga de manifiesto la escasa entidad del mercado a nivel local deberá llevarse a cabo un estudio de mercado de ámbito territorial supramunicipal. Si el mercado es nulo se deberán establecer valores de referencia mediante los estudios y análisis estadísticos que correspondan.

6°.- El valor catastral de los inmuebles urbanos, suburbanos, subrurales y rurales, con excepción de los inmuebles especiales o de accesión singular, responde a la siguiente ecuación:

$$V = (V_t + V_m) \cdot 0,80$$

donde:

V : valor catastral del inmueble (en Pesos)
 V_t : valor de la tierra libre de mejoras del inmueble (en Pesos)
 V_m : valor de las mejoras (en Pesos)

TITULO II
NORMAS TECNICAS PARA LA VALORACION DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS

CAPITULO I
INMUEBLES URBANOS

7º.- Para la valoración de la tierra libre de mejoras de inmuebles urbanos, se aplicará la siguiente ecuación general:

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Coef$$

donde:

Sup: superficie total del inmueble (m²)

VUB: valor unitario básico (\$/m²)

Coef: coeficiente corrector por forma, dimensiones, ubicación u otras características cuya incidencia económica sea comprobada

8º.- La superficie se expresará en metros cuadrados y hasta el decímetro cuadrado. El dato deberá ser extraído de las siguientes fuentes conforme al orden de mérito que se detalla a continuación: según mensura, según título o según otro antecedente, respectivamente.

9º.- Establecer la aplicación generalizada a todos los inmuebles urbanos de la Provincia de los coeficientes correctores '*Cff*', que evalúan la forma, dimensiones y ubicación relativa de cada inmueble con relación al inmueble de referencia, definido como aquel ubicado con frente a una calle, cuya superficie es de forma rectangular, siendo sus dimensiones, diez (10) metros de frente por treinta (30) metros de fondo. Para el cálculo de la valuación de cada inmueble se seguirán los procedimientos definidos en el Anexo I 'Especificaciones técnicas para el cálculo del valor catastral de la tierra libre de mejoras de inmuebles urbanos', que forma parte de la presente Resolución.

10º.- Establecer la aplicación particularizada del coeficiente de características físicas '*Ccf*' en el cálculo del valor catastral de los inmuebles urbanos de la Provincia. Dicho coeficiente se aplicará cuando las características físicas y urbanísticas, restricciones u otro tipo de impedimento o ventaja comparativa, influyan positiva o negativamente en el valor de un inmueble urbano y que, por sus características particulares, no puedan o no estén contempladas en el valor unitario básico. Para el cálculo de la valuación de cada inmueble se seguirán los procedimientos definidos en el Anexo II 'Especificaciones técnicas para la determinación del coeficiente corrector por características físicas' que forma parte de la presente Resolución.

11°.- El factor ‘ *Coef* ’ de la ecuación general del artículo 7 responderá, atendiendo a lo especificado en los artículos 9 y 10 de la presente, a la siguiente forma general:

$$Coef = Cff \cdot Ccf$$

CAPITULO II INMUEBLES SUBURBANOS

12°.- Para la valoración de la tierra libre de mejoras de inmuebles suburbanos, se aplicará la siguiente ecuación general:

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Coef$$

donde:

Sup: superficie total del inmueble (m² o hectáreas)

VUB: valor unitario básico (\$/ha)

Coef: coeficiente corrector por forma, dimensiones, ubicación u otras características cuya incidencia económica sea comprobada

13°.- La superficie se expresará en metros cuadrados o hectáreas conforme a su tipología. El dato será extraído de estas fuentes, de acuerdo al siguiente orden de mérito: según mensura, según título o según otro antecedente.

14°.- Establecer la aplicación generalizada para todos los inmuebles suburbanos de la Provincia del coeficiente corrector por superficie y ubicación relativa dentro de la unidad característica continente ‘ *Csu* ’. Tales coeficientes se han cuantificado tomando como referencia un inmueble de treinta (30) hectáreas de superficie, con salida a calle. Por su parte, para cierta tipología de inmuebles suburbanos, se deberán aplicar los coeficientes correctores *Cff* y *Ccf* en los términos definidos en los artículos 9 y 10 respectivamente.

Para el cálculo de la valuación de cada inmueble se seguirán los procedimientos definidos en el Anexo III ‘Especificaciones Técnicas para la valoración catastral de la tierra suburbana libre de mejoras’ que forma parte de la presente Resolución.

CAPITULO III INMUEBLES SUBRURALES

15°.- Para la valoración de la tierra libre de mejoras de inmuebles subrurales, se aplicará la siguiente ecuación general:

$$V_i = \sum_{(i,j) \in A}^{(n,m)} (Sup \cdot VUB)_{ij} \quad \text{con} \quad \begin{matrix} i = 1,2,\dots,n \\ j = 1,2,\dots,m \end{matrix}$$

donde:

Sup_{ij}: superficie del inmueble correspondiente a la i-ésima zona valuatoria y al j-ésimo estado de preparación de la tierra (has)

VUB_{ij} : valor unitario básico de la tierra subrural correspondiente a la i -ésima zona valuatoria y al j -ésimo estado de preparación de la tierra (\$/ha)

A : conjunto de áreas homogéneas correspondientes a las i ésimas zonas valuatorias y a los j -ésimos estados de preparación de la tierra

n : cantidad de zonas valuatorias asociadas a cada localidad

m : cantidad de estados de preparación de la tierra asociados a cada zona valuatoria.

16°.- La superficie del inmueble se expresará en hectáreas. Las medidas de superficie correspondientes a los i -ésimos estados de preparación de la tierra dentro de una zona determinada, se deberán extraer de las planillas de relevamiento, cuya sumatoria, deberán contrastarse con la superficie total del inmueble, la que será obtenida de las siguientes fuentes conforme al orden de mérito que se detalla a continuación: según mensura, según título o según otro antecedente, respectivamente.

17°.- Los valores unitarios básicos VUB_{ij} se expresarán en pesos por hectárea (\$/ha). Dichos valores deberán estar referidos a cada área elemento del conjunto A . Las zonas valuatorias se definen como aquellas que resultan homogéneas desde el punto de vista del aprovechamiento económico potencial de la tierra y deberán estar asociadas a la localidad de influencia.

18°.- Para cada zona homogénea asociada a cada localidad, se reconocerán tres tipos o estados de preparación de la tierra subrural; a saber:

NATURAL: Tierra en estado primitivo, sin desmonte, ni canalización, ni obra alguna de mejoramiento. También será conceptualizada como tal, aquella tierra sobre la que se hayan llevado a cabo obras, pero donde éstas no alcancen a satisfacer el mínimo exigido para considerarla sistematizada.

SISTEMATIZADA: Tierra apta para el cultivo contando, como mínimo, con obras de desmonte, emparejamiento y canales de riego.

NO APTA: Tierra que, debido a un conjunto de factores extrínsecos e intrínsecos, no es aprovechable para el cultivo. Se cuentan entre estos factores, la salitricidad, jocosidad, pedregosidad e impedimentos de naturaleza topográfica.

CAPITULO IV INMUEBLES RURALES

19°.- Para la valoración de la tierra libre de mejoras de inmuebles rurales, se aplicará la siguiente ecuación general:

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot D$$

donde:

Sup : superficie total del inmueble (hectáreas)

VUB : valor unitario básico (\$/ha)

D : coeficiente de ajuste por desmejoras

20°.- La superficie se expresará en hectáreas. El dato será extraído de estas fuentes, conforme al siguiente orden de mérito: según mensura, según título o según otro antecedente, respectivamente.

21°.- El valor unitario básico, VUB , se expresará en pesos por hectárea y se determinará por zona homogénea, desde el punto de vista de su aprovechamiento económico potencial. La zonificación se realizará respetando los límites parcelarios con el objeto de lograr una correspondencia biunívoca entre inmueble y zona valuatoria; esto lleva a establecer zonas de transición, cuyo valor unitario básico asociado deberá surgir del promedio de los valores básicos de las zonas adyacentes.

22°.- Aplicar, de manera particularizada y en aquellos inmuebles con características especiales de su suelo que disminuyan sensiblemente las posibilidades de uso, cuya extensión territorial represente más del diez por ciento (10%) de su superficie total, el coeficiente de ajuste por desmejoras D . Su aplicación se viabilizará a partir de un reclamo fundado, interpuesto con carácter de declaración jurada, por parte del responsable del inmueble respectivo. Dicho coeficiente resultará de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$D = \frac{S_0 + \sum_{i=1}^n S_i \cdot C_i}{Sup} \quad \text{siendo} \quad Sup = S_0 + \sum_{i=1}^n S_i$$

donde:

S_0 : superficie sin afectar (has)

S_i : i-ésima superficie afectada (has)

C_i : coeficiente de ajuste asociado a la i-ésima superficie afectada.

23°.- Definir los siguientes valores para los coeficientes de ajuste C_i asociados a la i-ésima superficie afectada:

CARÁCTER DE LA AFECTACION	MUCHO	REGULAR	POCO
SALITRE	0,10	0,30	0,50
ROCOSO	0,20	0,40	0,60
MEDANO	0,30	0,50	0,70

TITULO III NORMAS TECNICAS PARA LA VALORACION DE MEJORAS

CAPITULO I DEFINICIONES

24°.- Definir como valor físico de las construcciones, demás accesiones e instalaciones complementarias, el valor de reproducción depreciado, debiéndose calcular su costo actual de construcción, teniendo en cuenta el uso, la calidad y dimensiones, depreciándose, cuando corresponda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias incidentes en el valor final.

Se entenderá por costo actual el resultado de sumar al costo de ejecución, incluidos los beneficios de contratación, los honorarios profesionales y el importe de las cargas impositivas.

25°.- El valor catastral de una edificación será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario básico y por los coeficientes correctores de dicho valor definidos en las presentes Normas.

26°.- Definir como superficie cubierta, aquella incluida dentro de la línea exterior de las paredes perimetrales de la edificación y, en su caso, de los ejes de los muros medianeros.

Por su parte, se considerará superficie semicubierta, la que teniendo techo, carezca de cerramiento en uno o más de sus orientaciones. No se computarán las superficies semicubiertas constituidas por toldos y estructuras autoportantes.

La superficie construida de una edificación se compondrá del cien por cien (100%) de la superficie cubierta y del cincuenta por ciento (50%) de la superficie semicubierta conforme a lo definido en este artículo.

27°.- Las accesiones o mejoras incorporadas a los inmuebles serán valorados cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad o habitación. A tales efectos se considerarán:

- a) habitables: aquellas accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de los servicios indispensables, aún cuando no estuvieren conectados;
- b) habilitadas: aquellas accesiones destinados a comercio, industria u otras actividades lucrativas que reúnan los requisitos edilicios mínimos para su habitación y dispusieran de los servicios básicos aún cuando no estuvieren conectados.

28°.- Clasificar, a los efectos de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las edificaciones en dos grupos, según su destino, de acuerdo a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 3.483. A tales efectos se considerarán:

- Grupo I. Comprenderá los edificios destinados a:

Casas de familia, hoteles, sanatorios, oficinas, bancos, negocios, asociaciones culturales, gremiales y deportivas, establecimientos educacionales, templos, salas de espectáculos, estaciones de servicio, bibliotecas, salones, museos, garage para uso privado, depósitos familiares.

- Grupo II. Comprenderá los edificios destinados a:

Talleres, fábricas, depósitos, galpones, gimnasios, tinglados, garage para uso público, bodegas, galpones de empaque, cámaras frigoríficas, semicubiertas en ampliación.

CAPITULO II VALORACION DE EDIFICACIONES

29°.- Para el cálculo del valor físico de los edificios correspondientes a inmuebles urbanos, suburbanos, subrurales y rurales enrolados en los grupos I y II, se aplicará la siguiente ecuación general:

$$V_f = \sum_{j=1}^m E_j \quad j = 1, 2, \dots, m$$

donde:

V_f : valor físico total de la edificación de un inmueble (Pesos \$)

E_j : valor físico de la j-ésima edificación, conforme al grupo, destino y/o edad de la misma (\$)

A su vez,

$$E_j = (S \cdot V + I)_j \cdot C_{d(j)}$$

donde:

S_j : superficie construida de la j-ésima edificación o ampliación considerada (metros cuadrados m^2)

V_j : valor unitario de la j-ésima edificación o ampliación (\$/m²)

I_j : valor total de las instalaciones complementarias asociadas a la j-ésima edificación o ampliación considerada (\$)

$C_{d(j)}$: coeficiente de depreciación por deterioro físico de la j-ésima edificación o ampliación considerada

30°.- El valor unitario V_j resultará de la aplicación de la siguiente ecuación general:

Para los edificios del Grupo I $V_j = P_j \cdot Q$

Para los edificios del Grupo II $V_j = P_j \cdot Q \cdot C_{VS}$

donde:

P_j : puntaje representativo de la categoría de la j-ésima edificación o ampliación considerada

Q : valor unitario asociado al punto (\$/m²)

C_{VS} : coeficiente corrector del valor unitario de edificación según la superficie construida.

31°.- La determinación del valor unitario que se le asigna al punto Q se definirá como una función del puntaje P representativo de la categorización edilicia, según el destino de la edificación. Así,

Para los edificios del Grupo I $Q_{(P)} = f(P)$

Para los edificios del Grupo II $Q_{(P)} = h(P)$

Las relaciones funcionales f y h se definirán en base al análisis de modelos y prototipos de diferentes tipologías constructivas.

32°.- El cálculo del puntaje P_j se realizará conforme a la siguiente ecuación general:

$$P_j = \sum_{i=1}^n P c_i + \alpha \cdot P b \quad i = 1, 2, \dots, n$$

donde:

$P c_i$: puntaje correspondiente al i-ésimo rubro constructivo.

n : cantidad de rubros constructivos.

P_b : puntaje correspondiente al rubro ‘baños’.

α : factor dependiente de la cantidad de baños de la j-ésima edificación o ampliación considerada.

Luego,

$$Pc_i = \frac{\sum_{k=1}^r (t \cdot p)_k}{\sum_{k=1}^r t_k}$$

donde:

t_k : cantidad de tildes por rubro y categoría.

p_k : peso asociado a cada rubro por categoría

r : cantidad de categorías

33°.- Definir los siguientes pesos o puntajes por rubro y categoría edilicia, para cada grupo de edificaciones conforme con el artículo 28 de la presente:

EDIFICIOS GRUPO I

CATEGORIA	DETALLES CONSTRUCTIVOS									TOTALES
	FACHADA	PAREDES	TERM.PAREDES	TECHOS	CIELORRASOS	PISOS	CARPINTERIA	BAÑOS	COCINA	
A	6	43	12	6	6	6	24	18	12	133
B	5	43	6	4	3	3	16	12	8	100
C	3	30	2	3	2	2	8	6	4	60
D	1	10	1	1	1	1	2	2	2	21

EDIFICIOS GRUPO II

CATEGORIA	DETALLES CONSTRUCTIVOS									TOTALES
	FACHADA	PAREDES	TERM.PAREDES	TECHOS	CIELORRASOS	PISOS	CARPINTERIA	BAÑOS		
A	5	22	8	16	5	10	7	6		79
B	3	17	3	12	2	5	5	3		50
C	1	5	1	4	1	2	1	2		17

34°.- Definir los siguientes valores para el factor α dependiente de la cantidad de baños de la j-ésima edificación o ampliación considerada:

Cantidad de baños	Factor α
1	0
2	0,7
3	1,2
4 o más	1,6

35°.- El coeficiente corrector del valor unitario de edificación según la superficie construida C_{VS} , aplicable a aquellas edificaciones enroladas en el Grupo II, se calculará conforme a la siguiente ecuación general:

$$C_{VS} = f(S) = \begin{cases} 1,00 & S \leq 200 \\ \frac{44}{S} + 0,78 & S > 200 \end{cases}$$

36°.- Considerar, a los efectos de la determinación del valor de la j-ésima edificación, como instalaciones complementarias, a las accesiones individualizadas en los siguientes rubros:

calefacción – agua caliente central – aire acondicionado – cámara frigorífica – ascensores – montacargas – pileta de natación – piso pavimentado – tribuna deportiva – pileta bodega – riego por aspersión.

37°.- La valoración catastral de las instalaciones complementarias correspondientes a la j-ésima edificación, responderá a la siguiente ecuación general:

$$I_j = \sum_{i=1}^p I_i$$

siendo

$$I_i = V_{I(i)} \cdot N_{(i)}$$

donde:

I_i : valor de la i-ésima instalación complementaria correspondiente a la j-ésima edificación (\$)

$V_{I(i)}$: valor unitario básico de la i-ésima instalación complementaria (\$/unidad)

$N_{(i)}$: factor de cuantificación de la i-ésima instalación complementaria (unidades, según la tipología de cada instalación)

38°.- Definir, para cada rubro de instalación complementaria, los siguientes detalles y unidades para medir el factor de cuantificación:

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Rubro	Detalles de Rubro	Unidades
CALEFACCION	Losa radiante hasta 200 m2	metro cuadrado
	Losa radiante más de 200 m2	metro cuadrado
	Radiadores hasta 200 m2	metro cuadrado
	Radiadores más de 200 m2	metro cuadrado
	Calefactor a gas	Unidad
	Calefactor a kerosene	Unidad
	Aire caliente central	metro cuadrado
AGUA CALIENTE CENTRAL	Hasta 200 m2	metro cuadrado
	Más de 200 m2	metro cuadrado
AIRE ACONDICIONADO	Equipo hasta 3.500 Frig/H	Unidad
	Equipo más de 3.500 Frig/H	Unidad
	Hasta 100 m2	metro cuadrado
	Más de 100 m2	metro cuadrado
CAMARA FRIGORIFICA	Sistema Tradicional hasta 1.000 m3	metro cúbico
	Sistema Tradicional más de 1.000 m3	metro cúbico
	Sistema Atmósfera Controlada	metro cúbico
ASCENSORES	Hasta 2 (dos) paradas	Número de paradas
	Más de 2 (dos) paradas	Número de paradas
MONTACARGAS	Hasta 2 (dos) paradas	Número de paradas
	Más de 2 (dos) paradas	Número de paradas
PILETA DE NATACION	Tipo A	metro cuadrado
	Tipo B	metro cuadrado
	Tipo C	metro cuadrado
PISO PAVIMENTADO	Rígido	metro cuadrado
	Flexible	metro cuadrado
TRIBUNA DEPORTIVA		metro cuadrado
PILETA BODEGA		metro cúbico
RIEGO POR ASPERSION	Hasta 500 m2	metro cuadrado
	De 500 a 1.000 m2	metro cuadrado
	Más de 1.000 m2	metro cuadrado

Para el cálculo del valor catastral de las instalaciones complementarias se seguirán los procedimientos definidos en el Anexo IV 'Valoración Catastral de Instalaciones Complementarias – Procesos de Cálculo' que forma parte de la presente Resolución.

39º.- La depreciación por deterioro físico de los edificios enrolados en los grupos I y II, tendrá en cuenta, concurrentemente, la antigüedad y el estado de conservación de los mismos, cuyo cálculo responderá a la siguiente ecuación general:

$$C_d = C_a \cdot C_e$$

donde:

C_a : coeficiente de depreciación por antigüedad.

C_e : coeficiente de depreciación por estado de conservación.

40º.- La depreciación por antigüedad de las edificaciones tendrá en cuenta la edad y la calidad constructiva de las mismas. Conforme a ello, su cálculo responderá a la siguiente ecuación general:

$$C_a = \begin{cases} 1 - \left[0,85 \cdot \frac{\left(\frac{e}{v}\right)^2 + \left(\frac{e}{v}\right)}{2} \right] & 0 \leq e \leq v \\ 0,15 & e > v \end{cases}$$

siendo

$$e = a - h$$

y

para los edificios del Grupo I

$$v = 80 \cdot \text{sen} \left[\frac{(P - 21) \cdot \frac{\pi}{3}}{112} + \frac{\pi}{6} \right]$$

siendo $21 \leq P \leq 133$

para los edificios del Grupo II

$$v = 70 \cdot \text{sen} \left[\frac{(P - 17) \cdot \frac{\pi}{3}}{62} + \frac{\pi}{6} \right]$$

siendo $17 \leq P \leq 79$

donde:

e : edad o antigüedad del edificio (años)

v : vida útil probable de la edificación (años)

a : fecha de valoración del edificio (año)

h : fecha de construcción, reconstrucción o habilitación de la edificación (año)

P : puntaje de la edificación, cuantificador de su calidad constructiva.

41°.- Definir, a los efectos de la depreciación por estado de conservación, los siguientes estados edilicios:

BUENO: construcciones que, a pesar de su antigüedad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.

REGULAR: construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

DEFICIENTE: construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

RUINOSO: construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

42°.- Determinar, para cada estado edilicio definido en el artículo anterior, los siguientes coeficientes de depreciación por estado de conservación:

Estado de Conservación	Coefficiente C_e
BUENO	1,00
REGULAR	0,85
DEFICIENTE	0,50
RUINOSO	0,00

43°.- Definir el coeficiente de mercado como la relación entre el valor de mercado y el valor físico de una edificación que forma parte de un inmueble urbano o suburbano. Para la determinación de mencionado coeficiente se considera la ubicación del inmueble como el elemento de valor que cuantifica el valor unitario de la tierra libre de mejoras asociado al mismo. En base a ello, el coeficiente de mercado, para cada localidad, se define como una función de dicho valor unitario básico:

$$C_m = f(VUB)$$

44°.- El cálculo del valor catastral de las edificaciones correspondientes a inmuebles urbanos y suburbanos responderá a la siguiente ecuación general:

$$V_m = V_f \cdot C_m$$

45°.- Aplicar el coeficiente corrector del valor físico de las construcciones que forman parte de un inmueble subrural o rural, atendiendo a que tales mejoras, como integrantes de los mismos, carecen de valor propio e independiente, salvo el caso de ser explotables aisladamente. Dicho coeficiente se define de la siguiente manera:

Edificios Grupo I

$$Cg_1 = f(P) = -2,99512 \cdot 10^{-5} \cdot P^2 + 5,05891 \cdot 10^{-3} \cdot P + 0,336973$$

con $21 \leq P \leq 133$

Edificios Grupo II

$$Cg_2 = h(P) = 1,44942 \cdot 10^{-5} \cdot P^2 + 5,44039 \cdot 10^{-4} \cdot P + 0,416563$$

con $17 \leq P \leq 79$

46°.- El cálculo del valor catastral de las edificaciones correspondientes a inmuebles subrurales y rurales responderá a la siguiente ecuación general:

$$V_m = V_f \cdot Cg_i \quad i = 1,2$$

CAPITULO III
VALORACION DE EDIFICACIONES REMODELADAS Y RECICLADAS

47°.- Definir como edificio remodelado, aquel enrolado en el Grupo I que haya sido objeto de modificaciones espaciales sin que ello implique cambios en su uso específico. Dichas modificaciones se refieren al mejoramiento de la edificación más allá del mantenimiento o reparaciones lógicas devenidas del uso, cuya incidencia económica represente la actualización y revalorización de la misma.

48°.- Considerar, como remodelado, aquel edificio en cuyo relevamiento conste la existencia de cambios en por lo menos cuatro rubros, entre los siguientes:

Paredes Techo Cielorrasos Pisos Carpintería Cocina Baños

Se debe señalar, de manera conveniente, los rubros y elementos constructivos que hayan sido modificados.

49°.- Para el cálculo del valor físico de la edificación remodelada, la edad o antigüedad a considerar surgirá de la siguiente ecuación general:

$$e = a - h(t)$$

siendo

$$h(t) = \left[\frac{h + m}{2} \right]$$

donde:

$h(t)$: fecha teórica por remodelación de la edificación (año)

m : fecha de remodelación de la edificación (año)

50°.- Definir, como edificio reciclado, aquel enrolado en el Grupo I que haya sido objeto de modificaciones en su estructura, ambientes o destino, las que hayan implicado una inversión superior al valor físico de la edificación original.

51°.- Para el cálculo del valor físico de la edificación reciclada, la edad o antigüedad a considerar surgirá de la siguiente ecuación general:

$$e = a - r$$

donde:

r : fecha de reciclado de la edificación (año)

TITULO IV

NORMAS TECNICAS PARA LA VALORACION DE INMUEBLES
SUJETOS AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

52°.- Definir, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente, las siguientes premisas que regirán la determinación del valor catastral y de los coeficientes de participación o copropiedad asociados a cada unidad de dominio exclusivo:

- a) los coeficientes surgirán de la relación de valuación que a cada unidad de dominio exclusivo le corresponde respecto al valor total del inmueble;
- b) las partes comunes intervendrán en el cálculo de la valoración de cada unidad de dominio exclusivo, por lo que constituyen elementos de valor de incidencia positiva en los coeficientes resultantes;
- c) las partes comunes serán prorrateadas en la valoración de la edificación o de la tierra de cada unidad de dominio exclusivo según corresponda. El prorrateo del valor de las accesiones comunes se realizará en base al valor propio de la edificación de cada unidad, mientras que las superficies comunes serán prorrateadas a partir de la superficie propia de cada unidad de dominio exclusivo.

53°.- El valor catastral de cada unidad de dominio exclusivo (UDE) responderá a la siguiente ecuación general:

$$V_i = Vt_i + Vm_i \quad \text{con } i = 1, 2, \dots, n$$

donde:

V_i : valor catastral de la i-ésima unidad de dominio exclusivo (en Pesos)

Vt_i : valor de la tierra libre de mejoras de la i-ésima unidad de dominio exclusivo (en Pesos)

Vm_i : valor de la edificación y demás mejoras de la i-ésima unidad de dominio exclusivo (en Pesos)

n : cantidad de unidades de dominio exclusivo

54°.- Para el cálculo del valor de la tierra libre de mejoras de la i-ésima unidad de dominio exclusivo (UDE), se aplicará la siguiente ecuación general:

$$Vt_i = Sup_i \cdot f(t)$$

donde:

Sup_i : superficie asociada a la i-ésima UDE (metros cuadrados)

$f(t)$: factor de prorrateo del valor total de la tierra libre de mejoras del inmueble (constante)

55°.- El cálculo del factor de prorrateo $f(t)$ responderá a la siguiente forma general:

$$f(t) = \frac{V_i}{\sum_{i=1}^n Sup_i}$$

donde:

V_i : valor de la tierra libre de mejoras del inmueble (en Pesos)

56°.- Para el cálculo de la superficie asociada a la i-ésima unidad de dominio exclusivo (UDE), se aplicará la siguiente ecuación general:

$$Sup_i = Sup(p)_i + \frac{Sup(c)}{n} + \sum_{j=1}^m \frac{Sup(e)_j}{r_j}$$

donde:

$Sup(p)_i$: superficie propia de la i-ésima UDE (m^2)

$Sup(c)$: total de superficies comunes (m^2)

$Sup(e)_j$: j-ésima superficie de uso común exclusivo (UCE) asociada a la i-ésima UDE (m^2)

r_j : cantidad de unidades de dominio exclusivo asociadas a la j-ésima superficie UCE

m : cantidad de superficies UCE asociada a la i-ésima UDE

57°.- Para el cálculo del valor de la edificación y demás mejoras de la i-ésima unidad de dominio exclusivo (UDE), se aplicará la siguiente ecuación general:

$$Vm_i = Vm(p)_i \cdot \left[1 + \frac{Vm(c)}{\sum_{i=1}^n Vm(p)_i} + \sum_{j=1}^m \frac{Vm(e)_j}{\sum_{i=1}^n Vm(p)_i} \right]$$

donde:

$Vm(p)_i$: valor total de la edificación y demás mejoras propias de la i-ésima UDE (en Pesos)

$Vm(c)$: valor total de la edificación y demás mejoras comunes (\$)

$Vm(e)_j$: valor total de la edificación y demás mejoras de la j-ésima superficie UCE

58°.- El coeficiente de participación o copropiedad C_p surgirá de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$C_p = \frac{V_i}{\sum_{i=1}^n V_i}$$

debiéndose multiplicar por cien (100) para expresarlo en porcentaje.

TITULO V

NORMAS TECNICAS PARA LA VALORACION DE INMUEBLES ESPECIALIZADOS O DE ACCESION SINGULAR

59°.- Definir como inmueble especializado o de accesoión singular, aquellos inmuebles que debido a su naturaleza especializada tienen una utilidad restringida a usos o usuarios particulares y que rara vez se venden en el mercado, excepto como parte de la venta del negocio que lo ocupa, que ocupan con frecuencia territorio de varias jurisdicciones y que se destacan porque sus características constructivas no responden a estándares comúnmente utilizados, dado lo específico de los elementos de que se componen y de los propios materiales empleados para su construcción, de acuerdo a las consideraciones efectuadas.

60°.- Establecer que, conforme a lo estipulado en los artículos 76° y 80° de la Ley N° 3.483 y al artículo 4° de la presente, los modelos valuatorios de los inmuebles

especializados o de accesión singular serán determinados de acuerdo a la tipología de los mismos y serán fijados por resolución del Organismo Catastral.

TITULO VI

APRECIACION O DEPRECIACION ECONOMICA DE INMUEBLES

61°.- Establecer la aplicación de coeficientes de apreciación o depreciación económica con el objeto de adecuar los resultados obtenidos por la aplicación de las presentes normas a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando situaciones de sobrevaloración de inmuebles, por razones de alta demanda en el mercado, inexistencia de otros inmuebles similares, por alta calidad constructiva, entre otros, y también para evaluar casos de subvaloración por falta de mercado, caída en desuso u otros motivos. Tal aplicación deberá estar enmarcada en zonas determinadas y concretas, o definirse para ciertas tipologías o usos de edificación.

62°.- Los coeficientes de apreciación o depreciación económica deberán ser fijados por resolución de la Dirección General de Catastro e Información Territorial. Previo a ello, la aplicación de tales coeficientes deberá ser justificada en un Informe Técnico elaborado por el Organismo Catastral, y deberá contar con la aprobación expresa de la Junta de Valuaciones de la Provincia de Río Negro.

El Informe Técnico citado en el párrafo anterior, deberá contener, como mínimo, los fundamentos de la aplicación de los coeficientes de apreciación o depreciación económica, la cuantía o modelo de determinación de la cuantía y el campo de aplicación de los mismos.

63°.- Cuando en un mismo inmueble concurren dos o más coeficientes de apreciación o depreciación económica, se aplicará la totalidad de los mismos, siempre que sean compatibles entre sí y con cualquier otro ya previsto en las presentes normas; en su defecto, se aplicará aquel que implique la mayor disminución del valor.

TITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

64°.- Regístrese, comuníquese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos, a la Dirección General de Rentas, a la Dirección de Catastro, a la Subgerencia de Valuaciones Especiales, a la Subgerencia de Tasaciones, al Area Relevamiento de Acciones, publíquese en el Boletín Oficial, cumplido archívese.

ANEXO I

Especificaciones Técnicas para el Cálculo del Valor Catastral de la Tierra Libre de Mejoras de Inmuebles Urbanos

INTRODUCCION

A los fines de la confección e interpretación del presente manual, las parcelas han sido agrupadas en tres categorías en base a su forma, superficie, disposición dentro de la unidad característica continente.

La primera comprende a aquellas de forma regular o asimilables, cuyo coeficiente surge directamente de tabla o responde a un singular proceso de cálculo.

La segunda categoría engloba a las parcelas que, teniendo una forma susceptible de ser asimilable, sus proporciones superan la tolerancia prefijada (15%) para dicha equiparación, y las que por su disposición dentro de la unidad característica continente, hace que la obtención del coeficiente corrector requiera un compuesto proceso de cálculo.

Finalmente en la tercera categoría se especifican las parcelas de forma irregular, cuyos coeficientes se encuentran tabulados.

A su vez, en cada categoría se han establecido diferentes subgrupos, los que responden, de manera simultánea, a los siguientes parámetros:

- a) Cantidad de frentes.
- b) *VUB* empleado en el cálculo final del valor del terreno.

A continuación se detalla el contenido de cada categoría:

1 - PARCELAS DE FORMA REGULAR O ASIMILABLES

1.1.) - Con frente a una calle (Un código de cuadra o vereda)

RC1 - Parcela de forma rectangular ó asimilable, ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

PC1 - Parcela con forma de paralelogramo ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

FF1 - Parcela con frente a falsa escuadra y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

RP1 - Parcela rectangular ó asimilable, interna con acceso por pasaje público y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

SC3 - Parcela con superficie de más de 2.000 m². a 15.000 m²., ubicada a mitad de cuadra (exceptuando esquinas ó manzanas completas) (Tabla 3).

TC5 - Parcela triangular ó asimilable con frente a una calle (Tabla 5).

TN5 - Parcela con forma de triángulo, no rectángulo con frente a una calle (Tabla 5).

TC6 - Parcela triangular con vértice a una calle (Tabla 6)

TA0 - Parcela medial de forma trapezoidal, ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m².

1.2.) Con frente a más de una calle (2 ó más códigos de cuadra o vereda)

1.2.1.) Se adopta el promedio de los *VUB* para el cálculo final del valor de tierra.

SM0 - Parcela con superficie no mayor de 2.000 m². que corresponde a una manzana completa.

MS3 - Parcela con más de dos frentes y con superficie de más de 2.000 m² a 15.000 m². (Tabla 3 bis).

SU4 - Parcela con superficie mayor de 15.000 m². (Tabla 4).

1.2.2.) Se adopta el *VUB* mayor para el cálculo final del valor tierra.

DS3 - Parcela con dos frentes y con superficie de más de 2.000 m². a 15.000 m². (Tabla 3 bis).

TE8 - Parcela triangular ó trapezoidal asimilable a triángulo, ubicada en esquina (Tabla 8).

RE1 - Parcela rectangular ó asimilable, ubicada en esquina y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

TE1 - Parcela en esquina con frente a tres calles y superficie hasta 2.000 m². (Tabla 1).

2 - PARCELAS DE FORMA NO ASIMILABLE A UNA REGULAR

2.1.) Con frente a una calle (Un código de cuadra ó vereda).

MC1 - Parcela con martillo al frente, ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

SC1 - Parcela con martillo al fondo ó saliente lateral, ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m². ((Tabla 1).

PI1 - Parcela interna con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

PI3 - Parcela interna con superficie mayor de 2.000 m². (Tabla 3).

2.2.) Con frente a más de una calle (2 ó más códigos de cuadra o vereda).

2.2.1.) Se adopta el *VUB* mayor para el cálculo final del valor tierra.

DC1 - Parcela con frente a dos calles y superficie hasta 2.000 m². (Tabla 1).

2.2.2.) Se adopta el promedio de los *VUB* para el cálculo final del valor tierra.

CO1 - Parcela con frente a calles opuestas de la manzana y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 1).

TC1 - Parcela con frente a tres calles y superficie hasta 2.000 m². (Tabla 1).

3 - PARCELAS DE FORMA IRREGULAR

3.1.) Se adopta el *VUB* mayor para el cálculo final del valor tierra.

IR7 - Parcela irregular con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla 7).

IR3 - Parcela irregular con superficie mayor de 2.000 m². a 15.000 m². (Tabla 3 bis).

Por último cabe aclarar que los ejemplos volcados en el presente trabajo han sido extraídos de la realidad y son el resultado de una previa recopilación, ponderación y selección de casos.-

DESARROLLO

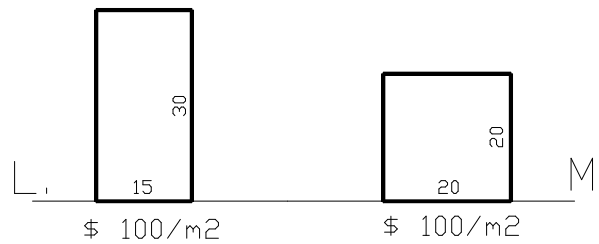
RC1 - Parcela de forma rectangular ó asimilable, ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m².

DATOS A ENTRAR:

- Fondo - Código de cuadra ó vereda - Frente - Superficie.
- Observaciones: a) Si la parcela en cuestión tiene medidas de fondo diferentes se adopta el de mayor longitud.
- Tabla a utilizar: N° 1

Ejemplos:

1 - De forma rectangular

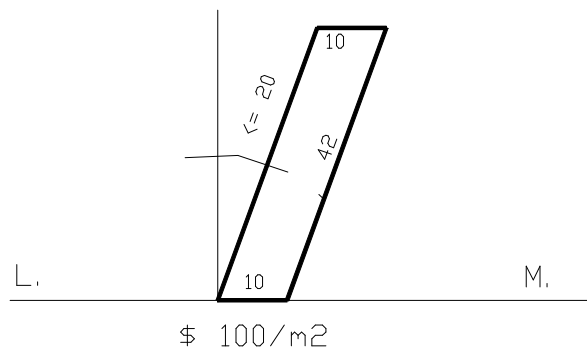


$$\text{Ej.1: } V_t = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 450m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 1,10 = \$49.500$$

$$\text{Ej.2: } V_t = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 400m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 1,06 = \$42.400$$

2 - Asimilables

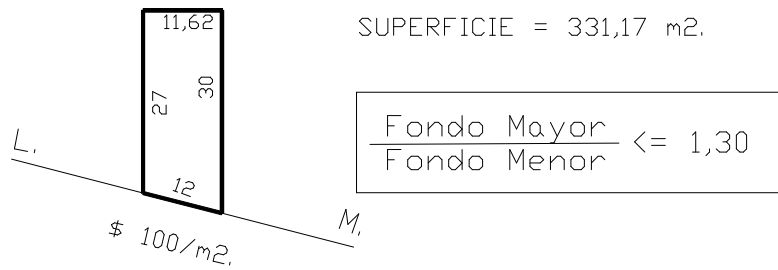
2.1) Paralelogramo



Angulo de inclinacion $\beta \leq 20$

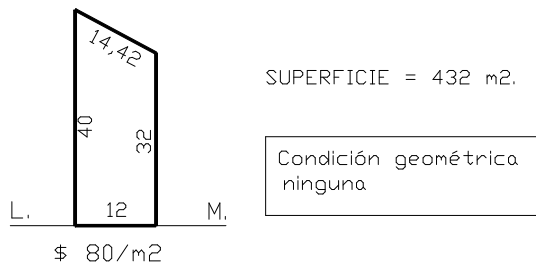
$$V_t = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 406m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 0,88 = \$35.728$$

2.2) Frente a falsa escuadra



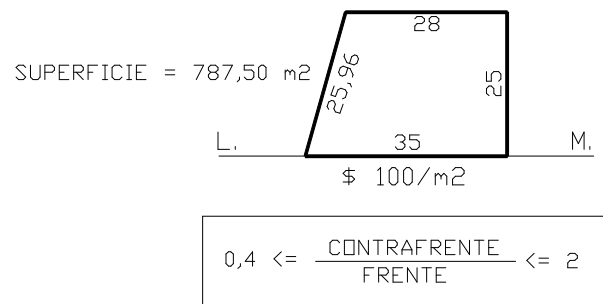
$$V_t = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 331,17m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 1,04 = \$34.441,68$$

2.3) Contrafrente a falsa escuadra



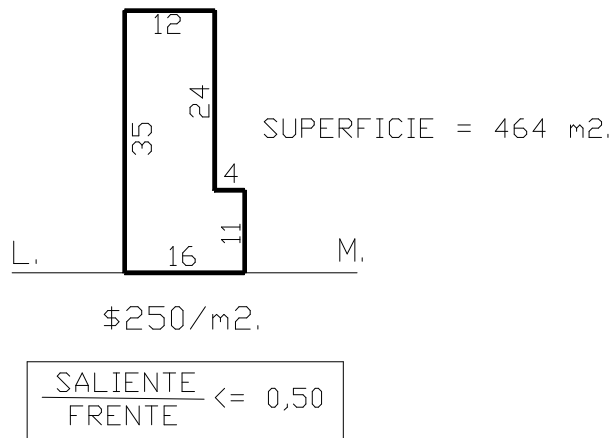
$$V_t = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 432m^2 \cdot \$80/m^2 \cdot 0,94 = \$32.486,40$$

2.4) Trapecio



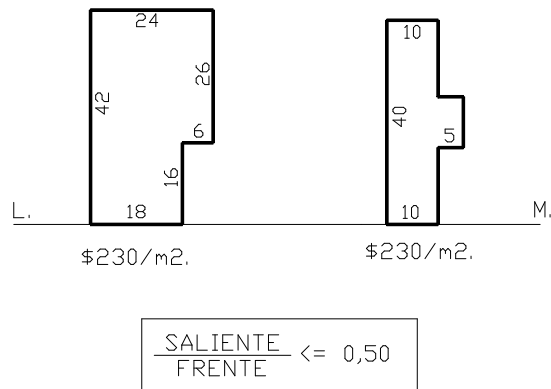
$$V_t = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 787,50m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 1,01 = \$79.537,50$$

2.5) Con martillo al frente



$$V_i = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 464m^2 \cdot \$250/m^2 \cdot 1,02 = \$118.320$$

2.6) Con martillo al fondo y/o saliente lateral



$$\text{Ej.1: } V_i = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 912m^2 \cdot \$230/m^2 \cdot 0,89 = \$186.686,40$$

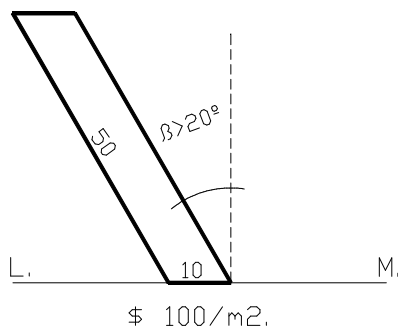
$$\text{Ej. 2: } V_i = \text{Sup} \cdot VUB \cdot Cff = 450m^2 \cdot \$230/m^2 \cdot 0,90 = \$93.150,00$$

PC1 - Parcela con forma de paralelogramo ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m².-

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Inclinación superior a 20°.-

- b) Depreciación del coeficiente en un 10%.
 - Tabla a utilizar: N° 1

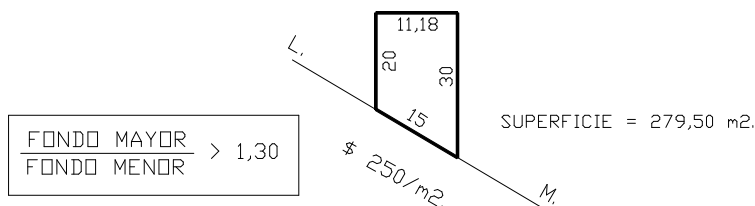


$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 430m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot (0,80 - 0,08) = \$30.960$$

FF1 - Parcela con frente a falsa escuadra y con superficie no mayor de 2.000 m².

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo Mayor - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Diferencia de fondos superior al 30%.
 b) Depreciación del coeficiente de ajuste del 10%
 c) Se adopta el fondo de mayor longitud.
- Tabla a utilizar: N° 1



Si la diferencia entre los lados que concurren al frente supera el 30%, el coeficiente surgido de la Tabla 1 sufrirá una depreciación del 10%.

Ejemplo:

Fondo considerado = 30 m.
 De Tabla 1 coeficiente = 1,10

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 279,50m^2 \cdot \$250/m^2 \cdot (1,10 - 0,11) = \$69.176,25$$

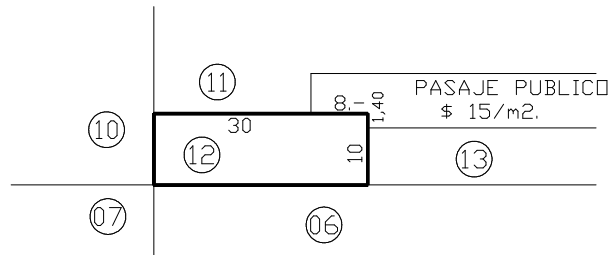
RP1 - Parcela rectangular ó asimilable, interna con acceso por pasaje público y con superficie no mayor de 2.000 m². (Tabla N° 1)

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Si los fondos a considerar son paralelos pero de distinta longitud, se adopta el mayor.

- b) Si los fondos a considerar son de igual longitud, pero de distinta orientación, se toma el que más se aproxime al eje del pasaje.
- c) Si los fondos a considerar son de distinta longitud y no son paralelos, tiene prioridad el factor de orientación.
- d) La medida de frente es la sumatoria de los segmentos que dan al pasaje.

- Tabla a utilizar: N° 1



El coeficiente corrector por forma y dimensión (cff) surge de la Tabla N° 1, ingresando para ello, como medida de frente, la sumatoria de los segmentos que dan al pasaje. Por otra parte se adopta como fondo el lado cuya orientación es similar a la del eje de dicho pasaje.

Frente por suma = 9,40 m. Fondo = 30 m.
De Tabla N° 1, $Cff = 0,98$

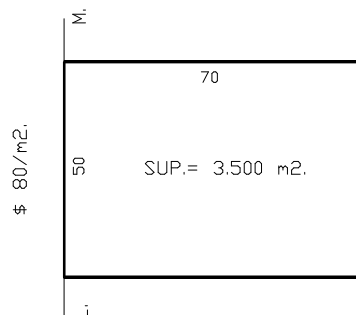
$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 300m^2 \cdot \$15/m^2 \cdot 0,98 = \$4.410$$

SC3 - Parcela con superficie de más de 2.000 a 15.000 m²., exceptuando esquinas ó manzanas completas.

DATOS A ENTRAR:

- Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Cuando las medidas de los fondos sean distintas, se tomará el de mayor longitud.
- b) Si los fondos presentan quiebres ó una sucesión de martillos, se sumarán los segmentos que los integran, excluyendo los que correspondan a salientes y/ó entrantes.

- Tabla a utilizar: N° 3



Para determinar el coeficiente de ajuste correspondiente se hará uso de la Tabla N° 3, a la cual se entra con los datos de superficie (fija la columna a la que pertenece el coeficiente) y de fondo (fila). En la intersección de fila y columna se tiene el coeficiente de ajuste correspondiente.

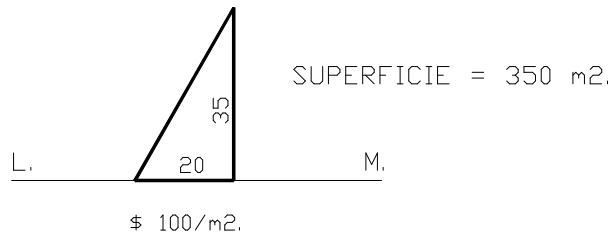
$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 3.500m^2 \cdot \$80/m^2 \cdot 0,47 = \$131.600$$

TC5 - Parcela triangular ó asimilable con frente a una calle

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Si el triángulo es rectángulo, se toma como fondo su altura, mientras que para las figuras asimilables, se toma el lado de menor longitud.
- Tabla a utilizar: N° 5

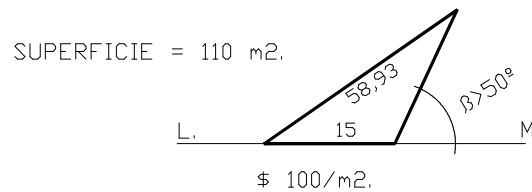
1 - Triángulo rectángulo



$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 350m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 0,60 = \$21.000$$

2 – Asimilables

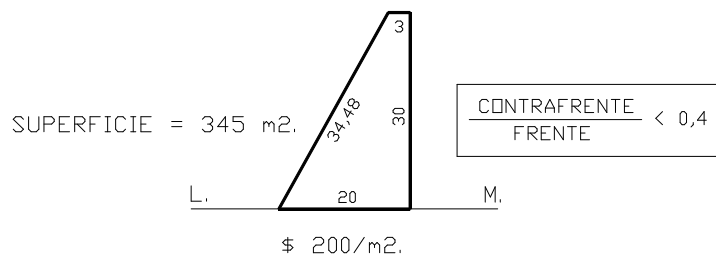
2.1) Triángulo no rectángulo:



POR LO MENOS LA INCLINACION DE UNO DE LOS LADOS QUE CONCURREN AL FRENTE, CON RESPECTO A LA LINEA MUNICIPAL, DEBE SUPERAR LOS 50°

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 110m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 0,75 = \$8.250$$

2.2) Trapecio

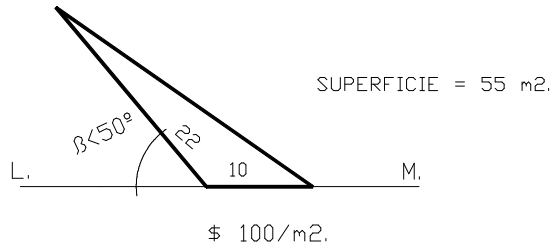


$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 345m^2 \cdot \$200/m^2 \cdot 0,61 = \$42.090$$

TN5 - Parcela con forma de triángulo no rectángulo, con frente a una calle.

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Se toma como fondo, al lado concurrente al frente de menor longitud.
b) Depreciación del coeficiente de ajuste = 10%.
- Tabla a utilizar: N° 5



Si la inclinación de los lados concurrentes al frente no supera el 50% (con respecto a la línea municipal), no se lo puede asimilar a un rectángulo. Por lo tanto se entra a la Tabla N° 5 tomando como fondo al lado menor, pero el coeficiente resultante debe ser depreciado en un 10%.

Se toma como fondo lado menor = 22 m.

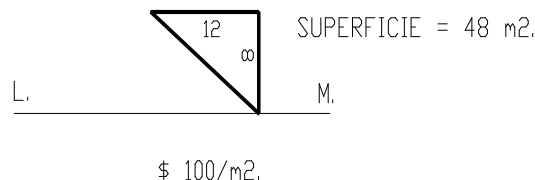
De Tabla N° 5, $Cff' = 0,67$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 55m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot (0,67 - 0,07) = \$3.300$$

TC6 - Parcela triangular con vértice a una calle

DATOS A ENTRAR:

- Contrafrente - Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Para el caso de triángulos no rectángulos, se debe tomar como fondo el lado más corto de los que concurren al vértice que da a la calle.
- Tabla a utilizar: N° 6



El coeficiente corrector Cff se deduce de la Tabla N° 6, a la cual se entra con los datos de fondo y contrafrente.

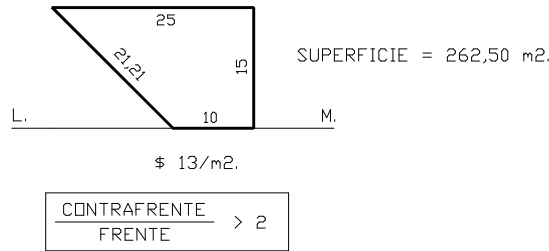
De Tabla N° 6, $Cff = 0,55$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 48m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 0,55 = \$2.640$$

TA0 - Parcela trapezoidal ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo - Superficie - Código de cuadra o vereda.
- Observaciones: a) Si el trapecio es rectángulo, se toma como fondo la altura, mientras que si no lo es, se utiliza el fondo menor.
- Tabla a utilizar: Ninguna.



Las inmuebles enrolados en este grupo tienen forma trapezoidal pero la relación (cociente) entre sus bases es tal que no permite su asimilación a ninguna de las formas geométricas que poseen tabla propia para hallar los coeficientes de ajuste.

El procedimiento adoptado se basa en el principio de óptimo aprovechamiento del bien a tasar. A los fines prácticos el mismo consiste en determinar el coeficiente corrector a partir de la raíz cuadrada de la relación entre la superficie del mayor rectángulo inscripto y la superficie total de la parcela a valuar. De esta manera, a igual relación porcentual de superficies, resulta el mismo coeficiente corrector. Así:

$$Cff = \sqrt{\frac{SRI}{Sup}}$$

donde *SRI* es la superficie del mayor rectángulo inscripto y *Sup* es la superficie total del inmueble.

Condición geométrica $25/10 = 2,5 > 2$

Obtención de la “*SRI*”

Para ello se toman los datos de frente y el fondo menor o altura del trapecio, los que multiplicados dan la superficie buscada.

frente = 10 m.
fondo menor = 15 m.
 $SRI = 150 \text{ m}^2$

Determinación del *Cff* $Cff = \sqrt{\frac{150}{262,5}} = 0,76$

$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 262,50 \text{ m}^2 \cdot \$13 / \text{m}^2 \cdot 0,76 = \$2.593,50$

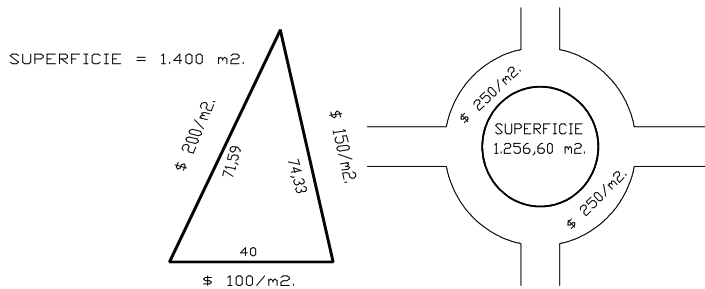
SM0- Parcela que comprende una manzana completa y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Superficie - Códigos de cuadra ó vereda. (Cantidad de 1 a 8).
- Observaciones: a) La previsión de códigos responde a las distintas formas que pueden adoptar las parcelas.
- Tabla a utilizar: Ninguna.

a)

b)



En estos casos se aplica directamente coeficiente corrector igual a 1. Por lo tanto el valor catastral de la parcela surge de multiplicar la superficie real de la misma por el promedio de los *VUB*.

Caso a)

$$Cff = 1,00 \quad VUB \text{ promedio} = \$ 150/m^2$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.400m^2 \cdot \$150/m^2 \cdot 1,00 = \$210.000$$

Caso b)

$$Cff = 1,00 \quad VUB \text{ promedio} = \$ 250/m^2$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.256,60m^2 \cdot \$250/m^2 \cdot 1,00 = \$314.150$$

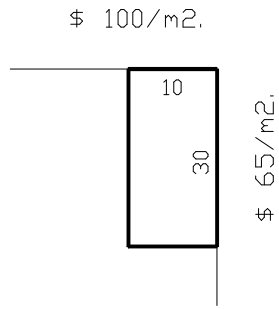
RE1 - Parcela rectangular ó asimilable, ubicada en esquina y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR :

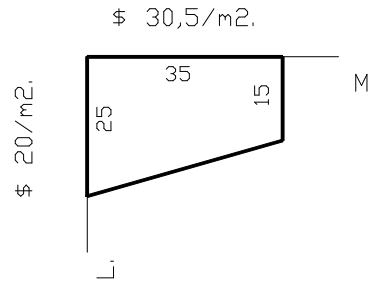
- Frente 1 - Frente 2 - Código de cuadra ó vereda 1 y 2 - Superficie.
- Tabla a utilizar : N° 1

a)

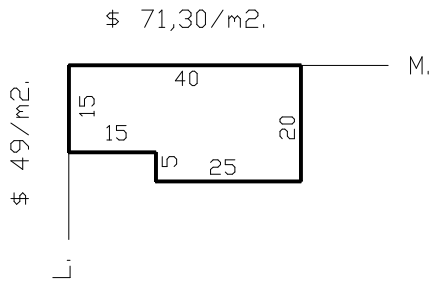
b)



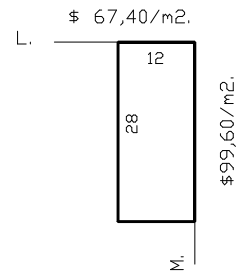
c)



d)



a)



Sean $n = \frac{(F_1 + F_2)}{F_1}$ y $f(n) = 0,0425 \cdot n + 1,0325$

$n = \frac{(10 + 30)}{10} = 4,00$ y $f(n) = 0,0425 \cdot 4,00 + 1,0325 = 1,2025$

De Tabla N°1, $Cff' = 1,00$

Luego,

$Cff = Cff' \cdot f(n) = 1,00 \cdot 1,2025 = 1,20$

$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 300m^2 \cdot \$100/m^2 \cdot 1,20 = \$36.000$

b)

$n = \frac{(25 + 35)}{25} = 2,40$ y $f(n) = 0,0425 \cdot 2,40 + 1,0325 = 1,1345$

De Tabla N°1, $Cff' = 0,91$

Luego,

$Cff = Cff' \cdot f(n) = 0,91 \cdot 1,1345 = 1,03$

$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 700m^2 \cdot \$30,5/m^2 \cdot 1,03 = \$21.990,50$

c)

$$n = \frac{(15 + 40)}{15} = 3,67 \quad \text{y} \quad f(n) = 0,0425 \cdot 3,67 + 1,0325 = 1,1883$$

De Tabla N°1, $Cff' = 1,00$

Luego,

$$Cff = Cff' \cdot f(n) = 1,00 \cdot 1,1883 = 1,19$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 725m^2 \cdot \$71,3/m^2 \cdot 1,19 = \$61.514,08$$

d)

$$n = \frac{(12 + 28)}{12} = 3,33 \quad \text{y} \quad f(n) = 0,0425 \cdot 3,33 + 1,0325 = 1,1742$$

De Tabla N°1, $Cff' = 1,06$

Luego,

$$Cff = Cff' \cdot f(n) = 1,06 \cdot 1,1742 = 1,24$$

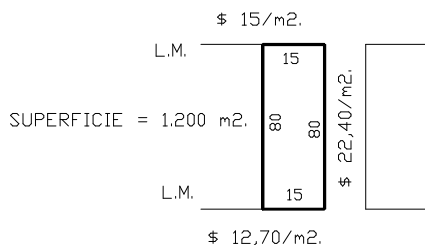
$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 336m^2 \cdot \$99,6/m^2 \cdot 1,24 = \$41.497,34$$

TE1- Parcela con frente a tres calles asimilable a esquina y con superficie no mayor de 2.000 m²

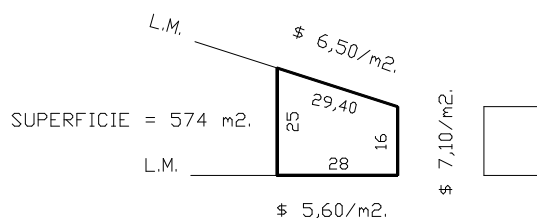
DATOS A ENTRAR:

- Frente 1, Frente 2, Frente 3 - Superficie - Códigos de cuadra ó vereda 1, 2 y 3.
- Observaciones: a) Para el cálculo del valor total del terreno se utiliza el *VUB* mayor.
- b) Para obtener el *Cff* de la Tabla 1 se toma como 'frente' el frente de menor longitud y como "fondo" el mayor frente concurrente al primero
- Tabla a utilizar: N° 1

a)



b)



Su tratamiento es similar al de la parcela en esquina, es decir, se basa en el mayor desarrollo de frente de la parcela a tasar con respecto a una de iguales dimensiones y forma pero ubicada a mitad de cuadra.

En consecuencia se establece, en primer término, el índice de utilización n (se suman los tres frentes) y luego se calcula el valor de factorización $f(n)$. El coeficiente Cff' , como si la parcela fuera medial, surge de la Tabla N° 1, ingresando para ello, como “frente” al frente de menor longitud y como “fondo” al mayor frente concurrente al primero.

Por último, el coeficiente corrector definitivo resulta de multiplicar el Cff' por el factor $f(n)$.

a)

$$n = \frac{(15 + 15 + 80)}{15} = 7,33 \quad \text{y} \quad f(n) = 0,0425 \cdot 7,33 + 1,0325 = 1,34$$

De Tabla N°1, $Cff' = 0,72$

Luego,

$$Cff = Cff' \cdot f(n) = 0,72 \cdot 1,34 = 0,96$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.200m^2 \cdot \$22,4 / m^2 \cdot 0,96 = \$25.804,80$$

b)

$$n = \frac{(29,4 + 16 + 28)}{16} = 4,59 \quad \text{y} \quad f(n) = 0,0425 \cdot 4,59 + 1,0325 = 1,23$$

De Tabla N°1, $Cff' = 1,08$

Luego,

$$Cff = Cff' \cdot f(n) = 1,08 \cdot 1,23 = 1,33$$

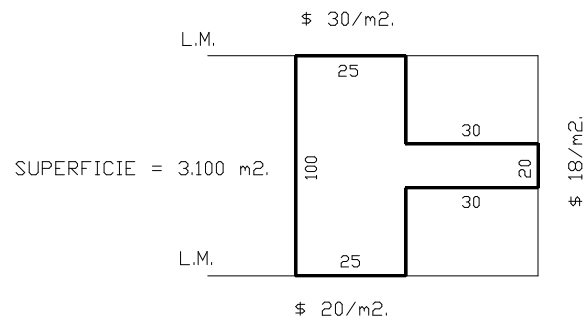
$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 574m^2 \cdot \$7,1 / m^2 \cdot 1,33 = \$5.420,28$$

MS3- Parcela con más de dos frentes y con superficie de más de 2.000 a 15.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Superficie - n Códigos de cuadra ó vereda ($n > 2$)
- Observaciones: a) Se toma el frente de mayor longitud.
b) Se toma el promedio de los VUB
- Tabla a utilizar: N° 3 bis

1 - Con frente a tres calles:



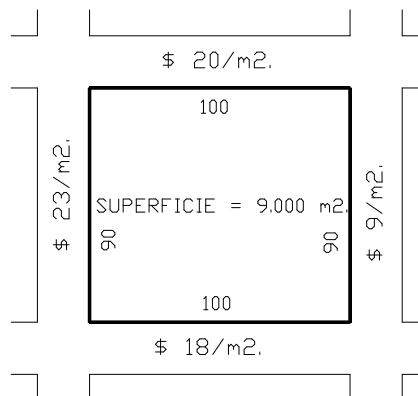
Datos a ingresar a la Tabla 3 bis: Frente = 25 m., Superficie = 3.100 m²

$$C_{ff} = 0,63$$

$$VUB \text{ promedio} = \$ 22,7/m^2$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot C_{ff} = 3.100m^2 \cdot \$22,7/m^2 \cdot 0,63 = \$44.333,10$$

2 - Comprende unidad característica completa.



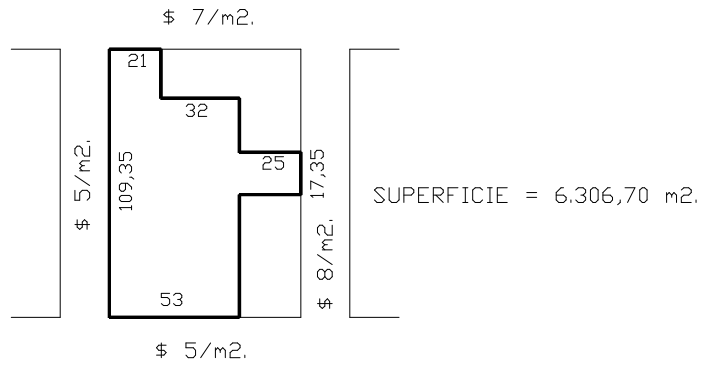
Datos a ingresar a la Tabla 3 bis: Frente = 100 m., Superficie = 9.000 m²

$$C_{ff} = 0,54$$

$$VUB \text{ promedio} = \$ 17,5/m^2$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot C_{ff} = 9.000m^2 \cdot \$17,5/m^2 \cdot 0,54 = \$85.050$$

3 - Con frente a cuatro ó más calles sin comprender la Unidad Característica completa.



Datos a ingresar a la Tabla 3 bis: Frente = 109,35 m., Superficie = 6.306,70 m²

$$Cff = 0,54$$

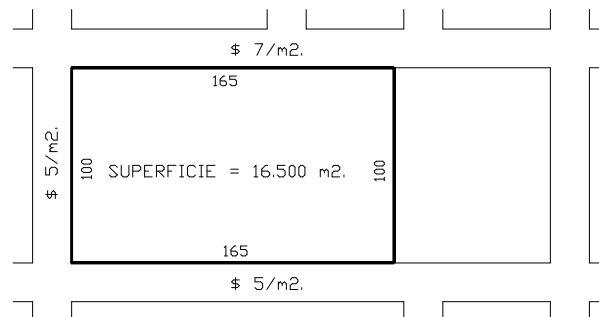
$$VUB \text{ promedio} = \$ 6,3/m^2$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 6.306,70m^2 \cdot \$6,3/m^2 \cdot 0,54 = \$21.455,39$$

SU4- Parcela con superficie mayor de 15.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Superficie - n Códigos de cuadra ó vereda ($1 < n < 8$)
- Observaciones: a) La previsión de n códigos responde a las distintas formas que pueden adoptar las parcelas.
- Tabla a utilizar: Ninguna.



El coeficiente corrector surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$Cff = -1,7 \cdot 10^{-6} \cdot Sup + 0,40$$

Para el cálculo del valor catastral de la tierra se utiliza el promedio de los VUB .

Ejemplo

$$Cff = -1,7 \cdot 10^{-6} \cdot (16.500) + 0,40 = 0,37$$

$$VUB \text{ promedio} = \$ 5,7/m^2$$

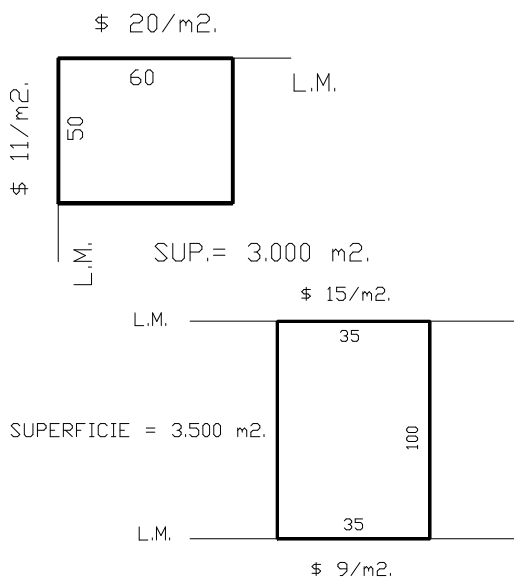
$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 16.500m^2 \cdot \$5,7/m^2 \cdot 0,37 = \$34.798,50$$

DS3- Parcela con dos frentes y con superficie de más de 2.000 a 15.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Superficie - Códigos de cuadra ó vereda 1 y 2.
- Observaciones: a) Se toma el frente de mayor longitud.
b) Para el cálculo del valor de la parcela se considera el *VUB* mayor.
- Tabla a utilizar: N° 3 bis.

1 - En esquina de Unidad Característica 2-Con frente a calles opuestas de la U. C.



1)

Datos a ingresar a la Tabla 3 bis: Frente = 60 m., Superficie = 3.000,00 m²

$$Cff = 0,60$$

$$VUB \text{ mayor} = \$ 20,0/m^2$$

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 3.000m^2 \cdot \$20,0 / m^2 \cdot 0,60 = \$36.000$$

2)

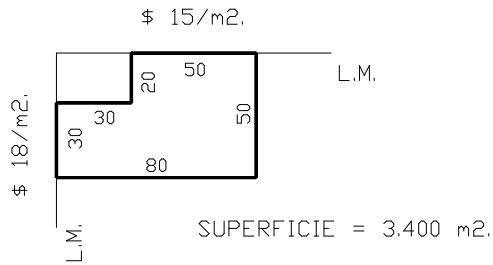
Datos a ingresar a la Tabla 3 bis: Frente = 35 m., Superficie = 3.500,00 m²

$$Cff = 0,63$$

$$VUB \text{ mayor} = \$ 15,0/m^2$$

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 3.500m^2 \cdot \$15,0 / m^2 \cdot 0,63 = \$33.075$$

3 - Con frente a dos calles.



Datos a ingresar a la Tabla 3 bis: Frente = 50 m., Superficie = 3.400,00 m²

$$Cff = 0,63$$

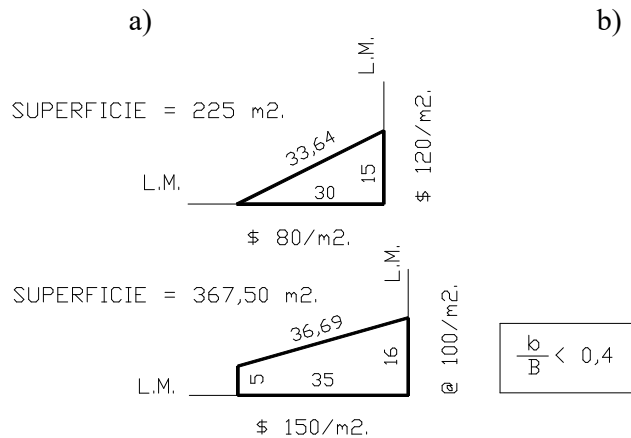
$$VUB \text{ mayor} = \$ 18,0/m^2$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 3.400m^2 \cdot \$18,0/m^2 \cdot 0,63 = \$38.556$$

TE8- Parcela triangular ó trapezoidal asimilable a triángulo, ubicada en esquina

DATOS A ENTRAR:

- Contrafrente - Superficie - Códigos de cuadra ó vereda 1 y 2.
- Observaciones: a) En el caso 1 la medida del contrafrente es directa; en el caso 2 la medida del contrafrente es la de mayor longitud.
- b) Cuando el cociente entre las bases sea inferior a 0,4, la parcela se debe considerar de forma triangular, ingresando con el contrafrente de mayor longitud.
- Tabla a utilizar: N° 8.



a) El coeficiente corrector para parcelas triangulares ubicadas en esquina surge de la Tabla N° 8, a la cual se entra con la superficie y el contrafrente de la misma. El valor catastral de la parcela es el resultado de multiplicar la superficie por el coeficiente y por el VUB mayor.

De Tabla N° 8, $Cff = 0,90$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 225m^2 \cdot \$120,0/m^2 \cdot 0,90 = \$24.300$$

b) Cuando el cociente entre las bases, menor b y mayor B , sea inferior a 0,4, la parcela se debe considerar de forma triangular, obteniendo el coeficiente corrector de la Tabla N° 8. A esta Tabla se ingresa con el contrafrente de mayor longitud y la superficie real del trapecio. El valor catastral se calcula como en el caso anterior.

$$\frac{b}{B} = \frac{5}{16} = 0,31 < 0,4$$

En Tabla N° 8 se ingresa: medida contrafrente mayor = 36,69 m., Superficie = 367,50 m²

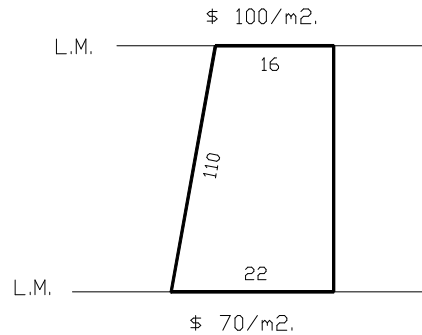
$$C_{ff} = 0,85$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot C_{ff} = 367,50m^2 \cdot \$150,0/m^2 \cdot 0,85 = \$46.856,25$$

CO1- Parcela con frente a calles opuestas de la U.C. y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente 1 - Frente 2 - Fondo - Superficie - Códigos de cuadra ó vereda 1 y 2.
- Observaciones: a) En el caso de que los fondos sean de distinta longitud, se adopta el mayor.
- b) Para el cálculo del valor del terreno se toma el promedio de los VUB .
- Tabla a utilizar: N° 1.



A partir de cada uno de los frentes y de la mitad del fondo (mayor) se determinan los coeficientes correctores correspondientes a cada 'mitad ideal'. Luego se realiza el promedio de ambos y ese será el coeficiente definitivo a aplicar en la tasación de la parcela en cuestión. El valor del terreno surgirá del producto de la superficie total por el coeficiente C_{ff} y el VUB promedio.

Parámetros a tener en cuenta:

Frente 1 = 16,00 m. Frente 2 = 22,00 m. Fondo mayor = 110 m.
 VUB promedio = \$ 85/m²

Luego: con Fte. 1 y Fdo./2 se ingresa a la Tabla 1 y resulta $C_{ff}_1 = 0,85$

con Fte. 2 y Fdo./2 se ingresa a la Tabla 1 y resulta $Cff_2 = 0,74$

se tiene

$$Cff = \frac{Cff_1 + Cff_2}{2} = \frac{0,85 + 0,74}{2} = 0,80$$

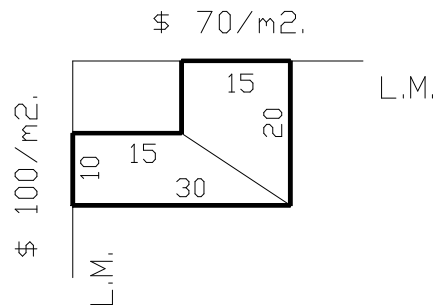
Finalmente

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.998,50m^2 \cdot \$85,0/m^2 \cdot 0,80 = \$135.898$$

DC1- Parcela con frente a dos calles y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente 1 - Frente 2 - Fondo mayor 1 - Fondo mayor 2- Superficie - Códigos de cuadra ó vereda 1 y 2.
- Observaciones:a) En el caso de que los fondos sean de distinta longitud, se adopta el mayor.
- b) Para el cálculo del valor del terreno se adopta el *VUB* mayor.
- Tabla a utilizar: N° 1.



A partir de los dos frentes y sus respectivos fondos se obtienen dos coeficientes correctores por forma y dimensiones, los que promediados dan origen al coeficiente *Cff* definitivo del inmueble a valorar. En el cálculo del valor del terreno se toma el *VUB* mayor.

Parámetros a tener en cuenta:

Fte 1 = 15,00 m. Fte 2 = 10,00 m. Fdo mayor 1= 20 m. Fdo.mayor 2 = 30,00
VUB mayor = \$ 100/m² Superficie = 450,00 m²

Luego: con Fte. 1 y Fdo.mayor 1 se ingresa a la Tabla 1 y resulta $Cff_1 = 1,21$
 con Fte. 2 y Fdo.mayor 2 se ingresa a la Tabla 1 y resulta $Cff_2 = 1,00$

se tiene

$$Cff = \frac{Cff_1 + Cff_2}{2} = \frac{1,21 + 1,00}{2} = 1,11$$

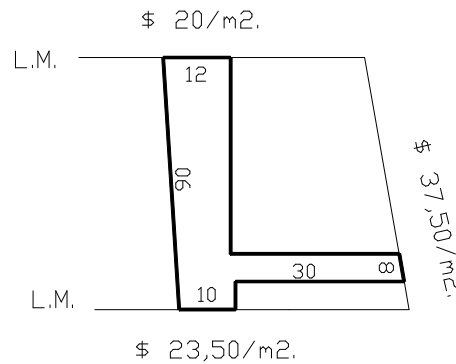
Finalmente

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 450m^2 \cdot \$100,0/m^2 \cdot 1,11 = \$49.950$$

TC1- Parcela con frente a tres calles y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente 1 - Frente 2 - Frente 3 - Fondo mayor 1 - Fondo mayor 2- Superficie - Códigos de cuadra ó vereda 1, 2 y 3.
- Observaciones: a) Para el cálculo del valor del terreno se adopta el promedio de los *VUB*
- Tabla a utilizar: N° 1.



Este método de cálculo combina los procedimientos descriptos para los códigos **CO1** y **RC1**. A partir de los parámetros Frente 1, Frente 2 y Fondo mayor 1 se recurre a un procedimiento similar al de una parcela con frente a calles opuestas de la Unidad Característica. Así surgen los coeficientes Cff_1 y Cff_2 . Luego, con el Frente 3 y el Fondo mayor 2 se obtiene Cff_3 como si se tratara de una parcela rectangular o asimilable ubicada a mitad de cuadra. Cabe aclarar que todos los coeficientes surgen de la Tabla N° 1.

El Cff definitivo a aplicar es el resultado de promediar los correspondientes a las tres fracciones descriptas anteriormente.

Para el cálculo del valor catastral del terreno se utiliza el promedio de los *VUB*.

Ejemplo.

Parámetros a tener en cuenta:

- | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Fte.1 = 12,00 m. | Fte.2 = 10,00 m. | Fte. 3 = 8,00 m. |
| Fdo. mayor 1 = 90,00 m. | Fdo.mayor 2 = 30,00 m. | Superficie = 1.206 m ² |

$$VUB \text{ promedio} = \$ 27/m^2$$

con $\frac{Fte1 + Fdo.mayor1}{2}$ se obtiene de Tabla 1 el $Cff_1 = 0,89$

con $\frac{Fte2 + Fdo.mayor1}{2}$ se obtiene de Tabla 1 el $Cff_2 = 0,85$

con $\frac{Fte3 + Fdo.mayor2}{2}$ se obtiene de Tabla 1 el $Cff_3 = 0,91$

se tiene
$$Cff = \frac{(Cff1 + Cff2 + Cff3)}{3} = 0,88$$

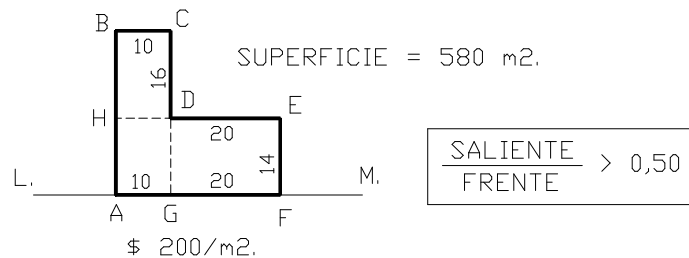
Finalmente,

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.206m^2 \cdot \$27,0/m^2 \cdot 0,88 = \$28.654,56$$

MC1- Parcela con martillo al frente ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo 1 - Fondo 2 - Contrafrente - Superficie - Código de cuadra ó vereda.
- Observaciones:a) este procedimiento se adoptará en el caso en que la saliente represente más del 50% de la longitud del frente.
- Tabla a utilizar: N° 1.



Si la proporción existente entre la saliente y el frente de la parcela supera el 50%, ésta no puede asimilarse a una regular sino que, por el contrario, debe considerarse esa irregularidad.

El procedimiento de cálculo es el siguiente:

- 1) Se debe determinar la suma de los productos de las superficies de las fracciones ABCG y AHEF por sus respectivos coeficientes correctores, surgidos de la Tabla N° 1.
- 2) A esta suma se le resta el producto de la superficie de AHDG por su correspondiente coeficiente corrector, obteniendo así, la 'superficie ajustada' $Sup(A)$.
- 3) El "coeficiente único" o Cff resulta de dividir la superficie ajustada por la superficie Sup de la parcela.

$$\text{Condición: } \frac{\text{saliente}}{\text{frente}} = \frac{20}{30} = 0,67 > 0,50$$

$$\begin{aligned} \text{Fracción ABCG} &= 300 \text{ m}^2 \cdot 1,00 = 300,00 \text{ m}^2 \\ \text{Fracción AHEF} &= 420 \text{ m}^2 \cdot 1,12 = 470,40 \text{ m}^2 \\ \text{-Fracción AHDG} &= 140 \text{ m}^2 \cdot 1,17 = \underline{-163,80 \text{ m}^2} \end{aligned} \qquad \underline{606,60 \text{ m}^2}$$

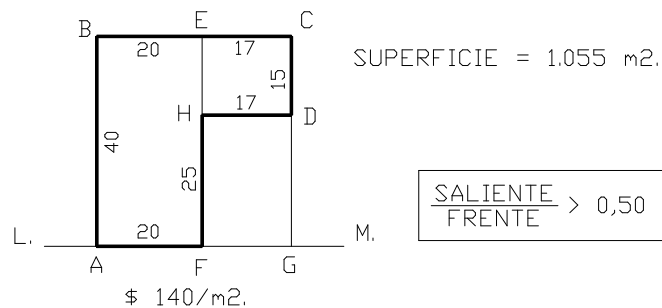
$$Cff = \frac{Sup(A)}{Sup} = \frac{606,60}{580,00} = 1,05$$

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 580 \text{ m}^2 \cdot \$200,0/\text{m}^2 \cdot 1,05 = \$121.800$$

SC1- Parcela con martillo al fondo ó saliente lateral, ubicada a mitad de cuadra y con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo 1 - Fondo 2 - Contrafrente - Superficie - Código de cuadra ó vereda.
- Observaciones: a) este procedimiento se adoptará en el caso en que la saliente represente más del 50% de la longitud del frente.
- b) este procedimiento se hace extensible a toda parcela interna con acceso por pasillo propio.
- Tabla a utilizar: N° 1.



Si la saliente representa más del 50% de la longitud del frente de la parcela no podrá despreciarse esa irregularidad geométrica. Para hallar el coeficiente corrector se aplica un razonamiento análogo al desarrollado para el código **MC1**, a saber:

- 1) La parcela se divide en dos fracciones, una con frente a calle (ABEF) y la otra integrada por la saliente sin acceso a calle (FECG)
- 2) Se suma el producto de cada una de las superficies de las fracciones por sus respectivos coeficientes correctores (Tabla 1) y se le resta el obtenido para la fracción FHDG, obteniendo la superficie $Sup(A)$.
- 3) El coeficiente corrector a aplicar surge del cociente entre la superficie ajustada y la superficie total de la parcela en cuestión.

$$\text{Condición: } \frac{\text{saliente}}{\text{frente}} = \frac{17}{20} = 0,85 > 0,50$$

$$\begin{aligned} \text{Fracción ABEF} &= 800 \text{ m}^2 \cdot 0,86 = 688,00 \text{ m}^2 \\ \text{Fracción FECD} &= 680 \text{ m}^2 \cdot 0,93 = 632,40 \text{ m}^2 \\ \text{-Fracción FHGD} &= 425 \text{ m}^2 \cdot 1,08 = \underline{-459,00 \text{ m}^2} \quad 861,40 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$Cff = \frac{Sup(A)}{Sup} = \frac{861,40}{1.055} = 0,82$$

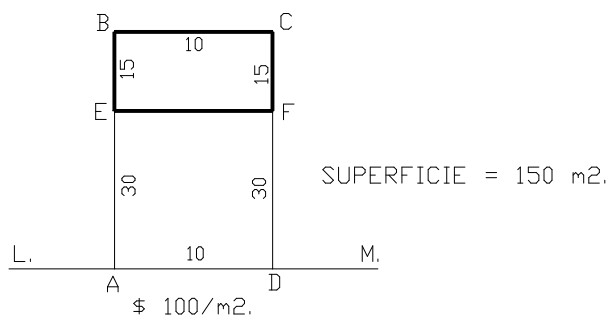
$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.055 \text{ m}^2 \cdot \$140,0 / \text{m}^2 \cdot 0,82 = \$121.114$$

PII- Parcela interna con superficie no mayor de 2.000 m²

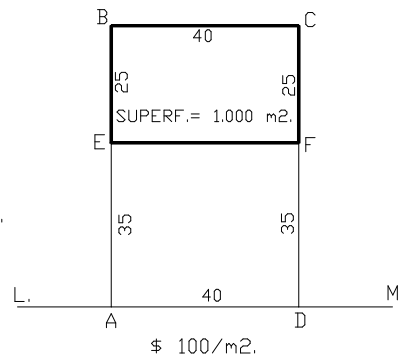
DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo 1 - Fondo 2 - Distancia al fondo 1 - Distancia al fondo 2 - Superficie - Código de cuadra ó vereda.
- Observaciones: a) La superficie de la parcela en cuestión, determina la tabla de coeficientes a utilizar.
- Tabla a utilizar: N° 1.

a) ABCD < 2.000 m²



b) ABCD > 2.000 m²



Para hallar el coeficiente corrector de parcelas de este tipo se aplica un procedimiento similar al del código SC1. Dada la superficie de la parcela (menor o igual a 2.000 m²) se aplica única y exclusivamente la Tabla N° 1.

a)

$$\begin{aligned} \text{Fracción ABCD} &= 450 \text{ m}^2 \cdot 0,85 = 382,50 \text{ m}^2 \\ \text{-Fracción AEFD} &= 300 \text{ m}^2 \cdot 1,00 = \underline{-300,00 \text{ m}^2} \quad 82,50 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$Cff = \frac{Sup(A)}{Sup} = \frac{82,50}{150} = 0,55$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 150 \text{ m}^2 \cdot \$100,0 / \text{m}^2 \cdot 0,55 = \$8.250$$

b)

$$\begin{aligned} \text{Fracción ABCD} &= 2.400 \text{ m}^2 \cdot 0,70 = 1.680 \text{ m}^2 \\ \text{-Fracción AEFD} &= 1.400 \text{ m}^2 \cdot 0,91 = \underline{-1.274 \text{ m}^2} \quad 406,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$C_{ff} = \frac{Sup(A)}{Sup} = \frac{406}{1.000} = 0,41$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot C_{ff} = 1.000m^2 \cdot \$100,0/m^2 \cdot 0,41 = \$41.000$$

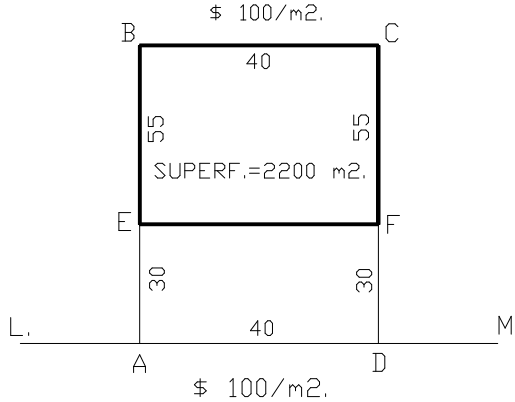
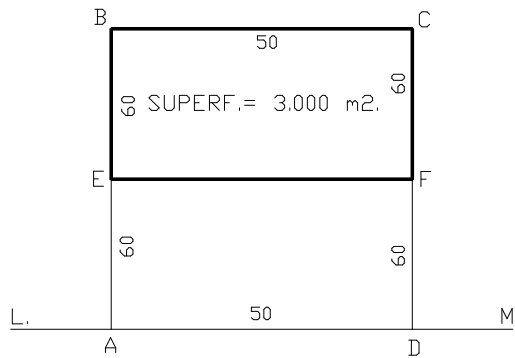
PI3- Parcela interna con superficie mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Fondo 1 - Fondo 2 - Distancia al fondo 1 - Distancia al fondo 2 - Superficie - Código de cuadra ó vereda.
- Observaciones: a) La superficie de la parcela en cuestión, determina la tabla de coeficientes a utilizar.
- Tabla a utilizar: N° 3.

a) AEFD > 2.000 m²

b) AEFD < 2.000 m²



El coeficiente corrector se obtiene aplicando un razonamiento similar al del código **PI1**. Dado que la superficie de las parcelas involucradas supera los 2.000 m² se empleará única y exclusivamente la Tabla N° 3.

a)

$$\begin{aligned} \text{Fracción ABCD} &= 6.000 \text{ m}^2 \cdot 0,47 = 2.820 \text{ m}^2 \\ \text{-Fracción AEFD} &= 3.000 \text{ m}^2 \cdot 0,50 = \underline{-1.500 \text{ m}^2} \quad \underline{1.320 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$Cff = \frac{Sup(A)}{Sup} = \frac{1.320}{3.000} = 0,44$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 3.000m^2 \cdot \$100,0/m^2 \cdot 0,44 = \$132.000$$

b)

$$\begin{aligned} \text{Fracción ABCD} &= 3.400 m^2 \cdot 0,47 = 1.598 m^2 \\ \text{- Fracción AEFD} &= 1.200 m^2 \cdot 0,57 = \underline{- 684 m^2} \quad \quad \quad 914 m^2 \end{aligned}$$

$$Cff = \frac{Sup(A)}{Sup} = \frac{914}{2.200} = 0,42$$

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 2.200m^2 \cdot \$100,0/m^2 \cdot 0,42 = \$92.400$$

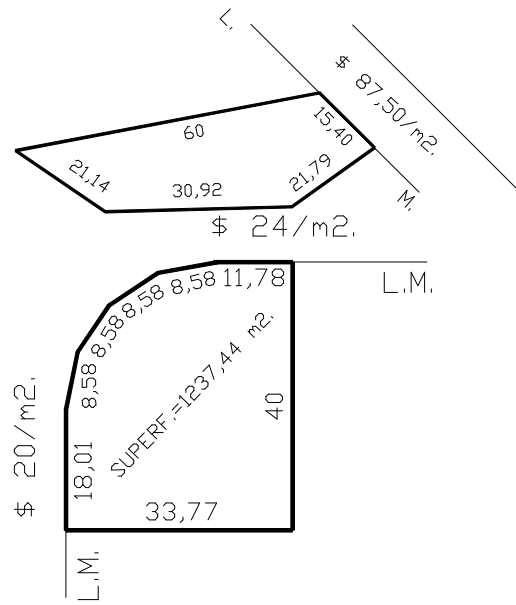
IR7- Parcela irregular con superficie no mayor de 2.000 m²

DATOS A ENTRAR:

- Frente - Superficie - n Códigos de cuadra ó vereda ($1 < n < 8$)
- Observaciones:
 - a) Se adopta el frente de mayor longitud.
 - b) En los casos en que el frente de la parcela constituya una línea quebrada o discontinua, se adoptará la suma de los segmentos que lo integran. Aquellos segmentos que representen salientes y/o entrantes quedan excluidos de la suma mencionada.
 - c) Cuando la intersección de frentes distintos esté definida por un trazo curvo o una sucesión de cuerdas de arco y se necesite el dato de medidas de frente para ingresar a la tabla 7, se deberá agregar a cada frente la mitad de este tramo.
 - d) Para el cálculo del valor de la parcela se emplea el VUB mayor.
- Tabla a utilizar: N° 7.

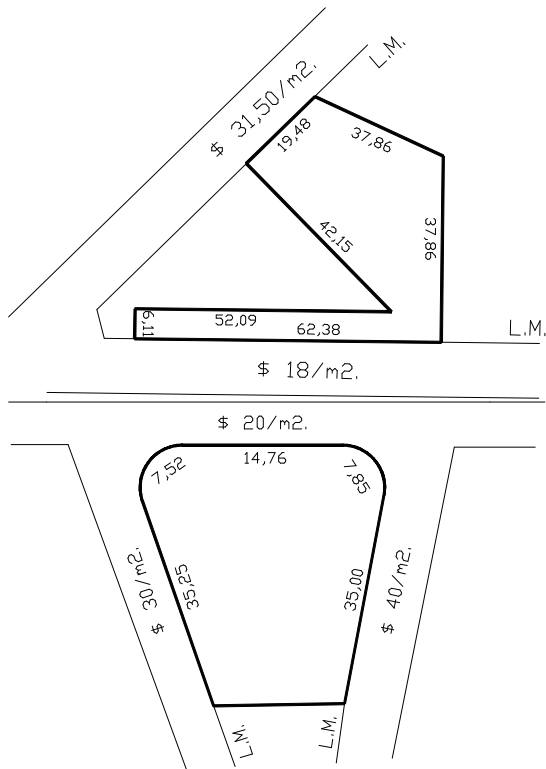
a) En mitad de cuadra

b) En esquina



c) Con frente a dos calles

d) Con frente a tres calles



a) $V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.135,85m^2 \cdot \$87,5/m^2 \cdot 0,69 = \$68.576,94$

b) $V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.237,44m^2 \cdot \$24,0/m^2 \cdot 0,85 = \$25.243,78$

$$c) \quad V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 1.833,72m^2 \cdot \$31,5/m^2 \cdot 0,73 = \$42.166,39$$

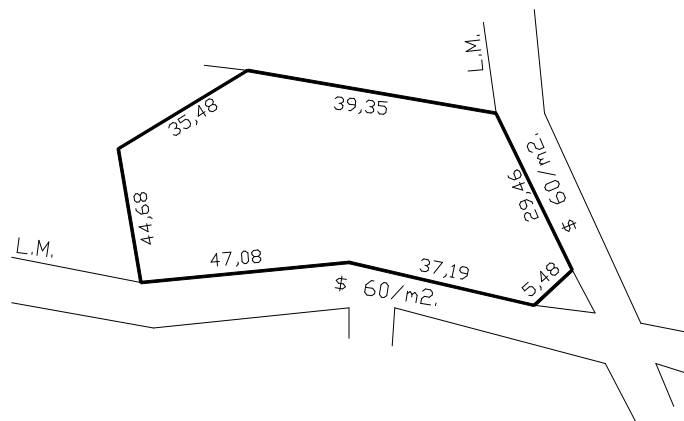
$$d) \quad V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 890,18m^2 \cdot \$40,0/m^2 \cdot 0,93 = \$33.114,70$$

IR3- Parcela irregular con superficie mayor de 2.000 m² a 15.000 m²

DATOS A ENTRAR:

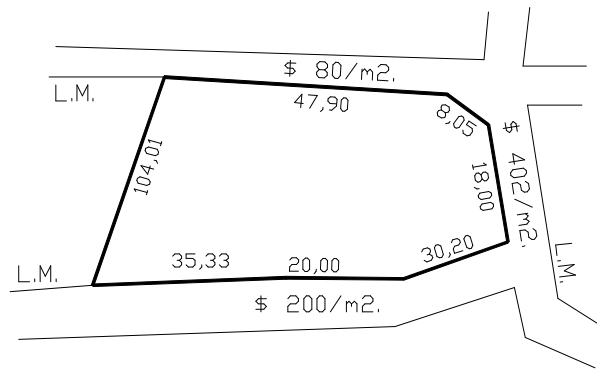
- Frente - Superficie - n Códigos de cuadra ó vereda ($1 < n < 8$)
- Observaciones: a) Se adopta el frente de mayor longitud como dato de fondo para ingresar en la tabla de coeficientes.
- b) En los casos en que el frente de la parcela constituya una línea quebrada o discontinua, se adoptará la suma de los segmentos que lo integran. Aquellos segmentos que representen salientes y/o entrantes quedan excluidos de la suma mencionada.
- c) Cuando la intersección de frentes distintos esté definida por un trazo curvo o una sucesión de cuerdas de arco y se necesite el dato de medidas de frente para ingresar a la tabla 3 bis, se deberá agregar a cada frente la mitad de este tramo.
- d) Para el cálculo del valor de la parcela se emplea el VUB mayor.
- Tabla a utilizar: N° 3 bis.

a) Con frente a dos calles



$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 2.996,07m^2 \cdot \$60,0/m^2 \cdot 0,60 = \$107.858,52$$

b) Con frente a tres calles.



$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Cff = 2.390,47m^2 \cdot \$402,0/m^2 \cdot 0,60 = \$576.581,36$$

ANEXO II

Especificaciones Técnicas para la determinación del Coeficiente Corrector por Características Físicas

Introducción

Considerando que las características físicas y urbanísticas, restricciones u otro tipo de impedimento o ventaja comparativa, influyen positiva o negativamente en el valor de un inmueble urbano o suburbano, se aplica, de manera particularizada, el coeficiente de características físicas C_{cf} que engloba a este conjunto de factores intrínsecos y extrínsecos.

Forma de cálculo

La forma de cálculo del coeficiente C_{cf} responde a una expresión polinómica de varias variables, pudiendo distinguirse dos grupos de inmuebles. Así,

(a) Inmuebles con restricciones al dominio

$$C_{cf} = \frac{1}{2} \cdot [1 - (p + i + c + s + a)]$$

(b) Inmuebles sin restricciones al dominio

$$C_{cf} = (1 + v + l + r) - (p + i + c + s + a)$$

donde:

p : valor relativo porcentual ($v.r.p$) correspondiente al rubro ‘PENDIENTES’

i : $v.r.p$ correspondiente al rubro ‘IMPEDIMENTOS’, con excepción del punto ‘CRUZADO POR ARROYO’.

c : $v.r.p$ correspondiente al rubro ‘IMPEDIMENTOS’, punto ‘CRUZADO POR ARROYO’.

s : $v.r.p$ correspondiente al rubro ‘CARACTERISTICAS DEL SUELO’.

a : $v.r.p$ correspondiente al rubro ‘ACCESOS’.

v : valor a adicionar ($v.a.a$) correspondiente al rubro ‘MEJORAS’, punto ‘VISTAS’.

l : $v.a.a$ correspondiente al rubro ‘MEJORAS’, punto ‘COSTA DE LAGO’.

r : $v.a.a$ correspondiente al rubro ‘MEJORAS’, punto ‘FRENTE RUTA PAVIMENTADA’.

En la Planilla de Relevamiento que forma parte del presente anexo, pueden observarse los seis rubros de incidencia que son tenidos en cuenta en la determinación del coeficiente corrector por características físicas.

De ellos, existen cuatro cuya incidencia en el valor del inmueble, es negativa; a saber:

PENDIENTES – IMPEDIMENTOS - CARACTERISTICAS DEL SUELO – ACCESOS

Hay una serie de elementos de valorización positiva agrupados en el rubro MEJORAS y, finalmente, el rubro RESTRICCIONES, que define la ecuación a utilizar en el cálculo de C_{cf} .

Descripción de los Rubros

1- PENDIENTES

El Porcentaje de referencia de este Rubro ($Pr R$) asciende al 20% del total de los rubros de incidencia negativa. Se encuentran numeradas cuatro características correspondiéndole a cada una de ellas un porcentaje del rubro (Pr). A partir de este porcentaje se deduce el valor relativo porcentual ($v.r.p$) que cuantifica a la variable p en la ecuación del Cf .

CODIGO	PUNTO	Pr (%)	VALOR RELATIVO PORCENTUAL ($v.r.p$)
1.1.	LLANO	15	0,03
1.2.	SUAV. ONDULADO	0	0,00
1.3.	ONDULADO	10	0,02
1.4.	QUEBRADO	60	0,12

En el relevamiento se debe señalar la característica predominante ya que sólo se prevé una característica representativa del rubro.

2- IMPEDIMENTOS

El Porcentaje de referencia de este Rubro ($Pr R$) asciende al 25% del total de los rubros de incidencia negativa. Al igual que en el caso anterior se encuentran detalladas cuatro características con sus respectivos porcentajes Pr y $v.r.p$.

CODIGO	PUNTO	Pr (%)	VALOR RELATIVO PORCENTUAL ($v.r.p$)
2.1.	SIN IMPEDIMENTOS	0	0,00
2.2.	CRUZADO POR ARROYO	30	0,075
2.3.	PEDREGOSIDAD	30	0,075
2.4.	ROCOSIDAD	50	0,125

En el relevamiento se pueden señalar dos características, reservándose uno de ellos, exclusivamente, para el código 2.2.

3- CARACTERISTICAS DEL SUELO

El Porcentaje de referencia de este Rubro ($Pr R$) asciende al 20% del total de los rubros de incidencia negativa. Este rubro consta, básicamente, de tres características con sus porcentajes Pr y $v.r.p$.

CODIGO	PUNTO	Pr (%)	VALOR RELATIVO PORCENTUAL ($v.r.p$)
3.1.	NORMAL	0	0,00
3.2.1.	MALLINOSO RECUPERABLE	50	0,10
3.2.2.	MALLINOSO MALO	100	0,20
3.3.	ROCOSIDAD	75	0,15

En el relevamiento se debe señalar la característica predominante ya que sólo se prevé una característica representativa del rubro.

4- ACCESOS

El Porcentaje de referencia de este Rubro ($Pr R$) asciende al 35% del total de los rubros de incidencia negativa. Este rubro consta, básicamente, de tres características con sus porcentajes Pr y $v.r.p$.

CODIGO	PUNTO	Pr (%)	VALOR RELATIVO PORCENTUAL ($v.r.p$)
4.1.1.	DIRECTO BUENO	0	0,00
4.1.2.	DIRECTO REGULAR	30	0,105
4.1.3.	DIRECTO MALO	60	0,21
4.2.	INDIRECTO	30	0,105
4.3.	SIN ACCESO	90	0,315

En el relevamiento se debe señalar la característica predominante ya que sólo se prevé una característica representativa del rubro.

5- MEJORAS

Este Rubro incide de manera positiva en el valor final y su resultado, el que se establece por punto, se adiciona directamente. Comprende tres puntos con sus alternativas, las que están debidamente ponderadas, por lo que a cada una de ellas se le asocia los porcentajes Pr y $v.a.a$.

CODIGO	PUNTO	Pr (%)	VALOR A ADICIONAR ($v.a.a$)
5.1.1	VISTA BUENA	25	0,25
5.1.2.	VISTA REGULAR	15	0,15
5.1.3.	VISTA MALA	0	0,00
5.2.1.	COSTA DE LAGO BUENA	50	0,50
5.2.2.	COSTA DE LAGO REGULAR	25	0,25
5.2.3.	COSTA DE LAGO MALA	0	0,00
5.2.4.	SIN COSTA DE LAGO	0	0,00
5.3.1.	FRENTE RUTA PAVIM. H 10 KM.	30	0,30
5.3.2.	FRENTE RUTA PAVIM. + 10 KM.	20	0,20

En el relevamiento se debe señalar una característica predominante por punto, es decir, un total de tres puntos para el rubro.

6- RESTRICCIONES

Este Rubro comprende las restricciones al dominio consistentes en:

- retiro de la línea de edificación con respecto a la línea municipal, en el caso de inmuebles con frente a ruta,
- retiro por costa de lago.

Como ya se ha señalado, la existencia o no de tales restricciones determina la ecuación a emplear para el cálculo del coeficiente de características físicas Ccf .

Otra Información

La Planilla de Relevamiento se completa con la siguiente información:

- Localidad y Barrio,
- Nomenclatura Catastral,
- Estado del Coeficiente,
- Lugar y fecha de confección,
- Nombre del Operador

Con relación al ‘estado del coeficiente’, éste puede revestir el carácter de ‘Provisorio’ o ‘Definitivo’; se considera provisorio aquel que ha sido determinado en gabinete, sin la verificación en el terreno, atendiendo a la necesidad de valuar inmuebles pertenecientes a nuevas unidades características. Por su parte, se consideran definitivos los coeficientes establecidos en base a constataciones hechas en el terreno o calculados en gabinete pero que no necesitan una verificación posterior.

ANEXO III

Especificaciones técnicas para la valoración catastral de la tierra suburbana libre de mejoras

Introducción

Conforme a lo preceptuado en el artículo 51 de la Ley 3.483, se consideran parcelas suburbanas aquellas destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zonas de reserva e industrial y aquellas de uso específico fuera de la zona urbana.

A los efectos de la definición de los métodos de cálculo y su pertinente codificación, los inmuebles suburbanos se han agrupado teniendo en cuenta la superficie y la ubicación relativa dentro de cada unidad característica.

Los diferentes métodos de cálculo se ajustan a la siguiente ecuación general:

$$V_i = Sup \cdot VUB \cdot Coef$$

donde:

V_i : valor de la tierra libre de mejoras de inmuebles suburbanos (\$)

Sup : superficie total del inmueble (m² o hectáreas)

VUB : valor unitario básico (\$/m² o \$/ha)

$Coef$: coeficiente corrector por forma, dimensiones, ubicación u otras características cuya incidencia económica sea comprobada

Formas generales de cálculo

Las ecuaciones generales de cálculo del valor catastral de la tierra suburbana libre de mejoras son las siguientes:

a) $Sup > 9.000 \text{ m}^2$

$$V_i = Sup(h) \cdot VB \cdot Csu$$

donde:

$Sup(h)$: superficie total del terreno, expresada en hectáreas.

VB : valor unitario básico de la tierra suburbana, expresado en \$/ha.

Csu : coeficiente corrector por superficie y ubicación relativa dentro de la unidad característica continente.

b) $2.000 < Sup \leq 9.000 \text{ (m}^2\text{)}$

$$V_i = Sup(m) \cdot Vb \cdot Csu \quad \text{con } Vb = \frac{VB}{330}$$

donde:

$Sup(m)$: superficie total del terreno, expresada en metros cuadrados.

Vb : valor unitario básico de la tierra suburbana, expresado en \$/m².

c) $Sup \leq 2.000 \text{ m}^2$

c.1) inmuebles colindantes

$$V_i = Sup(m) \cdot Vb \cdot Cff$$

c.2) inmuebles no colindantes

$$V_i = Sup(m) \cdot Vb \cdot Cv \cdot Cff$$

donde:

C_v : coeficiente de depreciación del valor unitario básico.

Codificación y método de cálculo

COA – Inmueble suburbano colindante, con superficie mayor de 9.000 m² y hasta 12 has.

El valor total del terreno de los inmuebles de este grupo surgen de la aplicación de la ecuación general (a).

El coeficiente corrector por superficie y ubicación relativa C_{su} se obtiene de la Tabla A, ingresando con los datos de superficie y el parámetro de profundidad $\phi(p)$ que, siendo el inmueble colindante, es el fondo, es decir, la distancia existente entre la línea de referencia del valor unitario básico y el límite más alejado del inmueble, medida en metros, sobre una perpendicular al frente hasta el deslinde parcelario pertinente.

En resumen:

DATOS A ENTRAR: Código de cuadra/y o vereda - Superficie - Parámetro de Profundidad ($p.p$)

TABLA A UTILIZAR: A

OBSERVACIONES: a) Se considera como $p.p$ al fondo de la parcela con respecto a la línea de referencia del valor unitario básico.

COB - Inmueble suburbano colindante con superficie mayor de 12 has.

Al igual que el caso anterior se aplica la ecuación general (a), pero el coeficiente se obtiene de la Tabla B, ingresando con la superficie y el parámetro de profundidad. El concepto y modo de obtención de este último es similar al caso anterior por tratarse de inmuebles colindantes.

En resumen,

DATOS A ENTRAR: Código de cuadra y /o vereda - Superficie - Parámetro de Profundidad ($p.p$).

TABLA A UTILIZAR: A.

OBSERVACIONES: a) Se considera como $p.p$ al fondo del inmueble con respecto a la línea de referencia del valor unitario básico.

COC - Inmueble suburbano colindante con superficie mayor de 2.000 m² y hasta 9.000 m²

El valor del terreno surge la aplicación de la ecuación general (b) donde el valor unitario se refiere a la parcela urbana tipo de 10 m de frente por 30m de fondo, es decir 300 m² de superficie y, consecuentemente, se expresa en \$/m².

El coeficiente C_{su} se obtiene de la Tabla C, confeccionada en base a los parámetros y a los valores que arroja la tabla A pero respetando la tasa de variación de la Tabla 3 para

inmuebles urbanos. De acuerdo a lo expresado anteriormente, se ingresa a dicha tabla C con los datos de la superficie (en m²) y el parámetro de profundidad.

En resumen:

DATOS A ENTRAR : Código de cuadra y/o vereda - Superficie - Parámetro de Profundidad (*p. p*).

TABLA A UTILIZAR : C

OBSERVACIONES: ídem COA

NOD - Inmueble suburbano no colindante con superficie mayor de 9.000² m hasta 12 has

El valor del terreno se obtiene aplicando la ecuación general (a). El coeficiente corrector por superficie y ubicación relativa C_{su} surge de la Tabla D, ingresando con los datos de superficie y el parámetro de profundidad (*p. p*) que, siendo inmuebles no colindantes, es la distancia existente entre el frente de la Unidad Característica o fracción para el que se determinó el valor unitario básico y el límite más próximo del inmueble, expresada en metros.

En resumen:

DATOS A ENTRAR : Código de cuadra y/o vereda - Superficie - Parámetro de Profundidad (*p. p*).

TABLA A UTILIZAR : D

OBSERVACIONES: a) Se considera como *p. p* la distancia existente entre el frente de la Unidad Característica para el que se determinó el valor unitario básico y el límite más próximo del inmueble.

NOE - Inmueble suburbano no colindante con superficie mayor a 12 has

Para hallar el valor total del terreno se aplica la ecuación general (a), debiéndose recurrir a la Tabla E para obtener el coeficiente de superficie y ubicación respectivo. A dicha tabla se ingresa con la superficie y el parámetro de profundidad, teniendo éste el mismo concepto que para el caso anterior.

En resumen:

DATOS A ENTRAR: Código de cuadra y/o vereda -Superficie Parámetro de Profundidad (*p. p*).

TABLA A UTILIZAR: E

OBSERVACIONES: Ídem NOD

NOF - Inmueble suburbano no colindante con superficie mayor de 2.000² m hasta 9.000 m²

El valor total del terreno surge de aplicar la ecuación general (b). El coeficiente corrector por superficie y ubicación relativa del inmueble dentro de la Unidad Característica continente C_{su} se obtiene de la tabla F, construida a partir de los parámetros y los valores de la tabla D pero respetando la tasa de variación que expresa la tabla 3 para inmuebles urbanos.

En resumen:

DATOS A ENTRAR: Código de cuadra y/o vereda - Superficie - Parámetro de Profundidad (*p. p.*).

TABLA A UTILIZAR: F

OBSERVACIONES: Ídem NOD

Inmuebles suburbanos con superficie hasta 2.000 m²

Dentro del universo de los inmuebles suburbanos encontramos a aquellos que, perteneciendo a una Quinta, Chacra o Fracción (Unidades Características mayores que la Manzana), son de dimensiones tales que su superficie no supera los 2.000 m² y por lo tanto, quedan afuera del alcance de las tablas de coeficientes correctores por superficie y ubicación relativa.

La posibilidad de una nueva ampliación de estas tablas se ve reducida por el hecho de que los parámetros y premisas a considerar son diferentes a los tenidos en cuenta para la elaboración de aquellas. Por lo tanto, se vuelve necesario referirla a los parámetros de superficie, forma, dimensión y ubicación que rigen la homogeneización en la valoración de inmuebles urbanos.

En resumen, los inmuebles suburbanos con superficie hasta 2.000 m² serán tratados como inmuebles urbanos.

Esto implica, por un lado, respetar la tipificación y codificación establecida en las 'Especificaciones técnicas para el cálculo del valor catastral de la tierra libre de mejoras de inmuebles urbanos' y, por el otro, atender la necesidad de asociar los nuevos métodos de cálculo a una identificación biunívoca, propia de este tipo de inmuebles. Para ello, y teniendo en cuenta que los inmuebles suburbanos pueden ser colindantes o no, con relación al frente de la unidad característica continente para el que se determinó el valor unitario básico, se determinó la siguiente estructura para dicho código:

UBICACIÓN RELATIVA - CALCULO ASIMILABLE.

donde:

Ubicación Relativa = 2 (dos) dígitos alfabéticos

Cálculo Asimilable = 1 (uno) dígito alfabético

En base a esa estructura se tienen los siguientes códigos identificatorios:

COU – Inmuebles suburbanos colindantes con superficie hasta 2000 m²

NOU – Inmuebles suburbanos no colindantes con superficie hasta 2000 m²

Una vez determinado el código identificatorio se deberá precisar la forma y las dimensiones de cada inmueble a través del código respectivo para el cálculo del valor del terreno.

Si bien la forma de cálculo es similar a la de los inmuebles urbanos se debe efectuar la siguiente consideración con respecto al valor unitario básico. El mismo está expresado en \$/ha y se refiere a una parcela de 30 Has. Como ya hemos visto, mediante una constante de transformación (igual a 330), de origen empírico, se llega al valor por metro cuadrado referido a la parcela urbana tipo de 10 m de frente por 30 m de fondo (300 m² de superficie). Para los inmuebles colindantes, este último valor es el que se

utiliza para el cálculo final de acuerdo a la ecuación general (c.1), mientras que para los 'no colindantes', el valor unitario básico Vb se depreciará en virtud de la ubicación relativa del inmueble dentro de la Unidad Característica continente, por lo que su cálculo responderá a la ecuación general (c.2).

Los coeficientes de depreciación del valor unitario básico Cv han sido determinados en función de la relación existente entre los coeficientes por superficie y ubicación relativa (Csu) de la columna "De 0,9 has. hasta 1,5 has." de las tablas A y D, y tabulados, ingresando con el 'parámetro de profundidad'. Es decir que este coeficiente varía con la distancia del inmueble a la línea de referencia del valor unitario básico (a mayor distancia, mayor depreciación)

Origen y utilización de las tablas de los coeficientes Csu (A, B, C, D, E, F)

Las tablas A, B, D y E fueron elaboradas tomando, como referencia, un inmueble o bloque tipo de 30 has, mientras que las tablas C y F lo hacen con referencia al inmueble urbano tipo de 300 m^2 . Dichas tablas proporcionan coeficientes correctores del valor unitario básico VB , expresado en \$/ha, o Vb , expresado en \$/ m^2 , según la superficie del inmueble a valorar, por superficie y por ubicación relativa de la parcela en cuestión con referencia al frente de la unidad característica para el cual se ha determinado el valor básico respectivo y que, en los planos de valores, se consigna paralelamente a la línea a que corresponde dicho valor unitario básico. Conforme a lo expresado, dichas tablas son de doble entrada.

Las tablas de coeficientes correctores del valor básico unitario por superficie y ubicación relativa del inmueble a valorar, denotado como Csu , dentro de la unidad característica continente, denotado como Csu , son distintas para inmuebles colindantes con la línea para la cual se determinó el valor básico y para los inmuebles interiores de la unidad característica que no resultan colindantes con aquella.

Para la utilización de las tablas A, B y C, correspondientes a inmuebles colindantes, el "parámetro de profundidad" ($p.p.$) del inmueble a valorar es la distancia existente entre la línea de referencia del valor unitario básico y el límite más alejado del inmueble en cuestión medido en metros sobre una perpendicular al frente hasta el deslinde parcelario pertinente.

Para el uso de las tablas D, E y F, correspondientes a "parcelas no colindantes" el parámetro de profundidad mide la distancia existente entre el frente de la unidad característica para el que se determinó el valor unitario básico y el límite más próximo del inmueble a valorar, expresada en metros.

Tanto las tablas descriptas como el factor de transformación de unidades del valor unitario básico (de \$/ha a \$/ m^2 o viceversa) tienen un origen empírico. Este factor, denominado coeficiente de transformación de bloque, de acuerdo a un análisis del mercado inmobiliario asume un valor de 330.

Inmuebles suburbanos de San Carlos de Bariloche

El análisis de los antecedentes recopilados con el objeto de determinar las áreas urbanas y suburbanas de esta localidad llevó a la conclusión de contar con otros parámetros que

permitan cuantificar circunstancias que inciden en el valor de los inmuebles que son propias del lugar. Por caso, necesariamente debe recurrirse al Código de Planeamiento Urbano, dado que el mismo establece fuertes restricciones al uso de los inmuebles comprendidos en un vasto sector dentro del ejido municipal de San Carlos de Bariloche. De allí surge que no es posible en estas zonas aplicar idéntico criterio al utilizado para delimitar las áreas suburbanas de las otras localidades de la Provincia, sino que es necesario replantearlos atendiendo al marco legal restrictivo existente, a la importancia o “valor” turístico que estas fracciones poseen y a las características de un mercado inmobiliario que no permite aplicar el método comparativo homogeneizado.

Las ecuaciones generales a aplicar son las siguientes:

a) $Sup \geq 2.000 \text{ m}^2$

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Cff \cdot Ccf$$

b) $Sup < 2.000 \text{ m}^2$

$$V_t = Sup \cdot VUB \cdot Ccf$$

donde:

V_t : valor del terreno (\$)

Sup : superficie total del inmueble (hectáreas o m^2)

VUB : valor unitario básico de la tierra suburbana libre de mejoras (\$/ha o $\$/\text{m}^2$)

Cff : coeficiente corrector por forma y dimensiones

Ccf : coeficiente corrector por características físicas

Codificación y método de cálculo

BS0 - Inmueble suburbano con superficie no mayor a 2.000 m^2

Forma de cálculo:

$$V_t = Sup \cdot Vb \cdot Ccf$$

$$Vb = \frac{VB}{10000}$$

VB : valor unitario básico (\$/ha)

DATOS A ENTRAR: Superficie (m^2) -Código de Vereda.

TABLA A UTILIZAR: Ninguna

BS3 - Inmueble suburbano con superficie mayor de 2.000 m^2 y hasta 15.000 m^2

Forma de cálculo:

$$V_t = Sup \cdot Vb \cdot Cff \cdot Ccf$$

DATOS A ENTRAR: Superficie (m^2) - Código de vereda - Fondo

TABLA A UTILIZAR: 3

OBSERVACIONES: a) para hallar el Cff se ingresa a la Tabla 3 con el fondo mayor

BS4 - Inmueble suburbano con superficie mayor de 15.000 m² y hasta 125.000 m²

Forma de cálculo:

$$V_i = Sup \cdot Vb \cdot Cff \cdot Ccf$$

$$Cff = 0,399026 - 0,00162411 \cdot X \quad 15 \leq X \leq 125$$

$$X = \frac{Sup(m)}{1000}$$

DATOS A ENTRAR: Superficie (m²) - Código de Vereda

BA4 – Inmueble suburbano con superficie mayor de 12,5 hectáreas

Forma de cálculo:

$$V_i = Sup \cdot VB \cdot Cff \cdot Ccf \cdot Cv$$

$$Cff = \begin{cases} 8,85614 \cdot 10^{-6} \cdot Sup^2 - 1,91253 \cdot 10^{-3} \cdot Sup + 0,222692 & 12,5 < Sup \leq 100 \\ 0,12 & Sup > 100 \end{cases}$$

$$Cv = \begin{cases} 1,05714 - 0,00457143 \cdot Sup & 12,5 < Sup \leq 100 \\ 0,658333 - 0,000583 \cdot Sup & 100 < Sup \leq 700 \\ 0,25 & Sup > 700 \end{cases}$$

DATOS A ENTRAR: Superficie (has) - Código de Vereda

ANEXO IV

Valoración Catastral de Instalaciones Complementarias

Procesos de Cálculo

Criterios y Procedimientos de Valoración

A continuación se detallan los criterios y procedimientos de determinación de los valores unitarios básicos de las diferentes tipologías de instalaciones complementarias así como los procesos de cálculo respectivos.

CALEFACCION

Calefacción por losa radiante

Unidad de medición: m² de superficie cubierta por la instalación.

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra obtenidos de revistas especializadas.

A los efectos del avalúo de la instalación, tales valores básicos son discriminados según la superficie, estableciéndose dos rangos, a saber: para superficies hasta 200 m² y para aquellas que sean mayores a dicha magnitud. Formalmente, el valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = \begin{cases} m_1x & x \leq 200 \\ m_2x + b & x > 200 \end{cases} \text{ con } x \in R_0^+$$

donde m_1 y m_2 son los valores unitarios básicos asociados a cada rango descripto.

Calefacción por radiadores

Unidad de medición: m² de superficie cubierta por la instalación.

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra obtenidos de revistas especializadas.

A los efectos del avalúo de la instalación, tales valores básicos son discriminados según la superficie, estableciéndose dos rangos, a saber: para superficies hasta 200 m² y para aquellas que sean mayores a dicha magnitud. Formalmente, el valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = \begin{cases} n_1x & x \leq 200 \\ n_2x + b & x > 200 \end{cases} \text{ con } x \in R_0^+$$

donde n_1 y n_2 son los valores unitarios básicos asociados a cada rango descripto.

Calefactor a gas

Unidad de medición: número de calefactores

Los valores unitarios básicos se definen en base a análisis de costos de materiales y mano de obra para su instalación; se tienen en cuenta derechos, planos e inspecciones

correspondientes. En cuanto a los artefactos se tienen en cuenta diferentes marcas comerciales y poder calórico de los existentes en el mercado.

Dicho análisis contempló los presupuestos obtenidos en la zona, lo que permitió ajustar la relación entre costos de materiales y mano de obra.

El valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(n) = v \cdot n \quad \text{con } n \in N$$

donde v es el valor unitario básico adoptado.

Calefactor a kerosene

Unidad de medición: número de calefactores

Los valores unitarios básicos se definen en base a análisis de costos de materiales y mano de obra para su instalación; se tienen en cuenta derechos, planos e inspecciones correspondientes. En cuanto a los artefactos se tienen en cuenta diferentes marcas comerciales y poder calórico de los existentes en el mercado.

El valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(n) = v \cdot n \quad \text{con } n \in N$$

donde v es el valor unitario básico adoptado.

Aire Caliente Central

Unidad de medición: m^2 de superficie cubierta por la instalación.

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra obtenidos de revistas especializadas. Se tienen en cuenta equipos y conductos necesarios para su funcionamiento.

El valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = w \cdot x \quad \text{con } x \in R_0^+$$

donde w es el valor unitario básico adoptado.

AGUA CALIENTE CENTRAL

Unidad de medición: m^2 de superficie servida por la instalación.

Los valores unitarios básicos se definen en base a la información proporcionada por revistas especializadas.

A los efectos del avalúo de la instalación, tales valores básicos son discriminados según la superficie, estableciéndose dos rangos, a saber: para superficies hasta $200 m^2$ y para aquellas que sean mayores a dicha magnitud. Formalmente, el valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = \begin{cases} a_1x & x \leq 200 \\ a_2x + b & x > 200 \end{cases} \text{ con } x \in R_0^+$$

donde a_1 y a_2 son los valores unitarios básicos asociados a cada rango descripto.

AIRE ACONDICIONADO

Equipos de Aire Acondicionado

Unidad de medición: número de equipos

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra obtenidos de revistas especializadas. En cuanto a los equipos, se tienen en cuenta diferentes marcas comerciales y poder de enfriamiento de los artefactos existentes en el mercado.

A los efectos del avalúo de la instalación, tales valores básicos son discriminados según el poder de enfriamiento, estableciéndose dos rangos, a saber: hasta 3.500 frigorías/hora y para más de 3.500 frigorías/hora. Formalmente, el valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$\text{Para equipos de hasta 3.500 frigorías/hora} \quad I(n) = e_1 \cdot n$$

con $n \in N$

$$\text{Para equipos de más de 3.500 frigorías/hora} \quad I(n) = e_2 \cdot n$$

donde e_1 y e_2 son los valores unitarios básicos asociados a cada rango descripto.

Aire Acondicionado Central

Unidad de medición: m² de superficie cubierta por el sistema

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra obtenidos de revistas especializadas. Se tienen en cuenta equipos y conductos necesarios para su funcionamiento.

A los efectos del avalúo de la instalación, tales valores básicos son discriminados según la superficie, estableciéndose dos rangos, a saber: para superficies hasta 100 m² y para aquellas que sean mayores a dicha magnitud. Formalmente, el valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = \begin{cases} c_1x & x \leq 100 \\ c_2x + b & x > 100 \end{cases} \text{ con } x \in R_0^+$$

donde c_1 y c_2 son los valores unitarios básicos asociados a cada rango descripto.

CAMARA FRIGORIFICA

Sistema Tradicional

Unidad de medición: m³

Los valores unitarios básicos se definen tomando como referencia los valores internacionales cuya unidad se da en costo por cajón de capacidad, los que conjuntamente con la relación promedio entre obra civil y equipamiento electromecánico, permiten determinar los valores unitarios por volumen de capacidad de almacenamiento.

A los efectos del avalúo de la instalación, tales valores básicos son discriminados según el volumen, estableciéndose dos rangos, a saber: para volúmenes hasta 1.000 m³ y para aquellas que sean mayores a dicha magnitud.

Formalmente, el valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = \begin{cases} t_1 x & x \leq 1000 \\ t_2 x + b & x > 1000 \end{cases} \text{ con } x \in R_0^+$$

donde t_1 y t_2 son los valores unitarios básicos asociados a cada rango descripto.

Sistema Atmósfera Controlada

Unidad de medición: m³

Los valores unitarios básicos se definen tomando como referencia los valores internacionales cuya unidad se da en costo por cajón de capacidad, los que conjuntamente con la relación promedio entre obra civil y equipamiento electromecánico, permiten determinar los valores unitarios por volumen de capacidad de almacenamiento.

El valor total responde a la siguiente ecuación general:

$$I(x) = m \cdot x \quad \text{con } x \in R_0^+$$

donde m es el valor unitario básico adoptado.

ASCENSORES

Unidad de medición: número de paradas por ascensor

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra de ascensores de características similares a los existentes en la Provincia. La información inherente a los costos se obtuvo de revistas y demás publicaciones especializadas.

El valor total surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(n) = \begin{cases} s_1 & n \leq 2 \\ s_2 n + b & n > 2 \end{cases} \text{ con } n \in N$$

donde s_1 es el valor correspondiente hasta dos paradas mientras que s_2 es el valor unitario a adicionar por cada parada que exceda el límite anterior.

MONTACARGAS

Unidad de medición: número de paradas por montacarga

Los valores unitarios básicos son definidos en base a análisis de costos de materiales y mano de obra de montacargas de características similares a los existentes en la Provincia. La información inherente a los costos se obtuvo de revistas y demás publicaciones especializadas.

El valor total surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(n) = \begin{cases} g_1 & n \leq 2 \\ g_2 n + b & n > 2 \end{cases} \text{ con } n \in N$$

donde g_1 es el valor correspondiente hasta dos paradas mientras que g_2 es el valor unitario a adicionar por cada parada que exceda el límite anterior.

PILETAS DE NATACION

Unidad de medición: m² de espejo de agua

Se ha definido tres tipos de piletas de natación, a saber:

- Tipo A: pileta cubierta, de hormigón armado, azulejada o revestida con plaquetas vítreas, con trampolín, equipo de bombeo completo, luces, filtros purificadores, equipo regulador de temperatura, vereda perimetral de mosaicos o lajas.
- Tipo B: pileta descubierta, de hormigón armado, sin trampolín, sin equipo regulador de temperatura, con equipo de bombeo, revestida con cemento blanco, con vereda perimetral.
- Tipo C: pileta descubierta, construída en mampostería de ladrillos con piso de hormigón pobre, con revestimiento de cemento alisado o similar, sin equipo de bombeo o equipo elemental de bombeo para llenar, con vereda perimetral.

A los efectos de la determinación de los valores unitarios básicos se tuvieron en cuenta cálculos y presupuestos así como valores relativos dados por profesionales en la materia.

El valor total, para cada tipología, surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(x) = p_j \cdot x \text{ con } x \in R_0^+, j = A, B, C$$

donde p_j es el valor unitario básico adoptado para la j-ésima tipología.

PISOS PAVIMENTADOS

Unidad de medición: m² de superficie ocupada

A los efectos de la determinación de los valores unitarios básicos se solicitó información a VIA.R.S.E (Vial Rionegrina Sociedad del Estado) y al Vialidad Nacional respecto a pavimentos rígidos y flexibles. Dentro de los modelos establecidos por estos organismos, se han adoptado los que mejor se adaptan a la tipología de playa pavimentada existente en la Provincia.

Para los pavimentos rígidos se ha tenido en cuenta la construcción de una base granular y la calzada de hormigón propiamente dicha.

En cuanto a los pavimentos flexibles, el modelo consiste en una sub-base granular, imprimación y carpeta asfáltica propiamente dicha.

El valor total, para cada tipología, surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(x) = r_k \cdot x \quad \text{con } x \in R_0^+, k = 1,2$$

donde r_k es el valor unitario básico adoptado para la k-ésima tipología.

TRIBUNA DEPORTIVA

Unidad de medición: m² de superficie ocupada

Para la determinación de los valores unitarios básicos se recurrió al análisis de cómputos y presupuestos de una tribuna simple de hormigón armado tomando, como modelo, la que más se aproxima a la tipología existente en la Provincia.

La información inherente a los costos de materiales y mano de obra, se obtuvo de revistas y demás publicaciones especializadas.

El valor total surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(x) = d \cdot x \quad \text{con } x \in R_0^+$$

donde d es el valor unitario adoptado.

RIEGO POR ASPERSION

Unidad de medición: m² de superficie regada

Teniendo en cuenta la cantidad de inmuebles que poseen riego por aspersión, a la diversidad de superficies que se presentan y los distintos componentes que intervienen, se definieron tres rangos de superficies, a los que se le asocia un valor unitario básico.

En este sentido, se han definido valores unitarios para superficies hasta 500 m², para superficies entre 500 y 1.000 m² y finalmente para aquellas que superan los 1.000 m².

La información inherente a los costos de mano de obra, accesorios, equipos y máquinas se obtuvieron de revistas y demás publicaciones especializadas.

El valor total surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(x) = \begin{cases} \alpha \cdot x & x \leq 500 \\ \alpha \cdot x + \beta & 500 < x \leq 1000 \\ \alpha \cdot x + \beta & x > 1000 \end{cases} \quad \text{con } x \in R_0^+$$

donde α_1 , α_2 y α_3 son los valores unitarios adoptados para cada tipología.

PILETA BODEGA

Unidad de medición: m^3 (capacidad)

Para la determinación de los valores unitarios básicos se recurrió al análisis de cómputos y presupuestos, en base a información inherente a los costos de materiales y mano de obra obtenida de revistas y demás publicaciones especializadas.

El valor total surge de la aplicación de la siguiente ecuación general:

$$I(x) = p \cdot x \quad \text{con } x \in R_0^+$$

donde p es el valor unitario adoptado

TABLAS

COEFICIENTES DE FRENTE - FONDO SUPERFICIE

PARCELAS URBANAS

CONTIENE :

TABLA 1 - PARCELAS REGULARES FRENTE A UNA CALLE Y SUPERFICIE HASTA 2.000 m².

TABLA 3 - PARCELAS CON SUPERFICIE ENTRE 2.000 Y 15.000 m².

TABLA 3 bis - PARCELAS CON SUPERFICIES ENTRE 2.000 y 15.000 m² (esquina de mz. ó qta. ó mz. compl.)

TABLA 4 - PARCELAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 15.000 m².

TABLA 5 - PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A UNA CALLE

TABLA 6 - PARCELAS TRIANGULARES CON VERTICE A UNA CALLE

TABLA 7 - PARCELAS IRREGULARES CON SUPERFICIE NO MAYOR DE 2.000 m².

TABLA 8 - PARCELAS TRIANGULARES CON FRENTE A 2 CALLES Y SUPERFICIE HASTA 2.000 m².

**COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE FRENTE Y FONDO,
PARA PARCELAS URBANAS, CON FRENTE A UNA SOLA CALLE Y CON
SUPERFICIE NO MAYOR DE 2.000 m2.**

FONDO	FRENTE (en metros)														
	hasta	6,51	7,51	8,51	9,51	10,51	11,51	12,51	13,51	14,51	15,51	16,51	17,51	18,51	19,51
en metros	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	ó
	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,50	16,50	17,50	18,50	19,50	más
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	1,13
Hasta 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
Hasta 12,50	0,94	1,04	1,11	1,16	1,20	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,28	1,23	1,21	1,18	1,14
Hasta 13,50	0,93	1,03	1,10	1,15	1,18	1,21	1,24	1,26	1,28	1,30	1,27	1,22	1,19	1,17	1,13
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 20,50	0,87	0,95	1,02	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,18	1,14	1,11	1,09	1,06
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 33,50	0,77	0,83	0,89	0,95	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07	1,04	1,00	0,98	0,96	0,93
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 37,50	0,74	0,80	0,86	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01	1,03	1,00	0,96	0,94	0,92	0,89
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 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
Hasta 51,00	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
Hasta 53,00	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
Hasta 55,00	0,63	0,67	0,72	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,85	0,81	0,78	0,76	0,74
Hasta 57,00	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
Hasta 59,00	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

Hasta 62,50	0,60	0,64	0,68	0,71	0,73	0,75	0,78	0,79	0,81	0,83	0,80	0,78	0,74	0,72	0,70
Hasta 67,50	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
Hasta 72,50	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
Hasta 77,50	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
Hasta 82,50	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
Hasta 87,50	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
Hasta 92,50	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
Hasta 97,50	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
97,51 ó más	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

TABLA 3

COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE FONDO Y SUPERFICIE, PARA PARCELAS URBANAS CON SUPERFICIE DE MAS DE 2.000 m2. A 15.000 m2.

FONDO en metros	SUPERFICIE (en metros cuadrados)			
	Más de 2.000 a 3000	Más de 3.000 a 6000	Más de 6.000 a 9000	Más de 9.000 a 15000
hasta 50	0,57	0,53	0,51	0,50
50,01 a 150	0,50	0,47	0,44	0,43
150,01 a 250	0,42	0,41	0,40	0,38
250,01 a 350	0,33	0,34	0,35	0,34
350,01 ó más	0,26	0,29	0,30	0,30

TABLA 4

COEFICIENTES DE AJAUSTE DE VALOR BASICO SEGUN SUPERFICIE, PARA PARCELAS URBANAS Y SUBURBANAS CON SUPERFICIE MAYOR DE 15.000 m2.

SUPERFICIE (en metros cuadrados)											
Más de 15000 a 20000	Más de 20000 a 30000	Más de 30000 a 40000	Más de 40000 a 50000	Más de 50000 a 60000	Más de 60000 a 70000	Más de 70000 a 80000	Más de 80000 a 90000	Más de 90000 a 100000	Más de 100000 a 110000	Más de 110000 a 120000	Más de 120000
0,37	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,28	0,26	0,24	0,23	0,21	0,20

TABLA 5

**COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE
FRENTE Y FONDO, PARA PARCELAS URBANAS DE FORMA
TRIANGULAR Y CON FRENTE A UNA CALLE**

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 ó más
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
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
11,01 a 13,00	0,55	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	0,67
13,01 a 15,00	0,54	0,60	0,64	0,67	0,70	0,71	0,73	0,74	0,75	0,76	0,74	0,71	0,70	0,68	0,66
15,01 a 17,00	0,54	0,60	0,63	0,67	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,66
17,01 a 19,00	0,53	0,59	0,63	0,66	0,68	0,70	0,72	0,73	0,74	0,75	0,73	0,70	0,69	0,67	0,65
19,01 a 22,50	0,53	0,58	0,62	0,66	0,67	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66	0,64
22,51 a 27,50	0,52	0,57	0,61	0,65	0,66	0,67	0,69	0,70	0,71	0,73	0,71	0,68	0,66	0,65	0,63
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	0,64	0,63	0,61
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
37,51 a 42,50	0,49	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
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
47,51 a 55,00	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
55,01 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
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
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	0,47
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	0,52	0,49	0,47	0,45	0,43
95,01 ó más	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

TABLA 6

**COEFICIENTES DE AJAUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES
DE FONDO Y CONTRAFRENTE, PARA PARCELAS URBANAS
DE FORMA TRIANGULAR Y CON VERTICE A UNA CALLE**

FONDO EN METROS	CONTRAFRENTE 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 ó más
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
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
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
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
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
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

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
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
27,51 a 32,50	0,28	0,30	0,32	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,40	0,37	0,36	0,35	0,34	0,33
32,51 a 37,50	0,25	0,27	0,29	0,31	0,32	0,33	0,34	0,35	0,35	0,36	0,34	0,33	0,32	0,31	0,30
37,51 a 42,50	0,23	0,24	0,26	0,28	0,29	0,30	0,30	0,31	0,31	0,32	0,31	0,29	0,28	0,27	0,26
42,51 a 47,50	0,20	0,22	0,24	0,26	0,26	0,27	0,27	0,28	0,28	0,29	0,27	0,27	0,26	0,25	0,24
47,51 a 55,00	0,18	0,20	0,22	0,23	0,23	0,24	0,24	0,25	0,26	0,26	0,25	0,24	0,23	0,22	0,21
55,01 ó más	0,16	0,17	0,18	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,21	0,20	0,19	0,18	0,17

TABLA 7

**COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES
DE FRENTE Y SUPERFICIE, PARA PARCELAS IRREGULARES URBANAS
CON SUPERFICIE HASTA 2.000 m2.**

SUPERFICIE EN M2.	FRENTE EN METROS										
	Hasta	10,01	12,01	14,01	16,01	18,01	20,01	22,01	24,01	27,01	Más
	10,00	a 12,00	a 14,00	a 16,00	a 18,00	a 20,00	a 22,00	a 24,00	a 27,00	a 30,00	de 30,00
Hasta 300	1,00	1,05	1,14	1,18	1,16	1,10	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
301 a 400	0,90	0,95	1,05	1,10	1,09	1,05	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09
401 a 500	0,80	0,86	0,96	1,03	1,02	1,01	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07
501 a 600	0,72	0,78	0,89	0,96	0,97	0,96	0,95	0,97	0,99	1,02	1,04
601 a 800	0,64	0,70	0,80	0,87	0,88	0,87	0,88	0,91	0,94	0,96	0,99
801 a 1.000	0,57	0,62	0,72	0,78	0,80	0,79	0,83	0,84	0,87	0,89	0,93
1.001 a 1400	0,54	0,58	0,64	0,69	0,70	0,68	0,69	0,74	0,78	0,81	0,85
1.401 a 2.000	0,52	0,54	0,58	0,60	0,61	0,58	0,59	0,60	0,63	0,67	0,73

TABLA 8

**COEFICIENTES DE AJUSTE DE VALOR BASICO SEGUN RELACIONES DE
CONTRAFRENTE Y SUPERFICIE, PARA PARCELAS URBANAS
DE FORMA TRIANGULAR CON FRENTE A DOS CALLES Y SUPERFICIE HASTA 2.000 m2.**

CONTRA- FRENTE EN M2.	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS										
	hasta	51	101	201	301	401	501	601	901	1201	1601
	50	a 100	a 200	a 300	a 400	a 500	a 600	a 900	a 1200	a 1600	a 2000
Hasta 3,00	0,53	0,50	0,47	0,44	0,41	0,38	0,35	0,32	0,28	0,25	0,22
3,01 a 6,00	0,66	0,59	0,54	0,50	0,45	0,42	0,38	0,34	0,30	0,27	0,23
6,01 a 9,00	0,83	0,71	0,63	0,57	0,51	0,47	0,42	0,37	0,33	0,29	0,25
9,01 a 12,00	0,98	0,83	0,72	0,64	0,57	0,52	0,47	0,41	0,36	0,32	0,27
12,01 a 15,00	0,97	0,95	0,80	0,71	0,63	0,57	0,51	0,44	0,39	0,34	0,29
15,01 a 20,00	0,93	0,96	0,92	0,80	0,71	0,64	0,57	0,49	0,43	0,37	0,32
20,01 a 25,00	0,89	0,92	0,95	0,93	0,81	0,72	0,65	0,55	0,48	0,41	0,35
25,01 a 30,00	0,85	0,87	0,91	0,94	0,90	0,81	0,72	0,60	0,52	0,45	0,39

30,01 a 35,00	0,80	0,83	0,86	0,90	0,89	0,86	0,80	0,66	0,57	0,49	0,42
35,01 a 40,00	0,76	0,79	0,82	0,86	0,85	0,83	0,81	0,72	0,62	0,53	0,45
40,01 a 50,00	0,70	0,72	0,75	0,78	0,79	0,85	0,75	0,74	0,69	0,58	0,50
50,01 a 60,00	0,61	0,63	0,67	0,70	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,65	0,62
60,01 a 70,00	0,52	0,55	0,58	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,64	0,63	0,61
70,01 a 80,00	0,44	0,46	0,49	0,53	0,54	0,55	0,56	0,58	0,59	0,60	0,58
80,01 a 90,00	0,35	0,38	0,41	0,44	0,46	0,48	0,50	0,52	0,54	0,55	0,56
Más de 90,01	0,26	0,32	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,50	0,49	0,50	0,51

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL
AREA TASACIONES

TABLAS

A, B, C, D, E, F, F'

PARCELAS SUBURBANAS

TABLA A

VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS COLINDANTES
 CON SUPERFICIE MAYOR DE 0,9 Has. Y HASTA 12 Ha.
 9.000 m² < SUP. <= 120.000 m²

P.P. metros	SUPERFICIE (hectareas)												
	> DE 0,90-1	hasta 1,5	hasta 2	hasta 3	hasta 4	hasta 5	hasta 6	hasta 7	hasta 8	hasta 9	hasta 10	hasta 11	hasta 12
100	7,78	7,30	6,08	5,73	5,38	5,04	4,64	4,32	4,01	3,64	3,35	3,07	2,86
200	7,51	7,04	5,87	5,53	5,19	4,86	4,48	4,17	3,87	3,51	3,23	2,96	2,76
300	7,18	6,74	5,61	5,29	4,97	4,65	4,28	3,99	3,70	3,36	3,09	2,83	2,64
400	6,85	6,42	5,35	5,04	4,73	4,44	4,08	3,80	3,53	3,20	2,95	2,70	2,52
500	6,54	6,13	5,11	4,81	4,52	4,23	3,90	3,63	3,37	3,06	2,81	2,58	2,40
600	6,24	5,85	4,88	4,60	4,31	4,04	3,72	3,46	3,22	2,92	2,69	2,46	2,29
700	5,96	5,59	4,66	4,39	4,12	3,86	3,55	3,31	3,07	2,79	2,57	2,35	2,19
800	5,64	5,29	4,41	4,15	3,90	3,65	3,36	3,13	2,91	2,64	2,43	2,23	2,07
900	5,31	4,99	4,15	3,91	3,67	3,44	3,17	2,95	2,74	2,49	2,29	2,10	1,95
1000	4,99	4,68	3,90	3,67	3,45	3,23	2,97	2,77	2,57	2,33	2,15	1,97	1,83
1100	4,68	4,39	3,65	3,44	3,23	3,03	2,79	2,60	2,41	2,19	2,01	1,85	1,72

P.P. = Parámetro de profundidad

TABLA B

VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS COLINDANTES
CON SUPERFICIA MAYOR DE 12 Ha.

SUP. > 12 Ha.

P.P. metros	SUPERFICIE (Hectáreas)						
	12 a 15	15 a 20	20 a 25	25 a 30	30 a 40	40 a 50	> 50
100	2,61	2,30	2,01	1,70	1,27	0,88	0,67
200	2,51	2,22	1,94	1,64	1,23	0,85	0,64
300	2,41	2,13	1,86	1,57	1,17	0,81	0,61
400	2,29	2,03	1,77	1,49	1,12	0,77	0,59
500	2,19	1,93	1,69	1,43	1,07	0,74	0,56
600	2,09	1,85	1,61	1,36	1,02	0,70	0,53
700	2,00	1,76	1,54	1,30	0,97	0,67	0,51
800	1,89	1,67	1,46	1,23	0,92	0,64	0,48
900	1,78	1,57	1,37	1,16	0,87	0,60	0,45
1000	1,67	1,48	1,29	1,09	0,82	0,56	0,43
1100	1,57	1,38	1,21	1,00	0,76	0,53	0,40

P.P.= Parámetro de profundidad

TABLA C

VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS COLINDANTES CON SUPERFICIE MENOR O IGUAL DE 9.000 m².

2.000 m² < SUP. <= 9.000 m²

P.P. (metros)	RANGOS DE SUPERFICIE (metros cuadrados)		
	Más de 2.000 a 3000	Más de 3.000 a 6.000	Más de 6.000 a 9.000
Hasta 50	0,30	0,28	0,27
50,01 a 150	0,29	0,27	0,26
150,01 a 250	0,27	0,26	0,25
250,01 a 350	0,22	0,23	0,24
350,01 ó más	0,19	0,21	0,22

P.P.= Parámetro de profundidad

TABLA D

VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS NO COLINDANTES
 CON SUPERFICIE MAYOR DE 0,9 Ha. Y HASTA 12 Ha.-

9.000 m² < SUP. ≤ 120.000 m²

P.P. metros hasta	SUPERFICIE (Hectáreas)												
	de 0,90-1	hasta 1,5	hasta 2,0	hasta 3,0	hasta 4,0	hasta 5,0	hasta 6,0	hasta 7,0	hasta 8,0	hasta 9,0	hasta 10,0	hasta 11,0	hasta 12,0
100	7,24	6,79	5,65	5,33	5,00	4,69	4,32	4,02	3,73	3,39	3,12	2,86	2,66
200	6,54	6,13	5,11	4,81	4,52	4,23	3,90	3,63	3,37	3,06	2,81	2,58	2,40
300	5,84	5,48	4,56	4,30	4,04	3,78	3,48	3,24	3,01	2,73	2,51	2,30	2,15
400	5,29	4,96	4,13	3,90	3,66	3,43	3,16	2,94	2,73	2,48	2,28	2,09	1,94
500	4,75	4,45	3,71	3,50	3,28	3,07	2,83	2,64	2,45	2,22	2,04	1,87	1,74
600	4,28	4,02	3,34	3,15	2,96	2,77	2,55	2,38	2,21	2,00	1,84	1,69	1,57
700	3,42	3,21	2,68	2,52	2,37	2,22	2,04	1,90	1,76	1,60	1,47	1,35	1,26
800	2,72	2,56	2,13	2,01	1,88	1,76	1,62	1,51	1,40	1,27	1,17	1,07	1,00
900	2,02	1,90	1,58	1,49	1,40	1,31	1,21	1,12	1,04	0,95	0,87	0,80	0,74
1000	1,56	1,46	1,22	1,15	1,08	1,01	0,93	0,86	0,80	0,73	0,67	0,61	0,57

P.P.= Parámetro de profundidad

TABLA E

VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS NO COLINDANTES
CON SUPERFICIE MAYOR DE 12 Ha.

SUP. > 12 Ha.

P.P. metros hasta	SUPERFICIE (hectáreas)						
	De 12 a 15	hasta 20	hasta 25	hasta 30	hasta 40	hasta 50	Más de 50
100	2,43	2,14	1,87	1,58	1,18	0,82	0,62
200	2,19	1,93	1,69	1,43	1,07	0,74	0,56
300	1,96	1,73	1,51	1,28	0,95	0,66	0,50
400	1,77	1,56	1,37	1,16	0,86	0,60	0,46
500	1,59	1,40	1,23	1,04	0,77	0,54	0,41
600	1,44	1,27	1,11	0,94	0,70	0,48	0,37
700	1,15	1,01	0,88	0,75	0,56	0,39	0,29
800	0,91	0,81	0,70	0,60	0,44	0,31	0,23
900	0,68	0,60	0,52	0,44	0,33	0,23	0,17
1000	0,52	0,46	0,40	0,34	0,25	0,18	0,13

P.P.= Parámetro de profundidad

TABLA F

**VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS NO COLINDANTES
CON SUPERFICIE MENOR O IGUAL DE 9.000 m².**

2.000 m² < SUP. <= 9.000 m²

P.P.	SUPERFICIE (metros cuadrados)		
	Más de 2000 a 3000	Más de 3000 a 6000	Más de 6000 a 9000
metros			
hasta 50	0,27	0,25	0,24
50,01 a 150	0,26	0,24	0,23
150,01 a 250	0,22	0,21	0,20
250,01 a 350	0,17	0,17	0,18
más de 350	0,13	0,15	0,16

P.P.= Parámetro de profundidad

TABLA F'

VALUACION DE PARCELAS SUBURBANAS NO COLINDANTES
CON SUPERFICIE MENOR O IGUAL DE 2.000 m².

SUP. <= 2.000 m²

DEPRECIACION DEL VALOR UNITARIO BASICO

P.P.	PORCENTAJE	COEFICIENTE
metros	DEPRECIACION	
0	0	1,00
100	7	0,93
200	13	0,87
300	19	0,81
400	23	0,77
500	27	0,73
600	31	0,69
700	43	0,57
800	52	0,48
900	62	0,38
1000	69	0,31

P.P.= Parámetro de profundidad

