

EJEMPLO

APLICACION A EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

CALCULO DE PORCENTUALES DE DOMINIO

Y VALUACION DE EDIFICIOS

**PROYECTO DE DESARROLLO CATASTRAL
VALUACION DE INMUEBLES
METODO VALUATORIO URBANO**

**INSTRUCTIVO APLICADO A PROPIEDAD HORIZONTAL
INFORME TECNICO**

Rawson, 26 de marzo de 1996
Agrim. Jorge A. García

CALCULO DE PORCENTUALES DE DOMINIO Y VALUACION DE EDIFICIOS

1. Planilla de características constructivas:

Se confecciona la "Planilla de Características Constructivas" que como anexo forma parte del presente instructivo marcando la categoría con que está construido cada uno de los rubros.

2. Determinación de Puntajes:

Se determina el Puntaje para cada UF, UC y Superficie Común.

Este Puntaje es un coeficiente de ajuste a aplicar al valor básico del m² de edificación, para hallar así el valor unitario (\$/m²) de edificación de cada una de ellas.

2.1. Planilla de Determinación de Puntajes

2.1.1. Pesos de las distintas características constructivas:

Se consideran 10 características constructivas con un peso distinto cada una dentro del valor de la edificación:

1. Frente o Fachada	4 %
2. Techos, cubiertas, estructuras	24 %
3. Pisos	8 %
4. Paredes	20 %
5. Revestimientos, interiores, revoques	12 %
6. Cocina	4 %
7. Baños	8 %
8. Carpintería	11 %
9. Aire acondicionado o calefacción	6 %
10. Instalación eléctrica y teléfono	3 %
Total.....	100 %

2.1.2. Descripción de la Planilla:

Se confecciona la "Planilla de Determinación de Puntajes".

A cada ítem a valuar (UF, UC, SC) se le aplica el siguiente procedimiento:

a) Se anotan los puntos asignados en la "Planilla de Características Constructivas" al renglón "PUNTOS" de cada uno de los 10 rubros considerados.

b) Se calcula la incidencia de cada característica en el total (renglón "INCIDENCIA") de acuerdo al peso de cada una de ellas de la siguiente manera:

Característica	Porcentaje	Código	n_i	Incidencia
Frente	4 %	F_r	0,04	$F_r \times 0,04$
Techos	24 %	T_e	0,24	$T_e \times 0,24$
Pisos	8 %	P_i	0,08	$P_i \times 0,08$
Paredes	20 %	P_a	0,20	$P_a \times 0,20$
Revestimientos	12 %	R_e	0,12	$R_e \times 0,12$
Cocina	4 %	C_n	0,04	$C_n \times 0,04$
Baños	8 %	B_a	0,08	$B_a \times 0,08$
Carpintería	11 %	C_a	0,11	$C_a \times 0,11$
Aire	6 %	A_i	0,06	$A_i \times 0,06$
Electricidad	3 %	E_1	0,03	$E_1 \times 0,03$
Total	100 %		1,00	(*)

c) se efectúa la suma de las incidencias anteriores (*).

d) se determina el Puntaje final (P): restando 5 - (*).

2.1.3. Fórmula total del Puntaje:

$$P = 5 - (n_i F_r + n_i T_e + n_i P_i + n_i P_a + n_i R_e + n_i C_n + n_i B_a + n_i C_a + n_i A_i + n_i E_1)$$

3. Planilla de Porcentuales de dominio y Valuación del Edificio:

Se confecciona una planilla que como ejemplo se anexa conteniendo en cada columna los siguientes datos y operaciones:

1. Designación del ítem a valuar: UF, UC o Sup. Común.
2. Edad en años (antigüedad).
3. Superficie cubierta.
4. Superficie semicubierta.
5. Superficie descubierta.
6. Superficie total a considerar para el cómputo:
Sup. cubierta + Sup. semicubierta/2 o descubierta.
7. En esta columna se consigna el valor básico del m² (T_p) de edificación, este valor deberá ser determinado por la metodología mas apropiada a tal fin.
Se toma un valor único de referencia para viviendas

b) Se calcula la incidencia de cada característica en el total (renglón "INCIDENCIA") de acuerdo al peso de cada una de ellas de la siguiente manera:

Característica	Porcentaje	Código	n_i	Incidencia
Frente	4 %	F_r	0,04	$F_r \times 0,04$
Techos	24 %	T_e	0,24	$T_e \times 0,24$
Pisos	8 %	P_i	0,08	$P_i \times 0,08$
Paredes	20 %	P_a	0,20	$P_a \times 0,20$
Revestimientos	12 %	R_e	0,12	$R_e \times 0,12$
Cocina	4 %	C_n	0,04	$C_n \times 0,04$
Baños	8 %	B_a	0,08	$B_a \times 0,08$
Carpintería	11 %	C_a	0,11	$C_a \times 0,11$
Aire	6 %	A_i	0,06	$A_i \times 0,06$
Electricidad	3 %	E_1	0,03	$E_1 \times 0,03$
Total	100 %		1,00	(*)

c) se efectúa la suma de las incidencias anteriores (*).

d) se determina el Puntaje final (P): restando 5 - (*).

2.1.3. Fórmula total del Puntaje:

$$P = 5 - (n_i F_r + n_i T_e + n_i P_i + n_i P_a + n_i R_e + n_i C_n + n_i B_a + n_i C_a + n_i A_i + n_i E_1)$$

3. Planilla de Porcentuales de dominio y Valuación del Edificio:

Se confecciona una planilla que como ejemplo se anexa conteniendo en cada columna los siguientes datos y operaciones:

1. Designación del ítem a valorar: UF, UC o Sup. Común.
2. Edad en años (antigüedad).
3. Superficie cubierta.
4. Superficie semicubierta.
5. Superficie descubierta.
6. Superficie total a considerar para el cómputo:
Sup. cubierta + Sup. semicubierta/2 o descubierta.
7. En esta columna se consigna el valor básico del m² (T_p) de edificación, este valor deberá ser determinado por el estudio del mercado u otras fuentes hasta tanto no se determinen los valores básicos por localidades.

Se toma un valor único de referencia para viviendas particulares, otro para viviendas colectivas, otro para edificios de uso colectivo no habitacional y otro para industrias.

8. Puntaje o coeficiente de ajuste al valor básico: se obtienen de la Planilla de Determinación de Puntajes.
9. Coeficiente de ajuste por ubicación de frente o contrafrente: C_u
Coeficiente de frente: 1
Coeficiente de contrafrente: 0,88
10. Coeficiente por Estado de Conservación: C_o
Bueno: 1,00
Regular: 0,85
Malo: 0,70
11. Coeficiente por Edad (antigüedad): C_d
Se obtiene de la "Tabla de Coeficientes de Depreciación por Edad y Puntaje", que se adjunta como Anexo.
12. Valor Unitario \$/m²
Se obtiene multiplicando $T_p \times P \times C_u \times C_o \times C_d$
13. Valuación parcial:
Si la Unidad de dominio tiene distintas edificaciones con distinto puntaje o coeficientes se utilizan varios renglones luego se suman en el total de la siguiente columna (14).
14. Valuación del ítem (UF, UC o S.C.): suma de los valores parciales de las edificaciones con distinto Puntaje o Coeficientes. VE.

$$VE = E_o + A_1 + A_2 + I$$

$$E_o = S_c \times T_p [5 - (n_i F_r + n_i T_e + n_i P_i + n_i P_a + n_i R_e + n_i C_n + n_i B_a + n_i C_a + n_i A_1 + n_i E_1)] \times C_d \times C_o \times C_u =$$

E_o : valor de la edificación

S_c : superficie cubierta edificada

T_p : valor básico de edificación

A_1 : valores de ampliaciones de distinto puntaje o antigüedad

A_2 : valores de ampliaciones de distinto puntaje o antigüedad

I : Instalaciones complementarias

3.1. Cálculo del Porcentual de dominio:

15. Cálculo del Porcentual de dominio: Una vez obtenidos los valores de las UF y UC que componen el edificio, se obtiene suma total de las mismas. Dividiendo este valor por el total x 100, se obtiene el porcentual de dominio.

3.2. Cálculo de la Valuación total de cada Unidad y del Edificio:

16. Valor de la tierra: Hasta tanto no se disponga de un estudio de los valores de tierra por cuadra o plano de valores básicos, este valor se deberá obtener del estudio del mercado, inmobiliarias, municipalidad, etc.
17. El valor del terreno se prorratea y adiciona a cada unidad de acuerdo a su porcentual de dominio.
18. La valuación de la superficie cubierta común se prorratea y adiciona a cada Unidad de acuerdo a su porcentual de dominio.
19. La valuación total de cada Unidad estará dada por la suma de la valuación de la superficie propia + la parte proporcional sobre el valor del terreno + la parte proporcional de la valuación de la superficie común. La suma de estos valores da la valuación total del edificio.

3.3. Ampliaciones: A_1 , A_2

Si en la parcela hay edificaciones o ampliaciones con distinto puntaje o antigüedad el procedimiento de cálculo es igual, se consigna en otro renglón y se suma a los valores parciales calculados.

3.4. Instalaciones especiales: I

Si el edificio posee instalaciones especiales, como ser pileta de natación, ascensores, cámara frigorífica, etc., estos deben ser valuados en forma independiente y sumarse a la valuación.

3.5. Caso de Unidades Complementarias formadas por superficies descubiertas:

Si una Unidad Complementaria es descubierta, como el caso de cocheras descubiertas, será valuada tomando como valor básico el valor por m² de la tierra.

4. Conclusiones:

En todos los ejemplos utilizados la aplicación del método valuatorio en propiedad horizontal ha dado valores apropiados.

De la práctica efectuada se deduce que las desviaciones que puedan observarse de los valores totales se deben principalmente a la indeterminación del valor básico y la de los valores relativos a la asignación de puntos a las características constructivas y del tratamiento de otras partes como ser superficies descubiertas.

Deben estudiarse los siguientes casos:

. Caso de Unidades Funcionales ubicadas en Planta Baja y con superficies descubiertas de distinto tamaño (pueden presentar distorsiones en cuanto al porcentual de dominio y no al valor

total de las mismas).

. El valor básico de construcción para sótanos o bauleras no puede ser el mismo que el utilizado para las unidades funcionales.

Los elementos a considerar en este estudio pueden ser:

a) Para las superficies descubiertas:

- . valor básico de la tierra.
- . porcentual de dominio sobre el valor básico de la tierra.
- . porcentaje sobre el valor básico de la tierra.
- . coeficientes a aplicar si las superficies están ubicadas en planta baja o alta (terraza).

b) Para las superficies cubiertas como: Bauleras, Sótanos, etc.

- . porcentaje sobre el valor básico.