

# **TASACIÓN DEL BIEN MUEBLE TECNOLÓGICO (\*)**

## **Miguel Ángel ANTOÑANA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

En ocasiones, al tasar inmuebles, nos enfrentamos con la existencia de bienes muebles tecnológicos que se encuentran incorporados al edificio, y que por sus características y envergadura exigen ser valorados de manera independiente, para luego integrarlos al costo de reposición, que técnicamente se calcula sin considerarlos.-

Estos bienes muebles tecnológicos hace al uso o categoría del edificio y, se los reputa "inmuebles por acceso físico" o "inmuebles por destino".-

Es frecuente encontrarlos en edificios industriales y en aquellos específicos (hoteles, sanitarios, estaciones de servicio (gasolineras), etc.) y, aunque de forma menos habitual, se hallan también en galpones de depósito, locales comerciales y viviendas unifamiliares.-

En el caso de la propiedad horizontal (edificio de departamentos u oficinas, galerías comerciales), la mayoría de los estudios de costos de reposición -a los que accede el tasador- contemplan estos bienes, algunos propios y necesarios de este tipo de propiedad.-

Determinados tipos de bienes, por sus características tecnológicas, sólo pueden ser valorados por especialistas en la materia. Otros bienes, si bien no se sustraen a esta realidad, por ser de menor complejidad y de más amplio uso, permiten -a través de la investigación y consulta- ser apreciados en su condición.-

El hecho antes apuntado, crea dificultades para ofrecer enfoques generales frente a la diversidad y especificidad del bien tecnológico, situación que se evidencia en la escasa literatura sobre el tema.-

A pesar de la limitación impuesta, pueden establecerse pautas básicas de valuación. Éstas se constituyen en un marco de referencia conceptual, que permite al tasador diseñar técnicas y procedimientos de trabajo propios.-

El Tribunal de Tasaciones de la Nación ha fijado normas en el ámbito de su competencia y, -en su momento- el Banco Nacional de Desarrollo elaboró una normativa de aplicación para sus tasadores, ambas propuestas se han constituido en fundamento de este trabajo.-

La variedad de bienes tecnológicos que pueden integrarse a un edificio, resiste todo intento de clasificación general, encontrándose relacionados -lo dijimos antes- con el destino o categoría del bien inmueble.-

Entre aquellos bienes muebles que hallamos con mayor frecuencia en los distintos edificios, se destacan: ascensores, puentes grúas, montacargas, aperturas automáticas para puertas, balanzas para pesar camiones, grupos electrógenos, sistemas de seguridad, bombas extractoras de agua, etc.-

## 2. PROCESO DE LA TASACIÓN

### Concepto

*Fundamento:* el valor de un bien mueble tecnológico está relacionado con el precio de venta de un bien nuevo -igual o semejante-, la pérdida de aptitud física o tecnológica, la existencia de un mercado de segundo uso, y las condiciones generales y particulares de la economía.-

*Operatoria:* para establecer el valor de un bien mueble tecnológico, el tasador debe:

- 1) determinar el costo de reposición o reemplazo del bien mueble;
- 2) restar de dicho costo la pérdida de valor por depreciación; y
- 3) realizar los ajustes que correspondan en función de las características del bien, su procedencia y las condiciones del mercado.

La fórmula para establecer el valor del bien mueble tecnológico resulta:

$$\begin{array}{r} \text{Costo de reposición} \\ \text{o reemplazo} \\ \text{del bien mueble} \end{array} - \text{Depreciación} + - \text{Ajuste} = \begin{array}{r} \text{Valor indicado} \\ \text{del bien mueble} \\ \text{sujeto} \end{array}$$

### Costo (o valor) de reposición o reemplazo

Costo de reposición es el monto necesario para adquirir un bien de idénticas características o de similares prestaciones, considerando el precio de venta de los mismos en la fecha de tasación.-

La forma en que se estima el costo de reposición de los bienes muebles tecnológicos, depende de cuales de los siguientes supuestos adopta el tasador.-

- El costo de reposición resulta el precio de venta de un bien de idénticas características (la misma marca y el mismo modelo);
- El costo de reposición resulta el precio de venta de un bien que entregue similares prestaciones.

El Banco Nacional de Desarrollo, en su metodología para tasaciones de bienes muebles, propone:

"La estimación de bienes de industria nacional o importados debe realizarse -en todos los casos- a partir del valor de reposición a nuevo y sólo cuando no se disponga de él, se utilizarán los valores alternativos de: valor de origen, valor de sustitución y/o valor de reconstrucción.-

El valor de reposición a nuevo corresponde al que rige en el mercado para los bienes en consideración a la fecha de la valuación. Cuando no se dispone de tal información se recurre a valores de bienes de características mecánicas y/o tecnológicas similares al bien a estimar, lo que -por analogía- permite establecer un valor de reposición a nuevo por "sustitución". Cuando no sea posible determinar alguno de estos valores alternativos, se recurre a valores correspondientes a la fecha de adquisición de series

semejantes, lo cual se denomina valor de origen; obviamente, este valor debe modificarse con factores de corrección monetaria, como primera aproximación a su valor actual.-

Según el origen del bien, la corrección podrá ser "nacional" o "importada".-

En los casos de bienes que no tienen precio de mercado (plantas y equipos especiales) se deberá determinar su valor a partir de un cómputo de fabricación (materiales y horas / hombre) refiriéndolo a los valores unitarios actuales de los mismos, obteniéndose así un valor de reconstrucción actualizado.-

En los mismos casos puede ser necesario corregir los valores obtenidos en función de su obsolescencia tecnológica. Este tipo de corrección debe aplicarse con prudencia y teniendo en cuenta las características y modalidades propias de la tecnología nacional"

Prosigue –el Banco Nacional de Desarrollo- exponiendo, de manera conceptual, los coeficientes de corrección mencionados con anterioridad:

*“Coeficientes de corrección monetaria:* otro factor significativo que debe tenerse en cuenta frente a las circunstancias actuales, es la corrección monetaria (fenómeno nacional e internacional). Esto es que según se trate de bienes nacionales o importados, se impone considerar la corrección monetaria interna o en el país de origen de aquellos.- Para calcular el coeficiente de corrección nacional debe utilizarse en este caso el índice de precios mayorista, aplicando la metodología habitual en estos casos, es decir, el cociente entre los índices del mes más próximo al de la estimación y el mes del valor de origen del bien”.

En el caso de bienes importados, considera los siguientes factores:

*“Coeficiente de inflación importada:* corresponde aplicar cuando se dispone sólo del valor de origen.

*Relación de Cambio:* es el valor unitario de las divisas en moneda argentina. En el caso de maquinarias que se cotizan en dólares, en lugar de la moneda de su país de origen, deberá procederse a un doble ajuste, variación del valor de la moneda del país de origen con relación al dólar y variación de esta moneda con relación a la moneda argentina.

*Despacho a plaza:* coeficiente de corrección necesario para determinar el valor actual y de garantía de bienes de capital importados, despachados a plaza y calculado a partir de su valor FOB. Despacho a plaza incluye los gastos consulares, fletes, seguros, impuestos y otros, a partir del valor FOB. Es decir que se incluyen bajo esta denominación genérica los rubros que permiten calcular el valor nacionalizado de los bienes”

### *Depreciación*

“Un bien físico es perecedero. Desde el momento de su puesta en servicio hasta el de su retiro, transcurre un período de tiempo llamado vida, durante el cual se pierde, paulatina o bruscamente, su aptitud para servir al fin para el que fue habilitado.

La pérdida de aptitud se traduce en una pérdida de valor –brusca o paulatina, parcial o total- se denomina depreciación (Chandías)”.

Se distinguen las siguientes formas de depreciación en un bien mueble tecnológico:

- *física*: disminución del valor de un bien mueble tecnológico como consecuencia de la pérdida –paulatina o brusca- de su aptitud física, ya sea por el deterioro proveniente de la edad, por desgaste y roturas derivados del uso, o por causas contingentes;
- *tecnológica*: disminución del valor de un bien mueble tecnológico como consecuencia de la pérdida de su aptitud tecnológica, ya sea por la obsolescencia en relación con nuevas tecnologías, o cuestiones económicas vinculadas por la producción y el mercado.-

En la propuesta de cálculo de la *depreciación física* de un bien mueble tecnológico, se destaca el método de la línea recta, es decir, la depreciación es una función lineal de la edad. Este método supone que la depreciación es uniforme a lo largo de la vida del bien en condiciones normales de uso. En los casos en que la conservación del bien no ha sido regular, se aumentan los valores teóricos de depreciación, de acuerdo a los factores de corrección por “estado de conservación” que se adopten.-

Este criterio es compartido en las normas sobre valuación de bienes muebles dictadas por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, y en las pautas elaboradas por el Banco Nacional de Desarrollo para uso de sus tasadores.-

En cuanto a la depreciación tecnológica de un bien mueble, concurren causas de orden técnico y de orden económico. Estas causas corresponden al proceso normal de evolución de la tecnología y su cuantificación resulta sumamente compleja.-

Se destacan, entre otros factores: el nivel tecnológico general, la disponibilidad de capitales para la inversión, la situación coyuntural del mercado, la facilidad de adquisición de equipos similares, el costo de producción y el costo de equipos.-

Toda depreciación en este sentido debe realizarse a partir de un profundo conocimiento del atraso tecnológico y de las consecuencias, tanto económicas como operativas, que del mismo derivan.-

*Vida media probable o vida útil. Valor residual*

*Vida media probable o vida útil* es el tiempo en años que el bien puede ser utilizado normalmente, con mantenimiento adecuado, en buenas condiciones operativas y tecnológicas.-

*Vida residual* es el monto neto que se obtendría por un bien, vendiéndolo en el mercado vigente –a la fecha de valuación- cuando ha finalizado su vida útil, operativa o tecnológica. Se lo denomina también valor de rezago.-

Para el cálculo de la depreciación, no puede formarse una tabla de duración que contenga la vida probable de los bienes, sino desde un punto meramente informativo.-

Los dos problemas que quedan librados al criterio del tasador en el cálculo de la depreciación son: la estimación de la expectativa y la del valor residual de los materiales. Debe desterrarse la práctica de estimar la expectativa de vida útil (vida remanente) como diferencia entre la vida probable teórica y la antigüedad (o edad) del bien.-

La determinación de la expectativa se vincula con tres cuestiones que hacen a la técnica del avalúo:

- las características físicas del bien y su régimen de uso;
- la actualización tecnológica del mismo;
- las condiciones económicas.

El Banco Nacional de Desarrollo propone el siguiente esquema conceptual para el tratamiento de la depreciación física por antigüedad:

“En el caso de querer determinar el período de vida útil durante el cual un bien puede seguir prestando servicios, la respuesta es aleatoria pues se trata de problemas de probabilidad de subsistencia. Ello en parte se soluciona recurriendo al uso de las tablas de mortalidad o de gráficos que representan la frecuencia de los retiros en función de la antigüedad.-

Mediante este mecanismo se puede fijar un valor de vida media probable (VMP) y llegar a determinar cuál es la vida máxima que podría alcanzar.-

La expresión de la vida máxima lograda en función de la vida media probable, puede llegar a valores que oscilan entre 2 y 3 VMP.-

Sin embargo, la vida económica de un bien se encuentra íntimamente relacionada con el grado de explotación y es, a su vez, función del adelanto tecnológico.-

En algunos casos, cuando un bien llega a su vida media probable resulta que es equivalente a su valor final y sólo tiene un valor igual al de chatarra o de desecho. Ello ocurre con frecuencia en países de gran desarrollo industrial.-

En cambio, para países de desarrollo relativo, el bien sigue siendo rentable y continúa en actividad productiva, prestando servicios en industrias con menores exigencias de exactitud y calidad en los productos a procesar, es decir, que su valor VMP será apreciable y superior al de desecho.-

A los fines de esta norma, el valor que puede adquirir un bien bajo estas circunstancias, se lo califica como “valor de segundo uso”.

En cuanto a la hipótesis de trabajo de valuación se ha adoptado la siguiente expresión matemática:

$$Vu = 2 VMP$$

Donde:

Vu: Vida útil

VMP: Vida media probable

Y dentro de la misma, siguiendo una pérdida de valor lineal, los valores a adoptar serán:

para antigüedad 0:  $VA = VR$

para antigüedad VMP:  $VA = 0,25 \cdot VR$

para antigüedad 2 VMP:  $VA = 0,05 \cdot VR$

Donde:

- VMP: vida media probable
- VA : valor actual o valor presente
- VR : valor de reposición

Este hecho permite simplificar la confección de la tabla de depreciación por antigüedad, admitiendo que al finalizar su VMP el valor residual es igual a 0,25 y al finalizar su vida útil (segundo uso) el valor final de 0,05 (valor de chatarra o desecho) corresponde a dos veces su vida media probable. Para edades o antigüedades superiores a 2 VMP, se mantiene el valor de 0,05 establecido”.

### *Ajustes*

Caracterizamos como ajustes, la corrección del valor del bien en función de las diversas influencias que afectan al mismo, y que no se relacionan con aquellas propias de la depreciación.

La existencia de un mercado de bienes usados condiciona y obliga a comparar el resultado, corrigiéndolo de resulta necesario.-

En el marco conceptual del método, estos ajustes se realizan sumando o restando los valores que representan las influencias desde el punto de vista fáctico. Estos ajustes pueden realizarse mediante factores de corrección (factor en el sentido matemático, o sea un número que multiplica). Ello es aplicable también, al cálculo de la depreciación.-

### **Fórmula y aplicación**

#### **a) TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN**

Formula:

$$Va = [ Vre - (Vre - Vr) K1 ] K2$$

Donde:

- Va = valor actual
- Vre= valor de reemplazo equivalente
- Vr = valor residual
- K1 = coeficiente que relaciona la antigüedad con la vida útil
- K2 = coeficiente que relaciona el estado del bien con la tabla de estados

K1 = coeficiente que relaciona la antigüedad con la vida útil

$$K1 = \frac{Vu - Vrem}{Vu}$$

Donde:

- K1 : coeficiente que relacional la antigüedad con la vida útil
- Vu : Vida útil en años
- Vrem : Vida remanente

En los casos en que los bienes tengan superada su vida útil, o se determina que se puede superar la vida útil, se valorizará con el concepto de expectativa de vida del bien, modificando el coeficiente K1:

$$K1 = \frac{Ant}{(Ant + Vexp)}$$

Donde:

K1 : coeficiente que relaciona la antigüedad con la vida útil

Ant: antigüedad del bien

Vexp: vida esperada o expectativa de vida en años

En todos los casos, el valor al final de su vida útil es siempre el valor residual del mismo. Se estima que ronda entre el 5% al 10% del valor de reposición equivalente.

K2: coeficiente que relaciona el estado del bien con la tabla de estados

CONCEPTO	ESTADO	COEF. K2
Nuevo	1,0	1,0
Excelente	1,1	0,9
Muy bueno	1,2	0,8
Bueno	2,0	0,7
Normal	2,1	0,6
Regular	3,0	0,5
Deficiente	3,1	0,4
Recuperable	3,2	0,3
Malo	4,0	0,2
Rezago	5,0	0,1

Los valores de K2 pueden ser interpolados

Se deberán considerar menores valores residuales en los casos en que la vida útil haya sido superada.-

Aplicación

Ejemplo: determinar el valor actual de un grupo electrógeno de 4 años de antigüedad, cuya vida media probable es de 10 años, estableciéndose su valor de reemplazo en \$ 30.000, un valor residual de \$ 1.500, y su estado de conservación considerado "bueno".

\* Se determina el coeficiente de depreciación por antigüedad K1:

$$K1 = \frac{10 - 6}{10} = 0,4$$

\* De la tabla de depreciación por estado de conservación se obtiene, para un estado 2,00 (bueno): coeficiente 0,7

\* Valor de reposición determinado: \$ 30.000

\* Valor residual determinado: \$ 1.500

\* El valor actual del bien resulta:

$$Va = [30.000 - (30.000 - 1.500) \cdot 0,4] \cdot 0,7 = \$ 13.020$$

Ejemplo: determinar el valor de un grupo electrógeno de 4 años de antigüedad, cuya vida remanente estimada es de 11 años, estableciéndose su valor de reemplazo en \$ 30.000, un valor residual de \$ 1.050, y su estado de conservación considerado "bueno".

\* Se estima el coeficiente de depreciación por antigüedad K1:

$$K1 = \frac{4}{(4 + 11)} = 0,266$$

\* De la tabla de depreciación por estado de conservación se obtiene, para un estado 2,00 (bueno): coeficiente 0,7

\* Valor de reposición determinado: \$ 30.000

\* Valor residual determinado: \$ 1.050

\* El valor actual del bien resulta:

$$Va = [30.000 - (30.000 - 1.050) \cdot 0,266] \cdot 0,7 = \$ 15.609,51$$

## b) BANCO NACIONAL DE DESARROLLO

Fórmula

1) bienes de industria nacional

$$VA = VR \cdot Cda \cdot Cde$$

Donde:

VA = valor actual

VR = valor de reposición

Cda = coeficiente de depreciación por antigüedad

Cde = coeficiente de depreciación por estado de conservación

2) bienes importados

$$VA = VR (\text{valor FOB}) \cdot Rc \cdot Cp \cdot Cda \cdot Cde$$

Donde:

VA = valor actual

VR = valor de reposición (valor FOB) expresado en moneda extranjera

Rc = relación de cambio

Cp = coeficiente de despacho a plaza

Cda = coeficiente de depreciación por antigüedad



Cde = coeficiente de depreciación por estado de conservación

El valor FOB corresponde al precio de venta de los bienes embarcados a otros países, puestos en el medio de transporte, sin incluir valor de seguro y fletes.

La relación de cambio expresa el valor unitario de la divisa en moneda argentina.

En cuanto al coeficiente de despacho a plaza, incluye los gastos consulares, fletes, seguros, impuestos y otros, a partir del valor FOB.

El coeficiente de depreciación por antigüedad (Cda) se obtiene de la tabla de doble entrada (vida media probable y edad del bien) de cálculo directo, elaborada por el Banco Nacional de desarrollo, y que se transcribe al final del análisis.-

Coeficiente de depreciación (Cde) por estado de conservación:

Estado 1	Como nuevo	1,00
Estado 1,5	Intermedio entre 1 y 2	0,95
Estado 2	Necesitado de reparaciones de pequeña importancia	0,90
Estado 2,5	Intermedio entre 2 y 3	0,85
Estado 3	Necesitado de reparaciones sencillas	0,80
Estado 3,5	Intermedio entre 3 y 4	0,75
Estado 4	Necesitado de reparaciones importantes	0,70
Estado 4,5	Intermedio entre 4 y 5	0,65
Estado 5	Necesitado de reparación integral	0,60

#### Aplicación

Ejemplo: determinar el valor actual de un puente grúa de 12 años de antigüedad, de fabricación nacional, cuya vida media probable se estima en 20 años, estableciéndose su valor de reposición en \$ 60.000, y su estado de conservación se considera “necesitado de reparaciones sencillas”.

- \* De la tabla de depreciación por antigüedad se obtiene, para vida media probable 20 años y edad 12 años: coeficiente 0,55
- \* De la tabla de depreciación por estado de conservación se obtiene, para un estado 3 (necesitado de reparaciones sencillas): coeficiente 0,80
- \* Valor de reposición determinado: \$ 60.000
- \* El valor actual del bien resultad:

$$VA = 60.000 \cdot 0,55 \cdot 0,80 = \$ 26.400$$

Ejemplo: determinar el valor actual de un puente grúa de 14 años de antigüedad, importado, cuya vida media probable se estimad en 20 años, estableciéndose su valor FOB en U\$S 20.000, los gastos de despacho a plaza equivalentes al 35% del valor FOB, a cuya relación de cambio de \$ 3,15 por cada dólar estadounidense, y su estado de conservación se considera “necesitado de reparaciones importantes”.

- \* De la tabla de depreciación por antigüedad se obtiene, para vida media pro-

able 20 años y edad 14 años: coeficiente 0,475

- \* De la tabla de depreciación por estado de conservación se obtiene, para un Estado 4 (necesitado de reparaciones importantes): coeficiente 0,70
- \* Coeficiente por despacho a plaza determinado: 1,35
- \* Valor FOB determinado: U\$S 20.000
- \* Relación de cambio: 3,15 (\$ por cada dólar)
- \* El valor actual del bien resulta:

$$VA = 20.000 \cdot 3,15 \cdot 1,35 \cdot 0,475 \cdot 0,70 = \$ 28.279,12$$

## **OBSERVACIONES AL PROCESO**

### *Depreciación tecnológica*

Se observa, sin dificultad, que las fórmulas –tal cual las hemos desarrollado- no comprenden la depreciación tecnológica.

El Banco Nacional de Desarrollo establece –en las pautas elaboradas- un coeficiente de corrección por “obsolescencia”, a aplicar por el tasador de manera fundada y prudente, pudiendo interpretarse que en este factor se considera toda forma de depreciación tecnológica. Manifiesta, además, que “debe tenerse en cuenta que un error por este concepto podría llevar a valores excesivamente bajos”.

En lo que respecta al Tribunal de Tasaciones de la Nación, éste alude a la obsolescencia como elemento condicionante en la determinación del período de vida útil del bien, sin pronunciarse más allá de este concepto.-

Ambas normas no se han explayado en aquello que refiere a la cuantificación de esta forma de depreciación.-

Ante tal silencio, reiteramos nuestra posición en cuanto –de resultar necesario- se apliquen correcciones por depreciación, tras apreciar la evolución tecnológica específica y su relación con la prestación económica del bien que se tasa.

### *Ajustes*

Así como las fórmulas detalladas no contemplan la depreciación tecnológica, tampoco se expresan en los ajustes a realizar por otras causas.

La variedad de influencias que afectan el valor de un bien mueble, por su naturaleza de difícil clasificación y cuantificación, exigen del tasador una cosmovisión del hecho técnico y económico, y que toda aplicación correctiva por este concepto se fundamente en forma debida y documentada. Esta situación explica la particular de la tasación de estos bienes y las limitaciones para su realización.

### *Bienes sin reemplazo equivalente*

“Cuando se valoriza un bien mueble del cual no existe un reemplazo equivalente nuevo y existe un mercado de bienes de ese tipo, tal como el de vehículos usados de mucha antigüedad, la comparación para determinar el valor del bien a tasar será determinada únicamente por su estado y expectativa de vida. Se deben comparar bienes que tengan la misma antigüedad” (Tribunal de Tasaciones de la Nación).

## IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

“Se detallan sus características técnicas y constructivas: la descripción del bien debe ser clara, precisa, breve, conteniendo sólo las características fundamentales que en su orden definan e identifiquen el bien y permitan su valuación, utilizando el vocabulario de uso corriente en ingeniería.

Se identifica por su marca y número de fabricación y la serie o modelo, cuando ello sea posible” (Banco Nacional de Desarrollo).

<b>Valores depreciados linealmente aplicables a máquinas</b>											
<b>Valores actuales correspondientes a una unidad monetaria con distintas vidas medias probables</b>											
<b>VMP E</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
0	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1	0,850	0,875	0,893	0,906	0,917	0,925	0,938	0,950	0,962	0,970	0,975
2	0,700	0,750	0,785	0,813	0,833	0,850	0,875	0,900	0,925	0,940	0,950
3	0,550	0,625	0,678	0,719	0,750	0,775	0,812	0,850	0,887	0,910	0,925
4	0,400	0,500	0,571	0,625	0,667	0,700	0,750	0,800	0,850	0,880	0,900
5	0,250	0,375	0,464	0,531	0,583	0,625	0,688	0,750	0,812	0,850	0,875
6	0,210	0,250	0,357	0,437	0,499	0,550	0,625	0,700	0,775	0,820	0,850
7	0,170	0,217	0,250	0,344	0,417	0,475	0,563	0,650	0,737	0,790	0,825
8	0,130	0,183	0,221	0,250	0,333	0,400	0,500	0,600	0,700	0,760	0,800
9	0,090	0,150	0,193	0,225	0,250	0,325	0,437	0,550	0,662	0,730	0,775
10	0,050	0,117	0,164	0,200	0,227	0,250	0,375	0,500	0,625	0,700	0,750
11		0,083	0,136	0,175	0,206	0,230	0,312	0,450	0,587	0,670	0,725
12		0,050	0,107	0,150	0,183	0,210	0,250	0,400	0,550	0,640	0,700
13			0,078	0,125	0,161	0,190	0,233	0,350	0,512	0,610	0,675
14			0,050	0,100	0,139	0,170	0,217	0,300	0,475	0,580	0,650
15				0,075	0,117	0,150	0,200	0,250	0,437	0,550	0,625
16				0,050	0,094	0,130	0,183	0,236	0,400	0,520	0,600
17					0,072	0,110	0,167	0,220	0,362	0,490	0,575
18					0,050	0,090	0,150	0,209	0,325	0,460	0,550
19						0,070	0,133	0,196	0,287	0,430	0,525
20						0,050	0,117	0,182	0,250	0,400	0,500
21							0,100	0,169	0,240	0,370	0,475
22							0,083	0,156	0,230	0,340	0,450
23							0,067	0,143	0,220	0,310	0,425
24							0,050	0,129	0,210	0,280	0,400
25								0,116	0,200	0,250	0,375
26								0,103	0,190	0,242	0,350
27								0,089	0,180	0,234	0,325
28								0,077	0,170	0,226	0,300
29								0,063	0,160	0,213	0,275
30								0,050	0,150	0,210	0,250
31									0,140	0,202	0,243
32									0,130	0,194	0,236
33									0,120	0,186	0,229
34									0,110	0,178	0,222
35									0,100	0,170	0,216
36									0,090	0,162	0,209
37									0,080	0,154	0,203
38									0,070	0,146	0,196
39									0,060	0,138	0,189
40									0,050	0,130	0,183
41										0,122	0,176
42										0,114	0,169
43										0,106	0,163
44										0,098	0,156
45										0,090	0,149
46										0,082	0,143
47										0,074	0,136
48										0,066	0,129

49										0,058	0,122
50										0,050	0,116
51											0,109
52											0,103
53											0,096
54											0,089
55											0,083
56											0,076
57											0,070
58											0,063
59											0,056
60											0,050

(\*) Artículo extraído del libro “*Manual de Tasación Inmobiliaria*” de Artemio Daniel AGUIAR, Ed. Juris, año 2009-Rosario-Rep. Argentina.-

Como siempre digo, espero te haya servido. Si te interesa saber tasación, pica en el ícono Archivo, sino en los vínculos de los restantes blogs de mi autoría. Si quieres consultarme o tienes dudas, escribeme a mi correo personal. Todo lo encontrarás bajo mi firma.-

**Mart. Púb. Miguel Ángel ANTOÑANA**

miguelantonana@yahoo.com.ar

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano/>

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano2/>

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano3/>

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano4/>

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano5/>

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano6/>

<http://www.enunblog.com/eltasadorpampeano7/>