

# Lo que no se ve: El verdadero valor de tu propiedad en Buenos Aires

Análisis Exclusivo del Mercado Inmobiliario - 2024



## Lo que el vendedor percibe



## Lo que el tasador dictamina



**Las trabas registrales e impositivas frenan la venta de inmediato, anulando cualquier atractivo estético.**

# Las seis amenazas invisibles de la tasación

## Plusvalía Urbana:

Descuentos mentales por refacciones y pago de la Ley 6062.

## Reglamento de Copropiedad:

El ADN legal del consorcio.

## Costos Notariales:

Inhibiciones y embargos menores.

## Sucesiones y Herencias:

El riesgo del tracto abreviado que espanta inversores.

## Entorno Real:

Impacto acústico (kioscos nocturnos, líneas de colectivos CABA).

## Medianeras y Linderos:

Peligro de humedad y obras en terrenos baldíos.

# El ADN del inmueble: El Reglamento de Propiedad Horizontal



**Edificios y Torres**

Unidades funcionales estándar.

**Casas tipo PH**

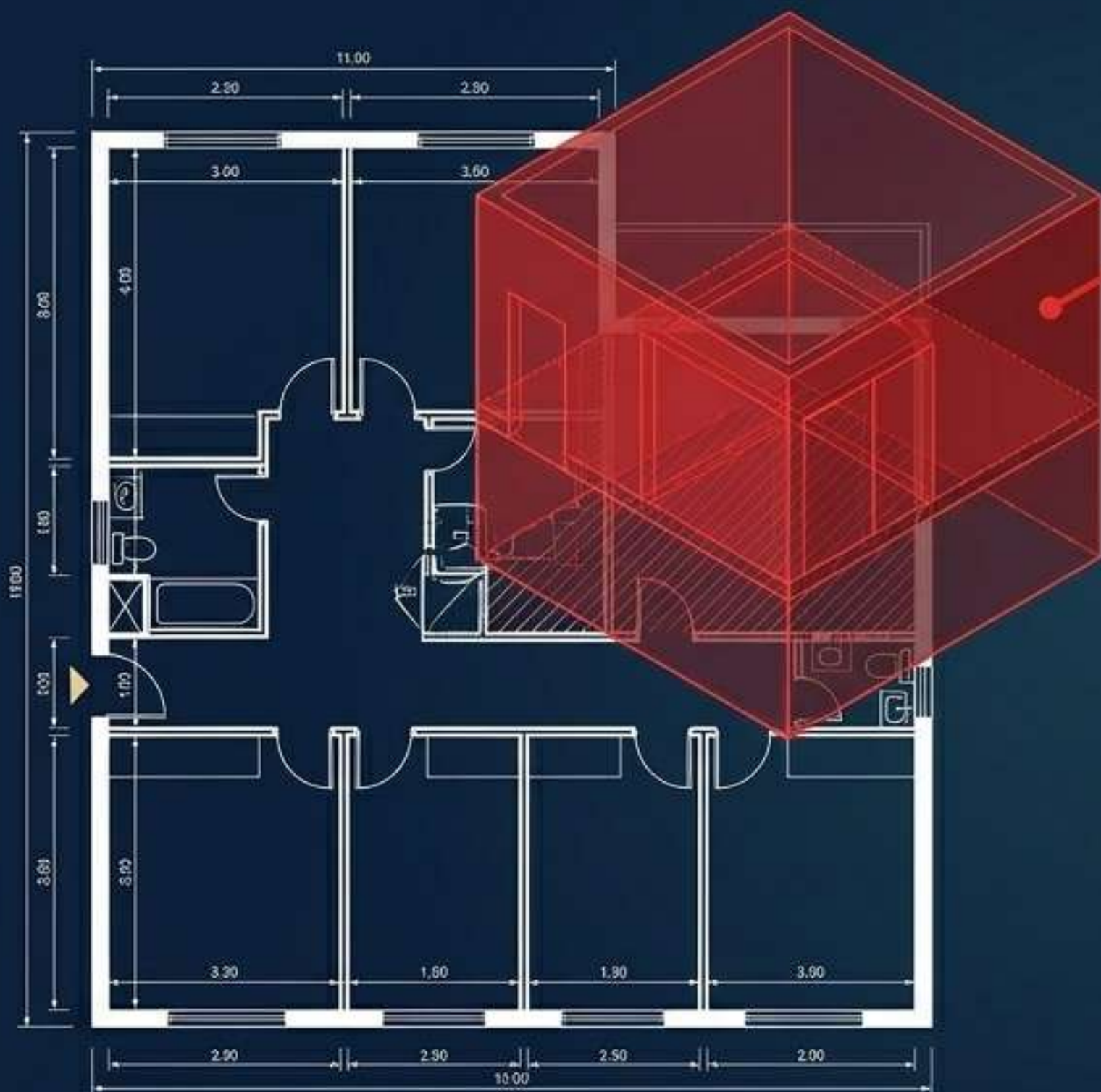
Obligatorio incluso si son solo dos unidades en el mismo lote.

**Conjuntos Inmobiliarios**

Barrios cerrados y clubes de campo.

**Es el estatuto fundacional. Lo que no está escrito aquí, legalmente no existe.**

# El peligro de los metros fantasma



**La Trampa:**  
Los metros cubiertos no figuran en el Plano de Mensura y Subdivisión aprobado.



**La Consecuencia:**  
Rechazo automático del tasador bancario.



**El Costo:**  
Regularizar exige un Plano Modificador de Obra y unanimidad (o 2/3 de votos) en asamblea, forzando una rebaja drástica en el precio.

# El espejismo del destino y uso

**Apto Profesional**  
escrito en reglamento



**Uso histórico sin  
respaldo legal**  
(Vivienda Exclusiva)

Riesgo de intimación  
judicial por cualquier  
vecino.



**Que funcione como consultorio médico o alquiler temporario no garantiza su legalidad.  
Sin la cláusula explícita, el interés del mercado cae drásticamente.**

# Matriz de Dominio: **Uso vs. Propiedad**

	<b>Propiedad Exclusiva</b> Ej: Interior del departamento	<b>Bien Común de Uso Exclusivo</b> Ej: Patios en PB, Terrazas	<b>Bien Común</b> Ej: Pasillos, Amenities
¿Quién es el dueño legal?	Titular ✓	Consorcio	Consorcio
¿Puedo edificar o techar?	Sí ✓	NO - Requiere autorización consorcial ✗	No ✗
Impacto en tasación:	Valor pleno ✓	Falsa ilusión de ampliación ✗	Valor agregado al edificio ✓

# El ancla de las expensas y las unidades complementarias

## Porcentual Inmutable

El comprador hereda el porcentaje de diseño original para siempre. Un error original = expensas desproporcionadas.

## Deudas Ocultas

Las unidades complementarias suelen tener porcentuales analíticos propios. Al pedir estados de deuda pre-escritura, aparecen montos impagos que paralizan la operación.



# La ecuación de preservación de valor



Resolver proactivamente las irregularidades legales protege la tasación premium, trasladando al vendedor de una postura defensiva a una ofensiva durante la negociación.

# El tablero de control del vendedor: Verificaciones preliminares

## Trámites CABA

Portal oficial de la Ciudad

**Acción:** Evaluar requisitos de regularización o rectificación de planos de mensura de PH.



## ARBA (GBA)

Plataforma de la Agencia de Recaudación

**Acción:** Constatar metros declarados y deudas mediante el estado catastral de la parcela.



## Argentina.gob.ar

Sección Propiedad Horizontal

**Acción:** Consultar el marco legal nacional vigente (Código Civil y Comercial) sobre obligaciones consorciales.



La anticipación legal es la mejor estrategia de negociación.