

990

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

25.707
CATEDRAL

COMISION DE TASACIONES

PROVINCIA DE TUCUMAN



Participación de:

SUPERIOR TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES - Sub Area de Registracion y Planeamiento

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE TAREAS

COMISION PROVINCIAL DE TASACIONES

1. INTRODUCCION

El señor Secretario de Estado de Obras Públicas de la Provincia de Tucumán, requirió asistencia técnica al C.F.I. para evaluar el funcionamiento actual de la Comisión Provincial de Tasaciones, por considerar que la misma no posea un nivel técnico compatible con la trascendente y compleja función que legalmente debe cumplir.

En respuesta a ese requerimiento, se analizaron en distintas reuniones mantenidas con funcionarios provinciales (señores Secretarios de Estado de Planeamiento y Coordinación, de Obras Públicas, Fiscal de Estado y miembros de la mencionada Comisión) los problemas más acuciantes que motivan la preocupación actual del Gobierno Provincial, para que a través de la evaluación puntual de cada uno de ellos, se puedan formular e implementar líneas de acción de corto y mediano plazo que posibiliten un real mejoramiento del funcionamiento integral de la mencionada Comisión.

2. SITUACION ACTUAL

Del análisis en particular de la información relevada, surge que la problemática actual de la Comisión de Tasaciones responde a distintas relaciones causales que en forma individual o conjunta provocan la actual incertidumbre de sus dictámenes.



Tomando en consideración los distintos aspectos que integran la estructura de la Comisión, las mencionadas causas, pueden resumirse en:

a) Aspecto Legal

La actual Ley de Expropiaciones Nro. 5006, sancionada el 4 de octubre de 1978, si bien mejoró sustancialmente el regimen anterior contenido en la Ley 2553, debería ser nuevamente revisada a efectos de introducirle las modificaciones necesarias que su operatoria o la experiencia recogida en otras jurisdicciones sobre el mismo tema, aconseja.

b) Aspecto Organizativo y Operativo de la Comisión

La actual Comisión Provincial de Tasaciones, presenta en este aspecto, entre otros los siguientes problemas:

- . Falta de provisión legal de un representante del señor Secretario de Estado de Obras Públicas, para compatibilizar el nivel de actividad de la Comisión con las funciones propias del cargo que inviste.
- . Ausencia de un representante del Banco de la Provincia de Tucumán, a pesar de tratarse de una institución con activa participación en temas de tasación inmobiliaria y que en la anterior ley formaba parte de la misma.
- . Carencia de un plantel básico de miembros con dedicación permanente. Los actuales componentes de la Comisión ejercen además de las funciones inherentes a la misma, las propias de los otros cargos que revistan, lo cual limita considerablemente su dedicación acorde a la importancia y trascendencia de los temas sometidos a su consideración.

- Escasos medios materiales para desarrollar adecuadamente sus actividades (local, muebles, maquinarias, etc.).
- Necesidad de promover un mayor nivel técnico y actividades de perfeccionamiento (curso de capacitación, material bibliográfico).
- Falta de un procedimiento reglado para el funcionamiento de la Comisión, desus aspectos técnicos y administrativos.

3. RECOMENDACIONES

A los efectos de resolver o al menos atemperar los problemas existentes que impiden el adecuado funcionamiento de la Comisión, se proponen líneas de acción, que fundadas en los juicios de valor derivados de la información relevada, puedan servir de base a las autoridades provinciales para adoptar medidas correctivas que a corto y mediano plazo, permitan un real mejoramiento de dicha Comisión.

A. Acción a Corto Plazo

1. Curso Avanzado de Tasaciones con finalidad expropiatoria.

a) Objetivo

Perfeccionar y completar los conocimientos que actualmente poseen no solo los miembros de la Comisión, sino también otros funcionarios y profesionales que por el cargo que ejercen o la especialidad que desarrollan, están real o potencialmente vinculados a temas de expropiación.

b) Lugar y Duración

El dictado de este curso se realizará en San Miguel de Tucumán, durante una semana en horario vespertino. Plazo requerido: antes del mes de Diciembre del corriente año.



c) Participantes

Miembros y técnicos de la Comisión Provincial de Tasaciones, funcionarios técnicos de reparticiones con facultad expropiatoria, jueces de primer instancia, representantes del Colegio de Abogados y de Ingenieros.

d) Cuerpo Docente

Funcionarios del Consejo Federal de Inversiones y del Tribunal de Tasaciones Nacional.

e) Programa

A definir.

B. Acciones a Mediano Plazo.

1. Cooperación técnica durante el año 1980, a fin de:

- a) Analizar la Ley 5006 y Proyectar sus reformas.
- b) Definir el organigrama funcional de la Comisión Provincial de Tasaciones, con indicación de misiones y funciones.
- c) Realizar un curso práctico intensivo para los miembros y técnicos de la Comisión.
- d) Elaborar las normas técnicas y procesales que deberán observarse básicamente en las tasaciones con fines expropiatorios.
- e) Indicar la Bibliografía y demás antecedentes sobre el tema.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ASESORAMIENTO AL TRIBUNAL DE TASACIONES

PROVINCIA DE TUCUMAN

A efectos de materializar la asistencia técnica a la Comisión Provincial de Tasaciones, solicitada por la Provincia de Tucumán al Consejo Federal de Inversiones, por nota de fecha 4 de setiembre de 1979, técnicos de este organismo viajaron a la Provincia para evaluar el alcance y contenido de la asistencia requerida.

Para ello se llevaron a cabo reuniones en la Secretaría de Planamiento, Secretaría de Obras Públicas, Fiscalía de Estado y en la Comisión Provincial de Tasaciones.

Los funcionarios provinciales expresaron la preocupación del gobierno de Tucumán por la marcada diferencia entre las tasaciones oficiales de los inmuebles sujetos a expropiación realizadas por la Comisión Provincial de Tasaciones y las establecidas por los peritos de las partes expropiadas.

Atento a ello el Consejo Federal de Inversiones, elaboró un informe de la situación actual del régimen expropiatorio provincial, y un plan de acción a corto y mediano plazo para resolver o al menos atemperar los problemas existentes, en especial los vinculados al funcionamiento de la Comisión Provincial de Tasaciones.

Dada la especificidad del tema materia de cooperación, el Consejo Federal de Inversiones solicitó la colaboración técnica del Tribunal de Tasaciones de la Nación, para que a través de la participación de sus profesionales implementase las líneas de acción recomendadas.

Acción a Corto Plazo

La misma consistió en la realización de un Seminario Avanzado sobre Tasaciones con finalidad expropiatoria, que estuvo orientado a perfeccionar y completar los conocimientos técnicos de los funcionarios y miembros

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de la Comisión Provincial de Tasaciones, llevándose a cabo en la ciudad de Tucumán en la Sala de Sesiones de la Ex-Legislatura, desde el día 17 de diciembre de 1979 hasta el día 20 del mismo mes y año, en el horario de 16,30 a 20,30 horas.

Los temas del programa se desarrollaron de la siguiente manera:

Días 17 y 18, valuaciones urbanas y suburbanas, por el arquitecto Juan A. de Veyga.

Día 19, valuaciones rurales, por los ingenieros Néstor Vinelli y Rubén A. Berraondo.

Día 20, comentarios sobre la Ley Provincial de Expropiaciones por el Dr. Simón Zelaya y sobre la Ley Nacional de Expropiaciones y funcionamiento del Tribunal Nacional, por el ingeniero Dante Guerrero, Presidente del Superior Tribunal de Tasaciones de la Nación.

A excepción del Dr. Zelaya, que es profesor en la Universidad de Tucumán, el cuerpo docente pertenece al Tribunal de Tasaciones de la Nación.

A este Seminario asistieron profesionales y técnicos pertenecientes a los siguiente organismos públicos:

- Comisión de Tasaciones.
- Dirección de Inmuebles Fiscales
- Dirección General de Catastro (Dto. Valuaciones)
- Dirección Provincial de Vialidad
- Instituto de Vivienda y Desarrollo Urbano
- Fiscalía de Estado
- Tribunales de la Provincia
- Dirección Provincial del Agua
- Banco de la Provincia de Tucumán

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- Dirección de Arquitectura y Urbanismo

Asimismo concurren profesionales de la actividad privada, que actúan como "peritos de partes" en los juicios de expropiaciones.

Consideraciones generales sobre el Seminario

El número y nivel profesional de los asistentes, su activa participación en los distintos temas desarrollados, la idoneidad del cuerpo docente, coadyuvaron para que este seminario alcanzara el objetivo propuesto.

Durante su desarrollo, se analizaron y describieron pormenorizadamente los distintos sistemas valuatorios utilizados hasta el presente en temas expropiatorios, enfatizándose en aquellos de reiterada aplicación en la provincia de Tucumán, con evaluación de las ventajas e inconvenientes que su aplicación implica.

Con tal propósito explicitaron los aspectos técnicos que conforman la estructura valuatoria con mención detallada de los procedimientos, formularios, tablas, etc., que se utilizan para ese fin.

Dicha información fue entregada a los técnicos de la Comisión de Tasaciones para su eventual aplicación en la provincia.

Es de importancia señalar que independientemente de la exposición técnica de los señores profesores, el Seminario se caracterizó por la constante intervención y participación de los asistentes, quienes emitieron juicios técnicos sobre determinados temas, que motivaron amplios debates vinculados a la operatoria valuatoria vigente y su necesaria reformulación y/o adecuación.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Se concluyó el Seminario con comentarios de las distintas experiencias obtenidas en el largo historial del Tribunal Nacional de Tasaciones.

La coordinación provincial estuvo a cargo de la Secretaría de Planeamiento, la organización y supervisión la efectuó el Consejo Federal de Inversiones a través de los Departamentos de Capacitación y Organización y Administración Pública, respectivamente.

Acciones a mediano plazo

Esta línea de acción se llevó a cabo también en la ciudad de Tucumán en la Sala de Sesiones de la Ex-Legislatura durante las semanas del 13 al 17 de mayo y del 27 al 30 del mismo mes, del año 1990 y comprendió los siguientes temas:

Realización de un curso práctico-intensivo sobre valuaciones con fines expropiatorios, análisis de la Ley de Expropiaciones Provincial - Ley 5006 -, análisis de la organización administrativa de la Comisión Provincial de Tasaciones, redacción de normas técnicas y de procedimientos de la Comisión.

El cuerpo docente al igual que del Seminario anterior, estuvo integrado por profesionales del Tribunal de Tasaciones de la Nación, quienes desarrollaron los temas de acuerdo al programa del curso que se acompaña.

Este curso se desarrolló en forma teórico-práctico, enfatizándose en el segundo aspecto a fin de que los técnicos y profesionales asistentes conocieran los métodos expuestos y el uso de algunos de los formularios que los profesores utilizaron en las exposiciones.

Los principales temas tratados durante el curso fueron los siguientes:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- Valuaciones urbanas y suburbanas
- Valuaciones rurales
- Servidumbres de electroductos

En este curso participaron representantes de los siguientes organismos oficiales:

- Comisión de Tasaciones.
- Peritos tasadores de distintas reparticiones públicas (provinciales y municipales)
- Fiscalía de estado.

Valuaciones urbanas y suburbanas

El tema de valuaciones urbanas y suburbanas fue dictado por el Arquitecto De Veyga, quien se refirió a los métodos para valorar la tierra, edificios y mejoras.

En el transcurso de su exposición, el citado profesional explicó las técnicas utilizadas por el Tribunal Nacional para la tasación de este tipo de bienes, en especial la denominada "valor medio de mercado", que consiste en la determinación de valores unitarios básicos, según el nivel de las transacciones inmobiliarias a precios de contado y en condiciones normales de mercado.

En el desarrollo metodológico del tema se enfatizó los aspectos operativos utilizados, con indicación precisa de las acciones consecuentes y de las soluciones encontradas para resolver los innumerables problemas que incuestionablemente surgen durante su aplicación.

El expositor detalló las distintas técnicas utilizadas, las que en apretada síntesis se describen a continuación:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- a) Estudio de valores de la tierra libre de mejoras por el método de incidencia (se adjunta formulario).
- b) Antecedentes de ventas, por comparación con lote tipo (se adjunta formulario).
- c) Tasación por valor intrínseco, tomando en consideración el factor de ocupación, zonal y real (se adjunta formulario).
- d) Determinación de la valuación de un lote afectado por expropiación parcial, de acuerdo al perjuicio que la misma origine (método de "antes y después"), etc.

El valor medio de mercado se utiliza sin excepción para la tierra urbana y en muchos casos para la tierra rural, cuando el valor de productividad no refleja la realidad.

Las ventajas e inconvenientes que el sistema del valor de mercado o venal posee puede resumirse en las siguientes:

Ventajas:

- a) Pondera más ajustadamente las distorsiones de valores motivadas por causales económicas, políticas y sociales ajenas a la productividad de los bienes;
- b) No requiere contar con igual nivel de conocimientos, que es necesario poseer para implementar el sistema del valor de productividad; resultando por ello más comprensible para todos los que participan en los estudios de base;
- c) Posibilita evaluar discriminada y más ajustadamente zonas de valor diferencial.

Inconvenientes:

- a) Excesiva subjetividad en la determinación de los valores unitarios básicos, al tener que recurrir a la consulta verbal de personas

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

vinculadas a transacciones inmobiliarias, frente a la imposibilidad de utilizar los precios documentados en las respectivas escrituras traslativas de dominio, por instrumentarse éstos generalmente con precios marcadamente inferiores a la realidad transaccional.

- b) Complejidad operativa al tener que realizar una selección y homogenización de precios encuestados, en relación a las distintas variables de valorización (emplazamiento, forma de los inmuebles, modalidad de venta, etc.).
- c) Dificultad de obtener en la mayoría de los casos suficientes muestras representativas de transacciones realizadas en el período considerado.

A pesar de los inconvenientes señalados el presente método valuatorio resulta el más adecuado para valuar la tierra urbana, suburbana y sub-rural (quintas).

Valuación de edificios

Con respecto a la tasación de edificios, uno de los métodos más usuales es el que determina previamente un valor básico de acuerdo a los valores de mercado y a los costos actuales que correspondan a una clasificación por destino y tipo, realizada de conformidad a los materiales utilizados, características constructivas, funcionalidad, planeamiento, etc.

Estos valores básicos son corregidos por coeficientes de acuerdo a la antigüedad y estado de conservación de los edificios.

Este método se denomina de "reposición presente".

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

La valuación del edificio resultará de la ponderación de los factores intrínsecos de valorización del mismo, por sus dimensiones.

Asimismo se utilizan otros métodos; por estudio de valores locativos método de renta del capital inmobiliario; por "suma de puntos" que establece puntaje para cada elemento componente de los distintos items de la construcción, al igual que el primer método es un sistema ponderal etc. (se acompañan formularios de los últimos ejemplos).

El arquitecto De Veyga enfatizó la importancia de establecer el estado de conservación de los edificios a valuar, dado que cuando los mismos prácticamente hayan cumplido su vida útil, gravitan desfavorablemente sobre el valor del terreno, que se verá afectado por el costo de demolición.

Cuando los profesionales del Tribunal Nacional se encuentran ante casos de ésta naturaleza, generalmente en sus informes técnicos estipulan que el vendedor o expropiado deberá hacerse cargo de los gastos de demolición.

Valores rurales

El tema sobre valuaciones rurales fue desarrollado por el ingeniero Néstor F. Vinelli:

En su exposición explicó los métodos que se utilizan para valuar estos inmuebles.

Valor de productividad

Este método está basado en la capitalización del flujo derivado o derivable de un bien, y parte del principio económico de que "los inmuebles valen por lo que son capaces de producir, de ahí la modalidad de tasar la renta normal del uso actual del suelo, sobre la base de una utilización

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

racional de un predio en estudio, acorde a los cultivos significativos de una zona ecológica considerada y a un nivel de trabajo y capital normales para dicha zona. A los efectos de nivelar y compensar los años malos con los buenos, la determinación del valor de productividad se realiza computando los rendimientos promedios de un ciclo agrícola y los precios medios de los insumos y productos.

En definitiva, el valor básico se obtiene al capitalizar el flujo de ingresos derivados de una explotación agropecuaria significativa de una zona ecológica, considerando a dicha capitalización como la relación numérica entre el ingreso neto y el valor del bien que lo produce.

Este método ofrece las siguientes ventajas e inconvenientes:

Ventajas:

- a) Plena identificación del sistema valuatorio con la naturaleza económica del bien a valorar.
- b) Objetividad en la determinación de los valores, etc.

Inconvenientes:

- a) Ausencia o deficiencia de la información estadística básica a utilizar, lo cual obliga a realizar investigaciones supletorias de campaña.
- b) Niveles medios de valores básicos menores que los resultantes de la oferta y la demanda, en especial en períodos inflacionarios agudos, etc.

Valor medio de mercado:

Para valorar la tierra rural este método no condice totalmente con la naturaleza económica de estos bienes, dado que por tratarse de bienes de producción, el valor tendría que reflejar esta circunstancia y no factores ajenos a la misma, por lo que su aplicación se aconseja en períodos de fuertes corrientes inflacionarias, donde el valor de estos inmuebles está condicionado más a factores especulativos que a

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

factores productivos.

En definitiva, la adopción de uno u otro sistema dependerá de los fenómenos de valorización (valor de productividad) condicionados por factores productivos o demográficos, o de sobrevalorización (valor venal) atribuible a razones especulativas, que producen marcados desniveles en los precios de los bienes raíces.

El ingeniero Vinelli enfatizó la necesidad de la observación directa del predio a valorar, considerando muy importante la topografía general, vegetación natural existente en el mismo y en predios linderos, determinación de la profundidad de la capa arable, etc.

Otro aspecto importante es la observación de la coloración de la tierra a fin de visualizar la presencia de salitre en la misma.

La ubicación geográfica, medios de acceso y distancia a centros de comercialización de la producción, completan los antecedentes a tener en cuenta para una correcta valuación.

Servidumbre de electroductos

Si bien el agrimensor Raúl Méndez, conjuntamente con los otros profesionales del Tribunal Nacional de Tasaciones trató el tema sobre valuaciones en general, se refirió en particular, a las valuaciones para establecer indemnizaciones por servidumbres administrativas de electroductos.

Al respecto manifestó: que una vez determinada la traza del electroducto, se realizan los estudios de dominios necesarios para establecer los predios afectados.

La mensura de la traza determinará la zona de emplazamiento del electro-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ducto y los perjuicios que en cada caso ocasiona (el talado de árboles, demoliciones de edificios, molinos, etc.).

El ancho de la traza se establece en función de las características del electroducto y a la zona de emplazamiento.

Determinada la superficie de cada predio afectado por la traza y el perjuicio que la misma ocasiona se realiza la valuación de la tierra y de las mejoras a fin de establecer el monto indemnizatorio a proponer al damnificado.

En caso que el propietario del inmueble no acepte dicho monto, el estado puede expropiar, pero generalmente no se llega a esta situación ya que no es conveniente para el propietario por existir un solo oferente al no haber mercado de demanda.

Para establecer el monto de la indemnización, el Tribunal de Tasaciones realiza un estudio pormenorizado del valor de la tierra y el grado de perjuicio que el electroducto ocasione en el inmueble.

Cuando el electroducto afecta parcelas urbanas, prácticamente anula su valor económico, por lo que normalmente se procede a la expropiación total del mismo.

Análisis de la Ley Provincial de Tasaciones

De la lectura del texto de la Ley 5006, Expropiación Provincial surge que en sus títulos I al V y VII al XII, prácticamente todo su articulado es similar a los de la Ley Nacional 21.489, por la cual se rige el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En los títulos VI y XIII, modificados por la Ley 5186, el Tribunal de Tasaciones Nacional, efectúa las siguientes consideraciones, a efecto de que las mismas sean analizadas por la Comisión de Tasaciones

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de la provincia.

A continuación se transcriben los artículos comprendidos en los mencionados títulos, subrayándose los incisos o párrafos sobre los cuales se hacen las sugerencias del caso.

" Artículo 3º .- Créase la Comisión de Tasaciones como organismo permanente que será presidido por el señor Secretario de Estado de Obras y " Servicios Públicos".

" El señor Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos designará " de entre los miembros de la Comisión a un Vice-Presidente primero, y " la Comisión a un Vice-Presidente segundo, que reemplazarán en ese ór- " den al Presidente en caso de ausencia o impedimento".

" La Comisión de Tasaciones estará constituida por los que a continuación " se consignan, que serán funcionarios técnicos".

" a) Uno de la Dirección General de Catastro; b) Uno de la Dirección de " Arquitectura y Urbanismo; c) Uno de la Secretaría de Estado de Agricul- " tura y Ganadería; d) Uno de la Dirección de Inmuebles Fiscales; e) Un " funcionario del Banco de la Provincia de Tucumán y f) Uno de la Munici- " palidad de San Miguel de Tucumán".

" Cuando el destino del bien expropiado lo exija podrán incorporarse a re- " querimiento del Presidente otros dos representantes de organismos oficia- " les con competencia en la materia que se trate".

" Para el cumplimiento de su cometido la Comisión de Tasaciones podrá reque- " rir la colaboración e informes necesarios de los organismos públicos o " privados que considere conveniente".

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

"Las funciones de los miembros de la Comisión de Tasaciones tendrán el"
"carácter de carga pública."

Análisis de los párrafos subrayados

"Cuando el destino del bien expropiado lo exija podrán incorporarse a"
"requerimiento del Presidente, otros dos representantes de organismos"
"oficiales con competencia en la materia que se trate".

Esta modalidad no se considera conveniente, puesto que generalmente resulta difícil establecer en que casos se debe requerir la participación de los representantes aludidos, de cualquier manera si la Comisión tiene experiencia positiva al respecto decidirá sobre los mismos.

Por otro lado el Tribunal Nacional estima que todo Tribunal de Tasaciones debe incluir en su planta permanente la cantidad suficiente de técnicos para resolver todos los problemas de tasaciones que se presenten.

Con referencia a que las funciones de los miembros de la Comisión de Tasaciones tengan carácter de carga pública, el Tribunal Nacional considera que ello podría atentar contra el normal desarrollo de la actividad de dicha Comisión, opinando asimismo que debiera estar integrado por miembros pertenecientes a reparticiones oficiales y particulares, de acuerdo a la experiencia que dicho Tribunal tiene del funcionamiento de su estructura administrativa.

Por lo tanto considera que los profesionales y técnicos perteneciente a la actividad privada deberán percibir una remuneración mensual equivalente a un funcionario de jerarquía y los pertenecientes a reparticiones oficiales, la asignación que le correspondiera de acuerdo a la función pública, más un porcentaje sobre dicha asignación a efectos de que todos los técnicos de la Comisión estuvieran equiparados en los ingresos, de acuerdo a las

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

funciones que desarrollen cada uno de ellos.

Asimismo considera conveniente que los miembros de entidades públicas de la Comisión debieran ser profesionales de las carreras técnicas con afinidad en la especialidad de tasaciones, tales como ingenieros, arquitectos, ingenieros agrónomos, etc. y que los correspondientes a la actividad privada podrían ser representantes de los Consejos o Colegios pertenecientes a las mismas profesiones.

Artículo 25°.- "La Comisión de Tasaciones dictará el Reglamento Interno a que se ajustará su actuación en todos los aspectos no previstos en esta ley, y contará con el personal técnico y administrativo que le asigne el Ministerio de Economía por conducto de la Secretaría de Estado y Obras, y Servicios Públicos".

El Tribunal Nacional considera conveniente que la Comisión de Tasaciones dicte su Reglamento Interno, de acuerdo a lo estipulado en este Artículo y que una vez redactado se lo analizaría a efectos de establecer si el mismo ofrece algún inconveniente o necesidad de que se aconseje alguna modificación para su mejor implementación.

Artículo 26°.- "Sesionará válidamente con los dos tercios de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría.

El Presidente votará sólo en caso de empate. Sus dictámenes y disidencias, cuando éstas existieren serán fundadas".

Este procedimiento de votar solo en caso de empate, no se estima conveniente porque podría interpretarse como arbitrario, votar el desempate una vez conocido el veredicto.

Se sugiere que el Presidente vote siempre y en caso de empate su voto se compute doble.

Artículo 31°.- Sin consideraciones.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Organización administrativa de la Comisión Provincial

El Tribunal de Tasaciones de la Nación, de acuerdo a los requerimientos de la Comisión Provincial de Tasaciones, propone el siguiente organigrama (se acompaña modelo).

De acuerdo al presente organigrama, la Comisión funcionaría de la siguiente forma:

Presidente:

Misión: Conducir y ordenar las tareas de las distintas unidades operativas bajo su dependencia, representar a la Comisión ante otros organismos.

Funciones: Designar a un Vicepresidente Primero de entre los miembros de la Comisión para que lo reemplace en caso de ausencia o impedimento. Votar en todas las sesiones que impliquen adoptar resoluciones, computándose doble su voto cuando se produzca empate.

Vicepresidente:

Misión: En caso de ausencia o impedimento del Presidente, tendrá las mismas atribuciones que éste, en caso contrario interviene en todas las tareas inherentes a la Comisión.

Funciones: Las mismas que el Presidente con respecto a adoptar resoluciones y votar en todas las sesiones de la Comisión.

Comisión de Tasaciones:

Misión: Estará integrada por técnicos y administrativos suficientes para resolver cualquier tipo de tasación, especial o judicial (terrenos, edificios comunes, industrias, indemnizaciones por servidumbres de electroductos, etc.) en las distintas áreas

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de ubicación de los inmuebles - urbana y rural -.

El cuerpo técnico deberá estar constituido por profesionales de la actividad pública y privada.

Funciones: Determinar las valuaciones de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública a efectos de la compra o expropiación de los mismos.

Asesoría Jurídica:

Secretaría Técnica:

Misión: Apoyar técnicamente en la preparación de los expedientes y antecedentes para ser considerados por la Comisión.

Funciones: Estudiar los informes técnicos producidos por las partes y realizar los informes correspondientes a los mismos.

Investigar los antecedentes relacionados con los expedientes en trámite.

Confeccionar un archivo de los relevamientos catastrales y de valores dictaminados por la Comisión - Urbanos y rurales.

Confeccionar estadísticas de valores de la construcción.

Sala I: Realizará las tasaciones especiales o judiciales de los inmuebles ubicados en las plantas urbanas.

Para ello inspeccionará la zona de emplazamiento de los inmuebles a valuar y relevará los factores intrínsecos y extrínsecos de las parcelas y las características de las mejoras.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Establecerá las indemnizaciones por servidumbres de electroductos o la compra o expropiación si correspondiera.

Sala II: Realizará las tasaciones especiales o judiciales de los inmuebles rurales, edificios industriales y de otras mejoras que existieran en el inmueble rural a expropiar. Determinará los valores de las indemnizaciones correspondientes a las servidumbres de electroductos en función de las características de las mismas.

Secretario Administrativo:

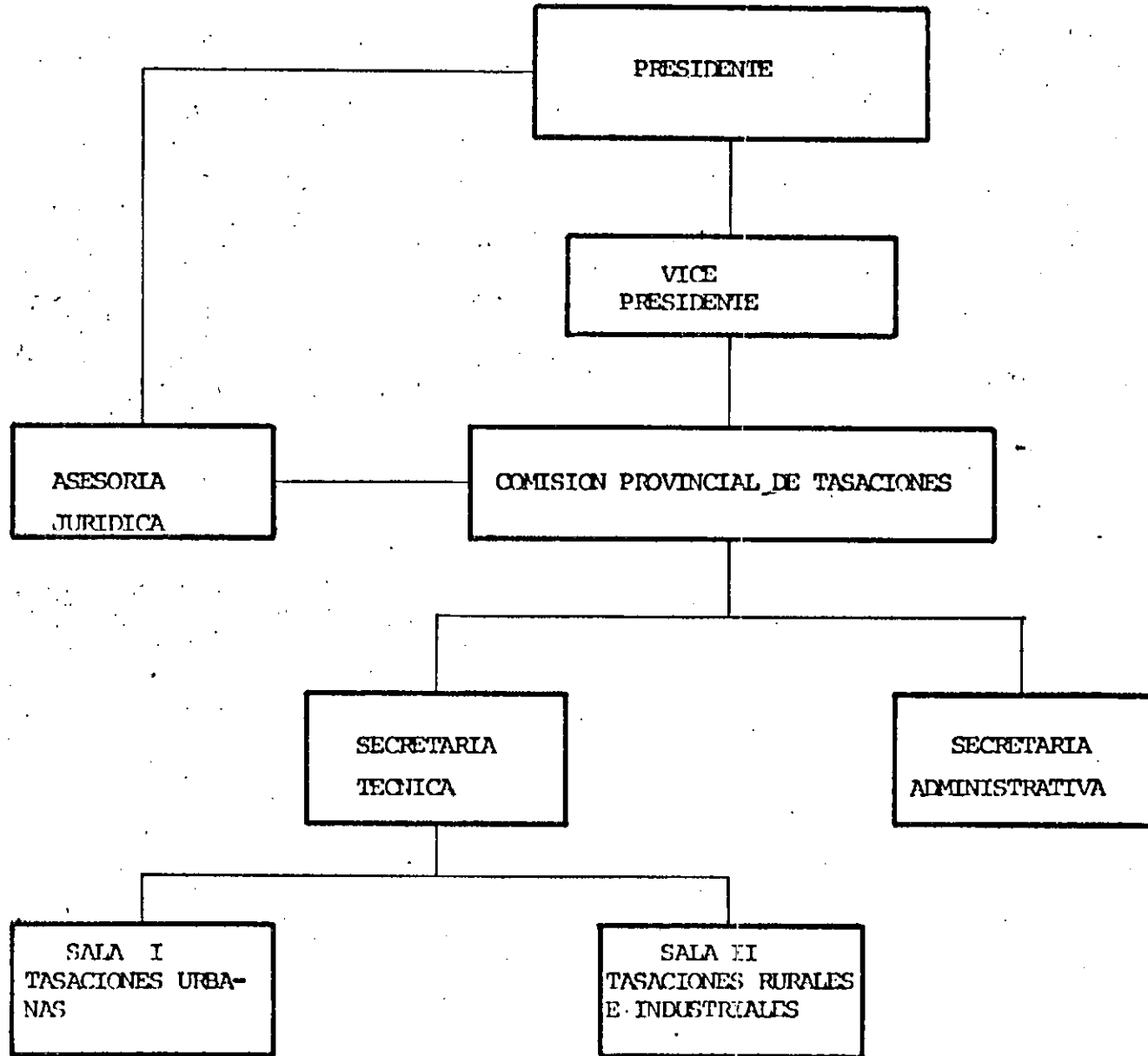
Misión: Brindar el apoyo administrativo necesario para el normal funcionamiento de la Comisión con respecto al ingreso y salida de la documentación emanada de la misma.

Funciones: Controlar entrada y salida de los expedientes. Controlar el cumplimiento de los plazos establecidos en los procedimientos vigentes, informando cualquier anomalía sobre los mismos.

Recibir, registrar y ubicar donde corresponda los informes de los representantes técnicos de las partes.

PROYECTO DE ORGANIGRAMA

COMISION PROVINCIAL DE TASACIONES



Nórmās Técnicas y de Procedimientos

Si bien en las acciones a mediano plazo se había previsto elaborar normas técnicas y de procedimientos, el Tribunal de Tasaciones de la Nación sugiere que las referidas normas las dicte la Comisión Provincial, en función a su modalidad operativa considerando que la experiencia de la mismo permitirá establecerlas en forma mucho más adecuada.

Sin perjuicio de ello, una vez elaboradas las mismas el Tribunal Nacional y a requerimiento de la Comisión Provincial analizaría en profundidad dichas normas.

Conclusiones y Comentarios

Como consecuencia del juicio valorativo y del análisis practicado y juicios emitidos durante la asistencia técnica dada en la provincia, podemos sacar las siguientes conclusiones:

La acertada decisión de las autoridades provinciales de proceder a la realización de esta asistencia técnica ha permitido una adecuada cooperación a la Comisión Provincial de Tasaciones, que complementada con planillas y formularios, se haya logrado los objetivos principales para el mejoramiento de la citada Comisión.

Los funcionarios y técnicos provinciales manifestaron que los cursos y recomendaciones efectuadas fueron de suma importancia y que en general cubrieron las expectativas generadas.

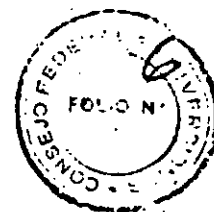
Asimismo el señor Presidente y funcionarios del Superior Tribunal de Tasaciones de la Nación propusieron, dadas las inquietudes de funcionarios y

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

técnicos de la Comisión de Tasaciones, que visitaran la sede de dicho Tribunal Nacional, para asistir a las sesiones plenarias que se llevan a cabo semanalmente en el mismo e interiorizarse del funcionamiento de los aspectos más importantes, forma de trabajo de cada grupo técnico, cómo recopilan los antecedentes, seleccionan y archivan o registran los mismos.

Por último es de importancia señalar el apoyo recibido por parte de los funcionarios de la Secretaría de Planeamiento y Obras y Servicios Públicos, como la eficaz colaboración prestada por los profesionales y técnicos provinciales.

De considerar la Provincia la necesidad de profundizar algunos temas referentes a esta materia deberá requerir puntualmente la misma al C.F.I., a efectos de concretar dicha asistencia.



SEMINARIO AVANZADO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

TEMARIO

- I.- VALUACIONES URBANAS Y SUBURBANAS
- II.- VALUACIONES RURALES
- III.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY PROVINCIAL DE EXPROPIACIONES
- IV.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY NACIONAL DE EXPROPIACIONES
- V.- ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



SEMINARIO AVANZADO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

TEMARIO

I. VALUACIONES URBANAS Y SUBURBANAS

- I.1. Terrenos Baldíos - Métodos
- I.2. Planillas de Homogeneización
- I.3. Edificios - Depreciaciones
- I.4. Valuación de Conjuntos - Métodos
- I.5. Valores Locativos

II. VALUACIONES RURALES

- II.1. Variables a considerar. Aptitud de campos vinculados a la ecología zonal
- II.2. Mejoras: consideraciones sobre su valoración
- II.3. Perjuicios e indemnizaciones
- II.4. Metodología de la Valuación Rural. Ejemplos
- II.5. Servidumbres

III. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY PROVINCIAL DE EXPROPIACIONES

IV. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY NACIONAL DE EXPROPIACIONES

V. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES

SEMINARIO AVANZADO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

CRONOGRAMA

<u>FECHA</u>	<u>TEMA</u>	<u>EXPOSITOR</u>	<u>HORAS</u>
17 y 18 XII	Valuaciones Urbanas y Suburbanas.	Arq. Juan Antonio de Veyga.	8 hs.
19 XII	Valuaciones Rurales.	Ing. Agrón. Néstor Vinelli Ing. Agrón. Ruben A. Bernaondo.	4 hs.
20 XII	Alcance y Contenido de la Ley Provincial de Expropiaciones.		1 hs.
20 XII	Alcance y Contenido de la Ley Nacional de Expropiaciones Organización y Funcionamiento del Tribunal de Tasaciones de la Nación.	Ing. Civil Dante Guerrero	3 hs.

CONSEJO FEDERAL DE INTERVERSIONES



INSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CURSO INTENSIVO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

PROVINCIA: TUCUMAN

ORGANIZAN: Gobierno de la Provincia de Tucumán y
Consejo Federal de Inversiones

SEDE: San Miguel de Tucumán

DURACION: 8 días hábiles y 1 sábado

FECHA DE INICIACION: 13 de mayo de 1980

FECHA DE FINALIZACION: 30 de mayo de 1980

PRIMERA SEMANA: 13 al 17 de mayo

SEGUNDA SEMANA: 27 al 30 de mayo

TOTAL DE HORAS CATEDRA: 34

PROFESORES: Arq. Juan Antonio de VEYGA

Agr. Raul MENDEZ

Ing. Néstor VINELLI

Ing. Angel GROSSI

C R O N O G R A M A

Fecha	Tema	Expositor	Hs.
13,14,15, 16 y 17 mayo	Valuación urbana y suburbana	Arq. Juan A. de Veyga	18
27 de mayo	Servidumbres de Electroductos	Agr. Raul Méndez	4
28 de mayo	Valuación rural	Ing. Néstor Vinelli Ing. Angel Grossi	4
29 de mayo	Valuación rural	Ing. Raul Méndez Ing. Angel Grossi	4
30 de mayo	Valuación rural	Ing. Néstor Vinelli Agr. Raul Méndez	4

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FORMULARIOS UTILIZADOS POR EL TRIBUNAL
NACIONAL DE TASACIONES

PLANILLA DE ESTUDIO DE VALORES DE LA TIERRA POR EL METODO DE INCIDENCIA

UBICACION:			SECTOR		ZONIFICACION			VALOR A: (fecha)		VALOR OBTENIDO				
ANTECEDENTE DE VENTA				EDIFICIO	TERRENO				LOTE TIPD. de COMPARACION					
Nº de D.º	UBICACION		FECHA	IMPORTE VENTA OFERTA \$	ESTADO SUP. CUBIERTA	FRENTE	FONDO	NOMENCLATURA SEGUN C. P. U.	SUP. EDIFICADA	VALOR POR INCIDENCIA UNITARIA	COEFICIENTES			VALOR INCIDENCIA UNITARIA CORREGIDO
	FORMA de PAGO		COEF. P/FORMA de PAGO	VALOR CONTADO	VALOR ESTIMADO \$	SUPERFICIE		DISTRITO de ZONIF.			F.D.T.	UBIC.	ESQ.	
											VALORES UNITARIOS CORREGIDOS			
REFERENCIAS:					PROMEDIO VALOR INCIDENCIA x FACTOR de DCUP. TOTAL = VALOR TIERRA POR m ² $\frac{\$/m^2}{V} \times \dots = \frac{\$/m^2}{V}$					SUMA				
										PROMEDIO				

PLANILLA DE ESTUDIO DE VALORES DE EDIFICIOS POR EL METODO DE COMPARACION VENAL

UBICACION:				SECTOR		DEPARTAMENTOS LOCALES COMERC. OFICINAS			VALOR A: (fecha)			VALOR OBTENIDO					
Nº	UBICACION	PISO	FECHA	IMPORTE VENTA O OFERTA	SUPERFICIE HOMOG. m ²	VALOR UNITARIO \$/m ²	COEFICIENTES										VALOR UNITARIO RESULTANTE \$/m ²
	FORMA de PAGO	PLANTA	COEF. FORMA DE PAGO	VALOR CONTADO			UBIC. DEL EDIFICIO	UBIC. PISO O PLANTA	SUPERF. PROPIA	CARACTERISTICAS CONSTR.	EDAD ESTADO	FONDO FRENTE	PATIO TERRAZA	BAND. PAV. GARAGE	ACTUALIZ. OFERTA	COEF. TOTAL	
REFERENCIAS:												SUMA					
												REMEDIO					

PLANILLA DE ESTUDIO DE VALORES LOCATIVOS POR EL METODO DE RENTA DE CAPITAL INMOBILIARIO

DEPARTAMENTOS
LOCALES COMERC.
OFICINAS

UBICACION:	SUP. HOMOG.	SECTOR	VALOR A: (fecha)	VALOR OBTENIDO
------------	-------------	--------	------------------	----------------

FORMULA

$$\left(V_i \cdot I_o \cdot C_{dm} + \frac{V_A - V_R}{V_P - V_T} \cdot C_{dm} + V_A \cdot X \cdot C_{dm} + I_G \cdot Y + G_f \cdot C_{dm} \right) \cdot \left(1 + Z + \frac{1}{12n} \right)$$

DATOS

VALOR INMOBILIARIO $V_i = \$$	RENDA ANUAL del CAPITAL INMOBILIARIO $V_i = I_o \cdot C_{dm}$
VALOR ACTUAL del EDIFICIO $V_A = \$$	AMORTIZACION del EDIFICIO $\frac{V_A - V_R}{V_P - V_T} \cdot C_{dm}$
VALOR RESIDUAL del EDIFICIO $V_R = \$$	GASTOS de CONSERVACION $V_A \cdot X \cdot C_{dm}$
VIDA UTIL PROBABLE $V_P =$ AÑOS	IMPUESTOS Y GRAVAMENES $I_G \cdot Y$
VIDA TRANSCURRIDA $V_T =$ AÑOS	GASTOS de FUNCIONAMIENTO $G_f \cdot C_{dm}$
TASA de RENTA PURA ANUAL $I_o =$ %	SUB TOTAL =
COEF. DE DEPRECIACION MONETARIA $C_{dm} =$	
VALOR de IMPUESTOS Y GRAVAMENES $I_G = \$$	GASTOS de ADM. y DESALQ. $\left(1 + \frac{1}{12n} \right) \cdot \$$
PORC. GASTOS de CONSERVACION (0,5% al 1%) $X =$ %	SUBTOTAL = \$
GASTOS de FUNCIONAMIENTO $G_f = \frac{\$}{n}$	RENDA ANUAL = \$
PORC. de IMPUESTOS Y GRAVAMENES (0,5% al 1%) $Y =$ %	% 12 = \$
DURAC. del CONTRATO EN AÑOS $n =$ AÑOS	RENDA ANUAL
PORC. DE GASTOS ADMINISTRATIVOS (~5%) $Z =$ %	

TABLA DE DEPRECIACION MONETARIA - COEFICIENTE S/PORCIENTO de DEPRECIACION ANUAL

dep años	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	dep años	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40
1	1,02	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20	6	1,16	1,35	1,56	1,78	2,10	2,44	2,85	3,25
2	1,05	1,10	1,16	1,21	1,26	1,32	1,38	1,44	7	1,19	1,42	1,69	2,06	2,43	2,88	3,48	4,07
3	1,08	1,15	1,24	1,33	1,42	1,52	1,62	1,71	8	1,22	1,49	1,84	2,31	2,78	3,43	4,28	5,14
4	1,10	1,21	1,34	1,47	1,61	1,77	1,95	2,13	9	1,25	1,58	2,00	2,61	3,22	4,07	5,30	6,53
5	1,13	1,28	1,45	1,64	1,84	2,08	2,35	2,62	10	1,28	1,66	2,18	2,90	3,73	4,90	6,62	8,35

METODO: "SUMA de PUNTOS" $V_R = A.B.x$

①

Puntos (x)	Frente	A
6	Revestimiento parcial de granito, piedra o mármol, resto - imitación piedra. Herrería artística.	
5	Revestimiento parcial de granito, piedra o mármol. Resto - imitación piedra. Ladrillos de máquina o briquetas cerámicas. Revestimiento veneciano o fulget.	
3	Revoque imitación piedra o ladrillos comunes.	
1	Revoque a la cal o ladrillos comunes.	

4'

Puntos	Entrada y circulaciones principales	B
12	Pisos de mármol o parquets de roble. Cielorrasos ornamentados. Revestimiento de mármol, madera o imitación - piedra. Cristales y espejos. Sala de espera independiente. Estufas. Escaleras de mármol. Entrada de servicio independiente con su respectivo ascensor.	
10	Pisos de mármol, parquet de roble o mosaicos graníticos - en tamaño grande. Cielorrasos con garganta. Revestimiento de mármol, madera o imitación piedra. Estrucos. Escaleras de mármol. Entrada de servicio independiente con su ascensor.	
8	Pisos de mosaicos graníticos en tamaño grande. Cielorrasos con garganta. Revoque imitación piedra. Estucos. Pintura al aceite, fulget o veneciano. Escaleras de mármol reconstituido.	
6	Pisos de mosaicos graníticos de tamaño común. Cielorrasos sencillos. Pinturas al aceite. Escaleras de mármol reconstituido.	
4	Pisos de mosaicos graníticos comunes. Cielorrasos sencillos. Pinturas al agua y a la cal. Escaleras de cemento alisado.	
2	Pisos de mosaicos calcáreos. Cielorrasos sencillos. Pinturas a la cal. Escalera de cemento alisado.	

Puntos	Distribución	C
12	Deben estar perfectamente diferenciadas las tres partes: recepción, dormitorios y servicios; intercomunicadas por - circulaciones independientes. Amplia recepción, locales importantes y separados en forma bien definida, teniendo como mínimos: hall, comedor, sala, escritorio y toilette. Dormitorios amplios, cuartos de vestir y cuarto de roperos. Dormitorios de servicios, hall de servicio con lavadero, cocina, office y despensa.	
10	Deben estar perfectamente diferenciadas las tres partes: recepción, dormitorios y servicios; intercomunicadas por - circulaciones independientes. Recepción, locales separados en forma bien definida, y teniendo como mínimo: hall, comedor, sala y toilette. Dormitorios amplios y placards. Dormitorios de servicio, hall de servicio, office y tocina.	
8	Recepción y ambientes de servicio reducidos. Dormitorios de tamaño mediano con placards.	
4	Ambiente de medidas reducidas.	

Puntos	Revestimiento decorados	D
12	Maderas, sedas, cueros, estucos decorados o imitación - mármol.	
6	Herrería artística. Hierro forjado.	

Puntos	Pisos	E
6	De mármol o parquets de roble en los ambientes principales. Aislación especial antisonora en los entrepisos.	
5	Parquet de roble o similar.	
4	Parquet calden, algarrobo o similar.	
3	Parquet de calden o similar.	
2	Parquet de calden o mosaico calcáreo.	
1	Mosaico calcáreo o cemento aislado.	

42

Puntos	Cielorrasos	F
6	Ornamentados.	
5	Moldurados o con garganta.	
1	A ángulo vivo.	

Puntos	Carpintería de madera	G
12	Aberturas macizas de roble, cedro u otras maderas finas, a bastidor o con tallos enchapadas sobre placas con maderas finas lustradas. Placas revestidos con madera, con divisiones, gravetas - bandejas. Al exterior vidrio mínima 45mm espesor en cedro. Cortinas de enrollar a proyección.	
10	Aberturas macizas cedro y otras similares, a tablero o vidrieras al exterior 45 mm espesor mínimo; enchapadas sobre placas pintadas o con maderas finas lustradas. Cortinas de enrollar a proyección.	
8	Aberturas macizas de cedro u otras maderas similares, a tablero o vidriera al exterior, 4 mm espesor mínimo; enchapadas para pintar. Cortinas de enrollar o celosías.	
4	Aberturas macizas de pino u otras maderas similares con tableros de terciado. Postigones.	

Puntos	Carpintería metálica	H
12	Al exterior perfiles 33 y 40 mm doble contacto, marcos unificados de chapa o contramarcos en madera molduradas.	
8	Al exterior perfiles 33 y 40 mm doble contacto.	
6	Al exterior perfiles 33 mm o perfiles de herrería con contravidrio madera.	
4	Perfiles herrería común sin contravidrio.	

Puntos	Herrajes	I
4	De alta calidad. Elementos aparentes de bronce con partes dorados y labradas. Cerraduras de combinación	
3	De alta calidad. Elementos aparentes de bronce o aleaciones tinas. Cerraduras de combinación.	
2	De buena calidad.	
1	Comunes.	

Puntos	Electricidad	J
6	Amplio número de bocas. Cada ambiente debe estar servido por más de un circuito. Timbres internos, instalación de teléfonos con boca en cada ambiente principal. Luz difusa.	
4	Razonable número de bocas. Timbres internos. Boca para teléfono urbano.	
2	Mínimo un centro y un toma por ambiente.	
1	Mínimo una boca por ambiente.	

Puntos	Instalación sanitaria	K
12	Agua fría plomo pesado o bronce. Agua caliente en bronce; desagües pluviales y cloacales plomo pesado y hierro fundido. Válvulas para el uso de inodoros.	
10	Agua fría plomo pesado. Agua caliente bronce para las distribuciones. Columnas hierro galvanizado. Desagües pluviales y cloacales plomo pesado y hierro fundido. Válvulas para inodoros.	
8	Agua fría en plomo pesado. Agua caliente en hierro galvanizado. Desagües pluviales y cloacales en plomo y hierro fundido.	
6	Materiales calidad mínima reglamentaria.	

Puntos	Cocina y office	L
12	Dimensiones amplias. Pisos mosaicos cerámicos o graníticos lustrados a plomo. Revestimientos mayólicas o azulejos. Mesas mármol o acero inoxidable. Artefactos de alta calidad. Alacenas de gran capacidad.	
10	Dimensiones amplias. Pisos mosaicos graníticos lustrados a plomo. Revestimientos azulejos u opalina. Mesas mármol o acero inoxidable. Artefactos buena calidad. Alacenas amplias.	
8	Piso mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos opalina o chapitas graníticas. Mesas mármol Alacenas.	
6	Piso granítico pulido en obra calcáreos. Revestimientos de opalina o chapitas graníticas. Mesa mármol o mármol reconstituido.	
4	Pisos calcáreos. Revestimientos graníticos o calcáreos. Mesas mármol reconstituido.	
2	Pisos calcáreos o cemento alisado. Revestimiento de cemento alisado.	

Puntos	Pintura	M
10	Muros pintados al aceite previo enduido, en ambientes principales. Empapelados de alta calidad. Cielorrasos pintados a tiza y cola. Carpintería de madera lustrada o pintada previo enduido.	
8	Muros pintados al agua o a tiza y cola o empapelados comunes, en ambientes principales. Cielorrasos a tiza y cola. Carpintería pintada al aceite previo enduido o encerado.	
6	Muros y cielorrasos a tiza y cola, en ambientes principales. Carpintería al aceite o encerado.	
4	Muros y cielorrasos a tiza y cola o cal. Carpintería pintada al aceite o encerado.	

Puntos	Baños	N
18	Medidas amplias. Piso de mármol, cerámico o de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de mayólicas u opalinas en placas de tamaño grande. Abundantes accesorios; espejos grandes; inodoros sífónicos, lavatorios de pedestal de amplias dimensiones. Placard. Artefactos de color.	
15	Medidas amplias. Piso de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de mayólica; opalinas en placa de tamaño grande; azulejos. Abundantes accesorios. - Espejos grandes, inodoros sífónicos, lavatorios a pedestal de amplias dimensiones, placards.	
12	Piso de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de azulejos, opalinas en tamaño chico o chapitas graníticas lustradas a plomo. Accesorios de embutir. Botiquín embutinado con espejo. Artefactos completos.	
9	Piso de mosaico granítico pulido en obra. Revestimientos en chapitas impermeables a base de cemento o vitrificado. - Artefactos completos. Accesorios de embutir.	
6	Piso calcáreo. Revestimientos calcáreos o de categoría similar.	
3	Artefactos mínimos reglamentarios. Pisos y revestimientos de cemento alisado. Artefactos mínimos reglamentarios.	

Puntos	Cubiertas	O
6	Aislación especial hidrófuga y térmica protegida con baldosones ó baldosas	
5	Aislación especial hidrófuga y térmica.	
4	Aislación especial hidrófuga.	
2	Aislación hidrófuga común.	

Puntos	Servicios	P
35	Aire acondicionado. Agua caliente, heladeras centralés o individuales. Incinerador. Teléfonos con portería. Portero eléctrico. Ascensores de marca acreditada, principal y de servicio. Antenas colectivas. Secador de ropa. Depósitos individuales. Guardacoches.	
31	Aire acondicionado, agua caliente; heladeras centrales o individuales, incinerador, teléfonos con portería; portero eléctrico; ascensores de marca acreditada; principal y de servicio; antenas colectivas; secador de ropa; depósitos individuales.	
24	Calentamiento. Agua caliente. Heladeras centrales o individuales; incinerador; teléfonos con portería; portero eléctrico. Ascensores de marca acreditada, principal y de servicio. Antenas colectivas. Secador de ropa. Depósitos individuales. Guardacoches.	
20	Calentamiento, agua caliente; heladeras centrales o individuales; incinerador; teléfonos con portería; portero eléctrico; ascensores de marca acreditada; principal y de servicio. Antenas colectivas; secador de ropa; depósitos individuales.	
16	Calentamiento; agua caliente; heladeras centrales o individuales; incinerador; depósito colectivo.	
12	Agua caliente; calentamiento o estufas.	
9	Agua caliente.	

TRIBUNAL DE TASACIONES
Tasaciones por valor venal

unidad tipo	valor unitario	A fecha	ubicacion	juicio:	interne	satis	año
local							
departament					expendiente		

designacion		superficie propia (m ²)				coeficientes										valor venal	
unidad	piso	destino	superficie	coef. Homog.	superficie homogeneiz	ubic. edif.	ubic. piso	ubic. planta	fondo frente	sup.	caract. const.	patio terraz	edad estado	actual.	total	unitario \$/m ²	total \$

TASACION
 POR
 VALOR INTRINSECO
 METODO DE INCIDENCIA

FECHA	VALOR INTRINSECO

48

S/CODIGO	ZON.	FOT.	SUPERFICIE M2.	COEFICIENTES				It. s/m2.	VALOR TOTAL \$
				FOT REAL	ULI ESQ.	PAV.	TOP. ACT.		
T									

TERRENOS

DESIGNACION					R	SUPERFICIE M2.	V.R.	V.r.	V.a. s/	Valor Total
E										

CONSTRUCCIONES

CONCEPTO	Coef. s/	APLICADO	MONTO CORREC. CION \$	VALOR INTRINSECO INDEBE	
				TERRENO	T
VENTA CONJUNTA					
A PROVECH. TERM.				CONSTRUC.	E
OBSOLENCIA EDIF				VALOR FI- SICO	V. F.
MERCADO				CORRECCIO- NES	k.
Ocupacion				VALOR IN- TRINSECO	V.L.
K					

CORRECCIONES

JUSTIFICACION Y/O DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES "K" APLICADOS.

R.2951

TECNICO	SUPERVISOR	JEFE TURA	TRANSICION: F.V.

Fecha Tasación	Tasación Especial
CARÁTULA	

49

UBICACION	Provincia	Partido
	Localidad	
	Calle y No.	
	Entre Calles	

TERRENO	FRENTE	C/FRENTE	LADO	LADO	SUPERFICIE

EDIFICIO	AÑO	CARACTERÍSTICAS	ESTADO	SUPERFICIE CUB.

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION		
C.	S.	M.	P.	R.	C.	A.

a) Situación	b) Serv. Públicos	c) Topografía Terrena	d) Información General
<input type="radio"/> Urbana <input type="radio"/> Suburbana <input type="radio"/> Rural <input type="radio"/> Residencial <input type="radio"/> Familiar <input type="radio"/> Obrero <input type="radio"/> Comercial <input type="radio"/> Industrial	<input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO <input type="radio"/> Pavimentado <input type="radio"/> Veredas <input type="radio"/> Alumbrado <input type="radio"/> Energía Eléctrica <input type="radio"/> Cloacas <input type="radio"/> Agua Corriente <input type="radio"/> Gas <input type="radio"/> Teléfono	<input type="radio"/> Horizontal <input type="radio"/> En pendiente <input type="radio"/> Alto <input type="radio"/> Normal <input type="radio"/> Bajo <input type="radio"/> Inundable	Estación _____ a _____ Núcleo más importante _____ a _____ Densidad edif. manzana _____ % Idem en manzanas linderas _____ % Transportes _____

e) Causas de valorización y/o desvalorización.

VALOR DE TASACION

TÉCNICO	SUPERVISOR	JEFE

TRIBUNAL DE TASACIONES

	(a)	(b)	(c)	(d)	Porcentajes de	obra	ítems
1	1	1	1	1	Derechos Municipales ... (.....)	-----	-----
2	1	1	1	1	Preparación terr. y excav. (.....)	-----	-----
3	15	15			Mampostería de ciment. (.....)	-----	-----
4			14	9	Mampost. elev. 0,30 y 0,24 (.....)	-----	-----
5	3	4			Mampost. elev. 0,15 y 0,10 (.....)	-----	-----
6	1	-	-	-	Aislaciones	(.....)	-----
7	10	-	-	-	Hormigón y estruc. techo (.....)	-----	-----
8	-	14	17	23	Estruct. de horm. armado (.....)	-----	-----
9	4	2	1	1	Cubiertas de techo..... (.....)	-----	-----
10	8	8	8	3	Revoques gruesos..... (.....)	-----	-----
11	4	4	3	2	Revoques finos y/o yesería (.....)	-----	-----
12	3	3	2	2	Cielorrasos	(.....)	-----
13	2	2	1	1	Contrapisos	(.....)	-----
14	6	6	6	6	Pisos y zócalos..... (.....)	-----	-----
15	1	2	3	4	Revestimientos..... (.....)	-----	-----
16	12	12	14	16	Carpintería de madera.. (.....)	-----	-----
17					Carp. metál. y/o herrería (.....)	-----	-----
18	10	10	6-8	7-9	Instalación sanitaria.... (.....)	-----	-----
19	1	1	-	-	Provisión de agua..... (.....)	-----	-----
20	1	2	3	4	Electricidad	(.....)	-----
21	2	1	2-3	3-4	Gas	(.....)	-----
22	1	1	1	1	Marmolería	(.....)	-----
23	1	1	1	1	Vidrios	(.....)	-----
24	2	2	2	2	Artefactos sanitarios... (.....)	-----	-----
25	3	3	1-2	1-2	Cocinas y calefones..... (.....)	-----	-----
26	4	4	4	3	Pintura	(.....)	-----
27	1	1	1	1	Veredas y ventilaciones.. (.....)	-----	-----
28	-	-	4	3	Ascensores	(.....)	-----
29	-	-	1	1	Incinerador..... (.....)	-----	-----
30	-	-	3-5	3-5	Calefacción..... (.....)	-----	-----
31	-	-	1-5	1-5	Agua caliente	(.....)	-----
32	1	1	1	1	Detalles de term. y limp. (.....)	-----	-----

Obra ejecutada: Parcial _____ % Acumulado _____ %

- a) Edificios sin estructura independiente ni servicios centrales; viviendas individuales.
- (b) Idem con estructura mixta ni servicios centrales; caso en departamentos.
- c) Idem con estructura independiente con/sin servicios centrales; horizontales de hasta 14 pisos altos.
- (4) Idem con estructura independiente con/sin servicios centrales; horizontales de más de 14 pisos altos y o torres.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

LEY PROVINCIAL DE EXPROPIACIONES