

AVALUACIONES 2

Ing. Agrim. Martha Siniacoff

DEPRECIACIÓN POR EDAD CUANDO
 HA EXISTIDO REFORMA O REFORMAS SUCESIVAS.

REFORMAS

CRITERIO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

CRITERIO PARA CODIFICAR REFORMAS								
Código	RUBROS							
	Cimientos	Muros exteriores	Cubiertas	Muros Interiores	Aberturas	Pisos	Revestimientos	Instalación eléct. y/o sanitaria
11								
12								
13		SE	MANTIENEN					
14								
15					SE	CONSTRUYEN		
16								
17								

CRITERIO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

Código de reforma	Con año remanente	Con año de reforma
11	90% área edif.	10% área edif.
12	75% área edif.	25% área edif.
13	60% área edif.	40% área edif.
14	40% área edif.	60% área edif.
15	30% área edif.	70% área edif.
16	20% área edif.	80% área edif.
17	10% área edif.	90% área edif.

REFORMAS SUCESIVAS:

FECHA CONSTRUCCION FICTA = FECHA CONSTRUCCIÓN REAL + (FECHA DE REFORMA - FECHA CONSTRUCCIÓN REAL) x I

REFORMA	% INCREMENTO DE VIDA
Pintura	2
Carpintería interior	9
Pisos (superficie)	3
Pisos + Entrepisos	8
Instalación eléctrica	10
Instalación sanitaria	10
Cocina general	8
Baño general	9
Aberturas exteriores	4
Arreglo azotea	8
Cambio global cubierta	20
Muros exteriores total	20
Muros exteriores parcial	12

EJERCICIO EN EL POWER POINT

DE LA OBSOLESCENCIA FUNCIONAL

Observaciones de distintos autores respecto del concepto:

Apunte 1

¿A qué se refieren los tasadores cuando hablan de utilidad funcional?

El Diccionario de Tasación de Bienes Raíces define la utilidad funcional como: la habilidad de una propiedad o edificio para ser útil y de llevar a cabo su función o propósito de acuerdo a los gustos y estándares del mercado.

También incluye en la definición lo siguiente: eficiencia de un edificio en términos del estilo arquitectónico, diseño y “proyecto”, patrones de tráfico, tamaño, y tipo de cuartos.

De la definición se desprende que la utilidad funcional está también estrechamente relacionada con el diseño de la residencia.

En mi experiencia como tasador me he dado cuenta que el mercado, o sea, los vendedores y compradores de propiedades residenciales relacionan el diseño y la utilidad funcional con el valor de una residencia. Por lo tanto, es importante que cuando diseñamos una residencia, o cuando hacemos una remodelación tengamos en cuenta estos conceptos ya que, de no hacerlo, podemos afectar negativamente el valor de la residencia.

La pregunta es, ¿qué constituye un buen diseño con una buena utilidad funcional?

El “Appraisal Institute”, en el manual titulado “Diseño Residencial y Utilidad Funcional”, menciona las siguientes características:

- Todo funciona bien; todo es adecuado para su función.
- Hay buen sentido estético; todo se ve bien.
- Uno se siente bien; lo que hay tiene significado.
- Hay balance, sentido de la proporción y compatibilidad.
- El movimiento o flujo por las diferentes áreas de la residencia es fácil.
- Hay buena privacidad para las funciones de dormitorio y la higiene no está afectada
- El diseño es consistente con las expectativas del mercado en cuanto a costos se refiere.

La ausencia de alguna de esas características puede crear lo que se conoce en el lenguaje de tasación como una “obsolescencia funcional”. Las “obsolescencias funcionales” afectan negativamente el valor de las residencias. Si éstas existen deben ser “curadas” o eliminadas en la medida que sea posible.

En una residencia bien diseñada, con buena utilidad funcional, nos encontramos con que el flujo de un área de la casa es fácil y sin problemas. Si

por el contrario, el flujo es difícil y problemático, puede haber una obsolescencia funcional.

Por ejemplo, si para pasar a un cuarto dormitorio hay que pasar por otro cuarto dormitorio, entonces hay un problema de “obsolescencia funcional”, ya que el flujo es difícil y se interrumpe la privacidad de los que están en el primer cuarto. Esto, claro está, hace menos atractiva la residencia a los compradores y por lo tanto, afecta el valor de la misma.

Otro ejemplo de un problema de utilidad funcional lo encontramos en residencias que tienen cuatro habitaciones pero sólo un baño. Esto crea un problema ya que en una residencia con cuatro habitaciones ocupadas, un solo baño no es suficiente para satisfacer las necesidades de los residentes.

Otros ejemplos de obsolescencias funcionales con los que nos encontramos frecuentemente son: falta de almacenaje (closets), dormitorios en los que las puertas abren hacia la sala, el comedor o la cocina; ventanas que abren hacia una habitación, baños sin ventilación, y cuartos sin ventanas.

Es importante, sin embargo, que tengamos presente que muchas veces el costo de “curar” o eliminar una “obsolescencia funcional” es mayor que lo que se aumenta en el valor de la propiedad. En estos casos el dueño de la residencia debe decidir si elimina o no la obsolescencia.

Apunte 2

Para esta depreciación se consideran los defectos en la estructura, materiales o diseño de la estructura cuando es comparada con su mejor y más provechoso uso y los modelos más funcionales y costo-efectivos al momento de la valoración.

Una casa pudo haber sido muy deseada y funcional al momento de su construcción y luego de 20 años ser considerada inadecuada porque sus techos son muy altos o muy bajos, el tamaño de sus habitaciones ya no es el deseado en el mercado, la localización del baño resulta ser inadecuada o simplemente la distribución de la misma no ser la deseada.

Incluso los diseños, materiales de construcción, la parte mecánica, varían con el tiempo causando pérdida de valor, cuando a la propiedad le toca competir con otras propiedades similares más actualizadas y más deseadas.

Apunte 3

Las obsolescencias funcionales son el resultado de un “defecto”, una “deficiencia” o una “supereficiencia”.

La obsolescencia funcional, que resulta de un “defecto”, por lo general es el resultado de un diseño inadecuado de la estructura o distribución de sus componentes, que lo hace poco práctico o funcional.

La obsolescencia funcional, que resulta de una “deficiencia”, es el resultado de la ausencia o deficiencia de un componente esencial, el cual debe ser añadido. También puede ser el resultado de un componente que esté obsoleto.

La obsolescencia funcional, que resulta de “supereficiencias”, se debe a que dicha propiedad contiene elementos que exceden los requisitos del mercado donde la propiedad está ubicada.

En el sector inmobiliario, un concepto llamado "obsolescencia funcional" define a la vivienda que, a pesar de mantener las condiciones de su estructura y prestaciones intactas, ha perdido atributos por no responder al cambio de hábitos de sus ocupantes. Es el caso de una casa antigua y recia, pero que tiene una cocina de dimensiones muy reducidas y alejada del actual comedor, que ahora se sitúa en el salón con el televisor (por ejemplo).

LA OBSERVACIÓN DEL FACTOR FUNCIONALIDAD

Extracto de textos de Dante Guerrero y Artemio Aguiar.

Funcionalidad: “Relación entre los distintos ambientes de un inmueble, integrados entre sí de acuerdo a actividades complementarias o relaciones directas entre ellos, observando buena ventilación e iluminación natural, fácil circulación y dimensión de cada local de acuerdo a sus funciones”. – Artemio Aguiar

Preceptos arquitectónicos:

- buena ventilación e iluminación natural
- fácil circulación sin exceso de superficies
- dimensiones de cada local adecuadas a su función.

Cualquiera que falle de estos tres factores, da por resultado un edificio mediocre o malo, independientemente de sus otras condiciones”.

En un proyecto arquitectónico participan tres conceptos fundamentales:

Zonificación: este es el clásico factor determinante de las cualidades de un buen proyecto, y consiste en agrupar distintos ambientes cuyo fin sea semejante o de complementación mutua.

Distintas actividades de la vivienda necesitan no mezclarse, de modo que el aislamiento entre ellas asegure su independencia. Al efecto, podemos establecer las zonas características en toda vivienda:

- ingreso (jardín, porche, hall de entrada, toilette, guardarropas);
- estar y comer (sala de estar, comedor, escritorio, terraza, jardín interior);
- dormir (dormitorios, vestidores, cuartos de baño);
- cocinar y servicio (cocina, office, lavadero, habitaciones de servicio, cuartos de baño de servicio).

Pequeñas diferencias de concepto o designación permiten otras formas de clasificación:

- recepción y estada (entrada, sala de estar, comedor, escritorio);
- íntima y descanso (dormitorio, baño, vestidor);
- secundaria y trabajo (cocina, lavadero, dependencias de servicio);
- complementaria o depósito (garaje, depósito).

Naturalmente que debe existir una perfecta coordinación entre las distintas zonas, de manera tal que no se interfieran.

Coordinación: cada local desempeña una función determinada dentro del conjunto del edificio y debe existir una relación directa entre algunos de ellos. En el caso de vivienda:

- entrada principal y recepción;
- sala de estar y comedor;
- sala de estar y escritorio;
- comedor y cocina;
- entrada de servicio y cocina;
- cocina y lavadero;
- cocina y dependencias de servicio;
- dormitorio y baño;
- dormitorio y vestidor;
- garaje y acceso directo a la vivienda.

Todos estos locales deben tener una comunicación directa o casi directa entre sí, pues si se encuentran separados por una distancia determinada, o por otros locales que interfieren la función que a ellos corresponde, se reduce sensiblemente la efectividad de su servicio.

En una misma habitación puede haber superposición de distintas actividades que se desarrollen sin trastornos, ya sea en diferentes lugares del mismo ambiente o en sucesión de tiempos.

Circulación: una correcta circulación depende de:

- la coordinación entre los ambientes;
- el diseño individual de cada local;
- la ubicación de las puertas, el lado hacia el cual se abren y su mano de abrir;

La economía en los movimientos de la circulación es un objetivo de todo proyecto, más aún cuando se asocia al trabajo. Según estudios realizados, el orden de frecuencia de los recorridos, en el interior de una vivienda, es el siguiente:

1. cocina - comedor;
2. dormitorio - baño;
3. cocina - entrada principal;
4. cocina - entrada de servicio;
5. entrada principal - sala de estar;
6. entrada principal - dormitorio;
7. garaje - interior de la casa.

La circulación comienza, lógicamente, en el hall de entrada y se desenvuelve alrededor de dicha unidad. Puede considerarse el eje del sistema, enlace entre las diversas zonas de la casa.

DEPRECIACIÓN POR FUNCIONALIDAD

Esta depreciación no puede medirse mediante fórmulas como la depreciación física y depende de la apreciación subjetiva y el buen criterio del tasador que, en algunos casos puede ponderar la calidad funcional.

Por ejemplo, mediante la relación de superficies cubiertas bien aprovechadas, pérdidas de metraje cuadrado por deficiente distribución o medidas de ambientes, relación de alturas y volúmenes innecesarios, etc.

Algunos coeficientes:

- Incorrecta disposición de las puertas: 0.90
- Cocina alejada del lugar para comer: 0.90
- Habitaciones corridas con grandes alturas: 0.85
- Circulación por dormitorios: 0.85
- Iluminación y ventilación insuficiente: 0.85
- Falta de entrada de servicio independiente: 0.80
- Comunicación inadecuada entre el garaje y el interior de la casa: 0.80
- Baños y cocinas con acceso desde el exterior: 0.75

OBSERVACIÓN FINAL

No obstante los coeficientes sugeridos por Dante Guerrero, el evaluador puede o debe asumir la responsabilidad de aplicar un criterio propio conforme sus conocimientos y experiencia.

El valor de la construcción puede – a su criterio y responsabilidad – sufrir una depreciación por funcionalidad entre 1 y 25 puntos porcentuales.

AJUSTE POR LOCALIZACIÓN:

Cuando obtenemos el valor del metro cuadrado de terreno por los métodos comparativo y residual y aplicamos la homogeneización, no contemplamos excepciones que pueden alterar el valor de la localización del terreno a tasar.

Las excepciones se pueden dar cuando los lotes de referencia para determinar el metro cuadrado, no están afectados por alguna variable valorizante o desvalorizante que sí podría estar el lote que vamos a tasar.

Por ejemplo: Nuestro lote a tasar podría estar en el torno de un cementerio, cuando los comparables para conseguir el valor tierra, no lo están.

Esta circunstancia implica corregir el valor total del inmueble, es decir terreno más construcción.

En tales casos, es preciso considerar las situaciones que pueden darse según la lista que se describe y aplicar la corrección correspondiente:

- **Frente a plazas: hasta 1.20**
- **Frente a parques: hasta 1.30**
- **Frente a rambla costa del mar: hasta 1.30**
- **Frente a cementerios: hasta 0.60**
- **Frente a industrias molestas: hasta 0.60**
- **Frente a centros de salud: hasta 0.60**
- **Frente a asentamientos irregulares: hasta 0.50.**
- **Frente a calles con pavimento deteriorado: hasta 0.80**
- **Zonas con contaminación sonora y polución: hasta 0.70**
- **Zonas consideradas “rojas”: hasta 0.50.**

Nota final: Estos coeficientes pueden variar en menos conforme la observación y juicio del evaluador.