

A-441 PLANILLA MODELO PARA LA LIQUIDACION DE DERECHOS DE MEDIANERIA

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018

Este documento comprende dos planillas, la primera, en blanco, permite la impresión de copias para uso del arquitecto. La segunda, con un ejemplo del procedimiento para liquidar derechos de medianería, basado en los fundamentos dados en el apartado 4.6 del documento C.23 Peritajes, tasaciones, medianería y arbitrajes, cuya lectura se recomienda previo a la utilización de las planillas.

Mediante esta Planilla se puede determinar el valor de reposición más aproximado de una pared divisoria de predios, el cual servirá de base para la adquisición del derecho de medianería tanto en negociaciones de carácter privado como para informar a un magistrado en un juicio.

El Consejo recomienda el uso de esta planilla, resultado de la práctica y experiencia de profesionales dedicados a la especialidad, pero aclara que cada arquitecto puede diseñar su propia planilla para ajustarla a sus criterios y rutinas.

El campo de trabajo de la planilla está compuesto por 15 columnas y 11 filas, a las que se agregan las ocupadas arriba por los encabezados, a la izquierda por la lista de los ítem que componen la pared y a la derecha por la columna prevista para constar observaciones. Cada fila es asignada a uno de los ítem más frecuentes en la construcción de la pared: excavaciones, mampostería, aislaciones, revoques y enlucidos, etc. En las casillas de intersección entre columnas y filas se inscriben y procesan los datos numéricos necesarios para calcular los precios de reposición de cada ítem, según el siguiente detalle:

- Columna [1]: para indicar el coste unitario de cada ítem, a obtener de publicaciones especializadas y en su defecto, mediante análisis de precios.
- Columna [2]: para indicar los gastos generales y beneficios de empresa y honorarios profesionales de proyecto y dirección, aplicables al coste unitario indicado en la Columna [1], estimados usualmente entre un 25 y 30%.
- Columna [3]: para indicar la suma de las columnas [1] y [2], que expresa el valor unitario de reposición del ítem (VR).
- Columna [4]: para indicar el valor residual (R) de los ítems correspondientes a mampostería: panderete, cimientos, submuraciones y mampostería de elevación. El valor residual de estos ítem, que se estima en un 5% del valor obtenido en la Columna [3] corresponde al valor de rezago que les correspondería al ser demolidos al fin de su vida útil ya que pueden ser utilizados para contrapiso o escombros para relleno, excepto si contuvieran restos indeseados, p.ej. de yeso que limita su reutilización. El valor residual o precio de los escombros (R) no debe ser depreciado, dado que a los escombros no se les asigna vida útil.

- Columna [5]: para indicar el valor unitario adaptado del ítem, o sea, la diferencia entre los valores de las columnas [3] y [4]: $(VR - R)$ en las filas II - III y VI. En las restantes filas donde no existe valor residual se debe repetir el denominado valor unitario de reposición (VR) anotado en la Columna [3].
- Columna [6]: para indicar la antigüedad o edad real del ítem.
- Columna [7]: para indicar la vida útil de cada ítem. Tradatistas y peritos coinciden en la asignación de los siguientes valores de vida útil a los ítems comprendidos en una pared, reconocidos asimismo por una jurisprudencia pacífica:
 - 90 años para el ítem correspondiente a la mampostería
 - 60 años para el ítem correspondiente a los revoques interiores
 - 50 años para el ítem correspondiente a las capas aisladoras horizontales
 - 40 años para el ítem correspondiente a las capas aisladoras verticales, los azotados hidrófugos y los revoques exteriores
- Columna [8]: para indicar la edad porcentual del ítem resultado de la relación entre la antigüedad o edad real y la vida útil que se le asigne.
- Columna [9]: para indicar el dígito que representa el estado de conservación del ítem, seleccionado por el profesional entre los estados propuestos por la tabla de Ross-Heideck, que son los siguientes:
 1. estado muy bueno – cuando el ítem no admite observaciones
 2. estado bueno – cuando el ítem permite apreciar un buen mantenimiento
 3. cuando el ítem necesita pequeñas reparaciones
 4. cuando el ítem necesita reparaciones importantes
 5. estado sin valor apreciable – irrecuperable para su función.

La tabla Ross-Heideck incluye además valores intermedios entre los valores mencionados. Deben tenerse en cuenta dos aspectos: a) que cuando en la tabla se accede al valor “antigüedad o edad”, se lo debe hacer con el valor inscripto en la Columna [8], es decir, la edad porcentual, aparente o virtual, resultante de la relación entre la antigüedad o edad real con la vida útil asignada y b) que la determinación del estado de la pared es la única valoración ajena al análisis objetivo.
- Columna [10]: para indicar el estado mediante el coeficiente “k” que se obtiene en la tabla de Ross Heideck cruzando la edad porcentual indicada en la Columna [8] con el dígito correspondiente al estado de conservación indicado en la Columna [9]
- Columna [11]: para indicar el coeficiente de depreciación a aplicar a la vida útil remanente de cada ítem, que se completa aplicando el siguiente cálculo: $(1 - k \div 100)$
- Columna [12] para indicar el valor unitario actual del ítem (VA), luego de su ajuste en función de su estado y antigüedad, resultante del siguiente cálculo: $VA = [(VR - R) \times (1 - k \div 100)] + R$ donde:

- VA = Valor actual del ítem
- VR = Valor de reposición o precio del ítem hecho a nuevo con los mismos materiales o equivalentes.
- R = Valor residual o de la demolición del ítem considerado como cascote, que si bien no ha sido depreciado, forma parte del valor del condominio de la pared.
- Columna [13]: para indicar el cómputo métrico del ítem obtenido de la medición in situ o de un plano verificado.
- Columna [14]: señala el valor depreciado del ítem, producto de los valores que figuran en las columnas [12] y [13].
- Columna [15]: para indicar el valor a liquidar por cada ítem, o sea el 50% del valor de la Columna [14]. La suma de los valores de esta Columna 15, se registra en la casilla de la última fila y arroja el importe básico que el comprador de los derechos de medianería debe pagar al propietario de la pared divisoria.

Al importe básico obtenido corresponde agregar: a) el honorario del profesional que ejecuta la liquidación a pagar por partes iguales por los vecinos actuantes, salvo acuerdo en contrario, otros gastos o ajustes que puedan ocasionar la liquidación de medianería y c) el impuesto al valor agregado u otros requeridos por la normativa oficial vigente.

		PLANILLA MODELO PARA LA LIQUIDACION DE DERECHOS DE MEDIANERIA															
		COSTE UNITARIO	GASTOS GENERALES, BENEFICIO, HONORARIOS, ETC	VALOR UNITARIO DE REPOSICION (VR) [3] = [1] + [2]	VALOR RESIDUAL (R)	VALOR UNITARIO ADAPTADO (VR-R) [5] = [3] - [4]	ANTIGUEDAD EN AÑOS	VIDA UTIL EN AÑOS	PORCENTAJE DE LA EDAD RESPECTO DE LA VIDA ÚTIL [(6) ÷ (7)] x 100	ESTADO DE CONSERVACION	COEFICIENTE "K" OBTENIDO EN LA TABLA ROSS-HEIDECK CRUZANDO [8] CON [9]	GUARISMO REMANENTE (1 - k ÷ 100) [11] = 1 - [10] ÷ 100	VALOR UNITARIO DEPRECIADO [(VR - R) x (1 - k ÷ 100)] + R [12] = ([11] x [5]) + [4]	COMPUTO METRICO	VALOR ACTUAL DEL ÍTEM EN \$ [14] = [13] x [12]	TOTAL A LIQUIDAR EN \$ [14] ÷ 2	OBSERVACIONES
ÍTEM DEL MURO		[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	
I	EXCAVACION				0			∞									
II	CIMIENOS							90									
III	TABIQUE DE PANDERETE							90									
IV	CAPAS AISLADS HORIZONTALES				0			50									
V	CAPAS AISLADS VERTICALES				0			40									
VI	MAMPOSTERIA EN ELEVACION							90									
VII	AZOTADO HIDROFUGO				0			40									
VIII	JAHARRO EXTERIOR				0			40									
IX	ENLUCIDO EXTERIOR				0			40									
X	JAHARRO INTERIOR				0			60									
XI	ENLUCIDO INTERIOR				0			60									
		TOTAL A LIQUIDAR POR DERECHOS DE MEDIANERIA →														→ \$	

PLANILLA MODELO PARA LA LIQUIDACION DE DERECHOS DE MEDIANERIA																
ÍTEMS DEL MURO	COSTE UNITARIO [1]	GASTOS GENERALES, BENEFICIO, HONORARIOS, ETC [2]	VALOR UNITARIO DE REPOSICION (VR) [3] = [1] + [2]	VALOR RESIDUAL (R) [4]	VALOR UNITARIO ADAPTADO (VR-R) [5] = [3] - [4]	ANTIGUEDAD EN AÑOS [6]	VIDA UTIL EN AÑOS [7]	PORCENTAJE DE LA EDAD RESPECTO DE LA VIDA ÚTIL $[(6) \div (7)] \times 100$ [8]	ESTADO DE CONSERVACION [9]	COEFICIENTE "K" OBTENIDO EN LA TABLA ROSS-HEIDECK CRUZANDO [8] CON [9] [10]	GUARISMO REMANENTE $(1 - k + 100)$ [11] = $1 - [10] \div 100$	VALOR UNITARIO DEPRECIADO $[(VR - R) \times (1 - k + 100)] + R$ [12] = $([11] \times [5]) + [4]$	COMPUTO METRICO [13]	VALOR ACTUAL DEL ÍTEM EN \$ [14] = [13] x [12]	TOTAL A LIQUIDAR EN \$ [14] ÷ 2	OBSERVACIONES
I EXCAVACION	25,48	7,64	33,12	0	33,12	25	∞	---	---	---	---	33,12	81	2.682	1.341	
II CIMIENTOS	129,88	38,96	168,84	—	168,84	25	90	28	3	32,78	0,672	113,46	60,75	6.892	3.446	
III TABIQUE DE PANDERETE	16,76	5,02	21,78	1	20,78	25	90	28	3	32,78	0,672	14,96	135	2.020	1.010	debe descontar azotado hidr
IV CAPAS AISLADS HORIZONTALES	4,28	1,28	5,56	0	5,56	25	50	50	3	48,81	0,51	2,84	40	117	57	
V CAPAS AISLADS VERTICALES	5,92	1,78	7,70	0	7,70	25	40	62,5	3	59,70	0,40	3,08	135	416	208	
VI MAMPOSTERIA EN ELEVACION	164,32	49,30	213,62	20	193,62	25	90	28	3	32,78	0,672	150,11	286	42.932	21.466	
VII AZOTADO HIDROFUGO	6,90	2,07	8,97	0	8,97	10	40	25	2	17,75	0,82	7,36	953	7.014	3.507	
VIII JAHARRO EXTERIOR	6,77	2,03	8,80	0	8,80	10	40	25	2	1	0,82	7,21	953	6.872	3.436	
IX ENLUCIDO EXTERIOR	3,63	1,09	4,72	0	4,72	10	40	25	2	7,75	0,82	3,87	953	3.688	1.844	
X JAHARRO INTERIOR	2,83	0,85	3,68	0	3,68	25	60	41,66	1,5	29,54	0,70	2,58	820	2.116	1.058	
XI ENLUCIDO INTERIOR	8,99	2,70	11,69	0	11,69	25	60	41,66	1,5	29,54	0,70	8,18	820	6.708	3.354	
TOTAL A LIQUIDAR POR DERECHOS DE MEDIANERIA →														→ \$ 40.727		