

PRINCIPIOS Y CONCEPTOS DE VALOR. VALOR DE TASACION

I. PRINCIPIOS

Valuar es determinar el valor económico que tiene un bien o un conjunto de bienes, en una fecha precisa, para un fin establecido.

En función de lo expresado, pueden enunciarse tres principios fundamentales:

Principio de sustitución.

El valor de un bien es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

Principio de temporalidad.

El valor de un bien está en función de la fecha de la tasación y puede variar a lo largo del tiempo.

Principio de finalidad.

La finalidad de la valoración condiciona el enfoque, el método y las técnicas por seguir.

II. BASES DE VALORACIÓN. CONCEPTOS DE VALOR

1. Valor de mercado

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo, y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación.

El valor de mercado de un bien está siempre determinado por la intersección de sus curvas de oferta y demanda. La curva de demanda está dada por su costo de sustitución para los potenciales compradores.

El valor de mercado puede ser obtenido::

- a) Comparando sus características físicas y técnicas con las de bienes similares cuyo valor se conoce, y ponderando luego la incidencia que puedan tener en su valor de mercado las diferencias detectadas.
- b) En función de los ingresos netos que él sería capaz de generar y de la tasa de rédito que se obtiene en ese mercado con bienes similares.

2. Valor del Costo de reposición (CR)

2.1 Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valorización, un bien por otro nuevo de sus mismas características

2.2 Neto o depreciado (CRD): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y/o funcional en la fecha de la valorización.

En el caso de bienes inmuebles, deberá sumarse el valor del terreno.

3. Valor de uso o de utilización económica.

Es el valor económico que tiene un bien para su dueño en razón de la utilización que de él hace. Conceptualmente, es el valor actual de los servicios futuros que el bien ha de brindar a lo largo de su vida útil remanente.

III. VALOR DE TASACION

Será el valor determinado en función de la finalidad de la tasación:

- valuación para expropiaciones (valor objetivo) .
- valuación técnico-contable (para valuaciones patrimoniales).
- valuación para la venta o adquisición de bienes
- valuación para locación o concesión de uso.
- valuación para garantía
- valuación para subasta
- valuación para seguros.
- valuación a efectos impositivos o de catastro.

Es copia fiel
del original. Conste.

- valuación para servidumbres.

La finalidad de la tasación determinará la pertinencia de un concepto de valor (valor de mercado, costo a nuevo o depreciado, valor de uso), en función del cual se adoptará la metodología contemplada en la Norma correspondiente para la determinación del Valor de Tasación solicitado.

Se define a continuación:

VALUACIÓN PARA EXPROPIACION

En el caso de las tasaciones por expropiación, corresponderá la determinación del Valor Objetivo del bien, entendido –en función de la Ley Nº 21.499- como la suma dineraria que le permita al expropiado resarcirse del valor del bien afectado y los daños que sean consecuencia directa de la expropiación, en condiciones equivalentes a las que precedían a la expropiación, sin tener en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir la obra a ejecutarse.

En consecuencia, el Valor Objetivo podrá corresponderse con el valor de mercado cuando éste pueda determinarse, o con el costo de reposición depreciado (CRD) en su defecto.

VALUACIÓN TÉCNICO-CONTABLE

En la valuación técnico-contable de bienes con fines patrimoniales, como concepto, se trata de obtener un valor recuperable, entendido como el valor neto de realización, o el valor de uso.

El Valor de Tasación para estos fines se calculará preferentemente a partir del valor de mercado, obtenido por el Método Comparativo, afectado por un coeficiente de realización que tendrá en cuenta la hipótesis de la venta del bien en un término relativamente corto, menor al supuesto como plazo normal de plaza, y el descuento de los costos adicionales directos que podrían generarse hasta su comercialización inclusive.

Aquellos bienes inmuebles especializados en virtud de su diseño, tamaño, ubicación, etc que un comitente utiliza para el cumplimiento de su función específica, sin los cuales la gestión del poseedor se resiente o paraliza y que en caso de destrucción deberían ser indefectiblemente reemplazados por otros de idénticas características que el mercado no puede proveer, se tasarán por su valor de uso.

Es copia fiel
del original. Consta.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

El valor de uso podrá ser determinado por el costo de reposición depreciado, por el costo de su reemplazo lógico en función de los avances tecnológicos o por el método de capitalización, en tanto y en cuanto el bien tenga efectiva utilización económica.

Para inmuebles, el Valor Técnico-Contable se compone del valor del terreno y el valor del edificio discriminado, ya que el último se deprecia según las Normas Contables y el terreno no.

Para bienes muebles, se efectuará una depreciación lineal.

VALUACIÓN PARA VENTA O ADQUISICIÓN

El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado preferentemente obtenido por el método comparativo.

VALUACIÓN PARA LOCACION O CONCESIÓN DE USO

El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado, obtenido por el método comparativo de antecedentes de locación o concesión, por deducción fundada a partir del valor de mercado del bien, por capitalización de la renta u otro método financiero apropiado.

VALUACIÓN PARA GARANTÍA

El Valor de Tasación para fines de garantía, incluida la garantía hipotecaria, será el valor de realización, entendido como el valor de mercado descontados un porcentaje que tenga en cuenta la hipótesis de venta en un término relativamente corto, menor al supuesto como plazo normal de plaza, y los costos adicionales directos que podrían generarse hasta su comercialización.

VALUACIÓN PARA SUBASTA

El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado, afectado por un coeficiente de reducción para fijar la base de remate que determinará el comitente.

VALUACIÓN PARA SEGUROS

El Valor de Tasación para estos fines será el correspondiente al costo de reposición depreciado, sin incorporar en el caso de inmuebles el valor del terreno.

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



VALUACIÓN A EFECTOS IMPOSITIVOS O DE CATASTRO

El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado o el costo de reposición depreciado, afectado por un coeficiente que determinará la autoridad de aplicación.

VALUACION PARA SERVIDUMBRES

El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado, afectado por los coeficientes de restricción según el caso.

IV. NUMERACION DE LAS NORMAS

Las normas del Tribunal de Tasaciones de la Nación se denominarán por un número correlativo, seguido por un punto y el número correspondiente a la versión de la misma que se trate, y a continuación la fecha de aprobación.

Es copia fiel
del original. Conste.

SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



DEFINICIONES TECNICAS

1. Depreciación.

Merma en el valor económico de un bien.

1.1. Depreciación física.

Deducción que se realiza sobre el costo de reposición bruta de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos.

1.2. Depreciación funcional.

Deducción que se realiza sobre el costo de reposición bruta de un bien atendiendo a su adaptación a la función a la que se destina.

2. Amortización

Merma en el valor contable de un bien que se utiliza para distribuir su costo de origen durante la vida útil del mismo.

3. Antigüedad

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción o fabricación de un bien, y la fecha de la valoración.

4. Vida remanente

Es el número de años de expectativa de vida que le restan al bien

5. Vida útil

Es el número de años de vida total del bien, compuesto por la suma de su antigüedad y su vida remanente.

6. Estado

Características de mantenimiento y conservación de un bien.

7. Antecedente

Toda venta u oferta obtenida en el mercado, cuando se conocen su valor y características.

8. Referencia

Antecedente que no se puede comprobar fehacientemente en el mercado.

9. Remanente

Parte de un bien que queda después de una expropiación.

10. Cosas

Se llaman "cosas" en el Código Civil, los objetos materiales susceptibles de tener un valor.

11. Bien

Los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman "bienes". El conjunto de los bienes de una persona constituye su "patrimonio" (art 2312 del Código Civil).

12 . Clasificación de las cosas

Las cosas son muebles e inmuebles por su naturaleza, o por accesión, o por su carácter representativo (art 2313 del Código Civil).

13. Inmuebles por su naturaleza

Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre (art. 2314 del Código Civil).

14. Inmuebles por accesión.

Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad (art. 2315 del Código Civil).

15. Accesorias de un inmueble

Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentren puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente (art. 2316 del Código Civil).

16. Inmuebles por carácter representativo

Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis (art. 2317 del Código Civil).

17. Cosas muebles

Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles (art. 2318 del Código Civil).

Son también muebles todas las partes sólidas o fluidas del suelo, separadas de él, como las piedras, tierra, metales, etc; las construcciones asentadas en la superficie del suelo con un carácter provisorio; los tesoros, monedas, y otros objetos puestos bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados; los que provengan de una destrucción de los edificios, aunque los propietarios hubieran de construirlos inmediatamente con los mismos materiales; todos los instrumentos públicos o privados de donde constare la adquisición de derechos personales (art 2319 del Código Civil).

Las cosas muebles destinadas a formar parte de los predios rústicos o urbanos, sólo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestos en ellos por los propietarios o sus representantes o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento (art. 2320 del Código Civil).

Cuando las cosas muebles destinadas a ser parte de los predios, fueran puestas en ellos por los usufructuarios, sólo se consideran inmuebles mientras dura el usufructo. (art. 2321 del Código Civil).

Las cosas muebles, aunque se hallen fijadas en un edificio, conservarán su naturaleza de muebles cuando estén adheridas al inmueble en mira de la profesión del propietario, o de una manera temporaria. (art 2322 del Código Civil).

En los muebles de una casa no se comprenderán: el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas o artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de artes y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, caldos, mercaderías, ni en general otras cosas que las que forman el ajuar de una casa (art 2323 del Código Civil).

Es copia fiel
del original. Conste.





METODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

I. METODO DE COMPARACION.

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien . Su aplicación requiere:
 - a) Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor.
 - b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación.
 - c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación.
Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar.
 - d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas.

2. La utilización de este método exigirá como requisitos indispensables:
 - a) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables.
 - b) Disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.

3. Planillas

Utilizar las planillas de las Normas TTN 5.0 y TTN 6.0.

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



METODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

METODO DEL COSTO

Este método permite calcular el costo de reposición bruto o depreciado de edificios y partes de edificios terminados o en construcción.

1. Costo de reposición bruto (CRB)

Se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, calculado en la fecha de la valoración, los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de sus mismas características.

Entre los gastos necesarios se incluirán los siguientes:

- a) Costo de construcción, considerándose como tal, la suma de los costos de ejecución material de la obra, sus gastos generales, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho costo el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables.
- b) Costos de aranceles, derechos e impuestos de la construcción.
- c) Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras.
- d) Gastos de administración del promotor o emprendedor.

Los gastos necesarios a tener en cuenta serán los medios del mercado según las características del inmueble, calculados con los precios existentes a la fecha de la valoración.

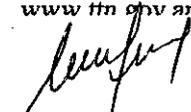
No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

En la determinación del valor de los inmuebles en construcción se tendrá en cuenta la situación de la obra ejecutada a la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.

2. Costo de reposición depreciado (CRD).

Se determinará deduciendo del CRB, la depreciación física y funcional de la edificación.

**Es copia fiel
del original. Conste.**


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

La depreciación de la edificación se calculará:

- a) Aplicando al CRB, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de depreciación que se adopte. El Tribunal de Tasaciones de la Nación utiliza la tabla de Ross-Heidecke. La vida útil es la suma de la antigüedad más la expectativa de vida, que será estimada por el tasador.
- b) La depreciación funcional se calculará considerando el monto de los costos y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos que correspondan.

Cuando la técnica de depreciación no resulte adecuada o compatible con las técnicas constructivas y modernidad del edificio, se considerarán los costos y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características, a los efectos de determinar la depreciación física.

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$Va = VR - (VR - Vr) K \text{ siendo:}$$

Va: valor actual

VR: valor de reposición o costo de reposición bruto.

Vr: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

A continuación se reproduce la tabla:

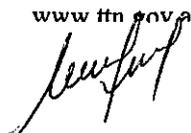
Primera fila, determina el estado del bien según el siguiente orden:

- 1.0 EXCELENTE
- 1.5 MUY BUENA
- 2.0 BUENA
- 2.5 NORMAL
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICION
- 5.0 IRRECUPERABLE

Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien.

El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K.

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

%	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00
000	0.000	0.032	2.520	8.090	18.100	33.200	52.600	75.200	100.000
001	0.505	0.537	3.010	8.550	18.510	33.540	52.840	75.320	100.000
002	1.020	1.052	3.510	9.030	18.940	33.890	53.090	75.450	100.000
003	1.545	1.577	4.030	9.510	19.370	34.230	53.340	75.580	100.000
004	2.080	2.111	4.550	10.000	19.800	34.590	53.590	75.710	100.000
005	2.625	2.656	5.080	10.500	20.250	34.950	53.840	75.850	100.000
006	3.180	3.211	5.620	11.010	20.700	35.320	54.110	75.990	100.000
007	3.745	3.776	6.170	11.530	21.170	35.700	54.380	76.130	100.000
008	4.320	4.351	6.730	12.060	21.640	36.090	54.650	76.270	100.000
009	4.905	4.935	7.300	12.600	22.120	36.480	54.930	76.410	100.000
010	5.500	5.530	7.880	13.150	22.600	36.870	55.210	76.560	100.000
011	6.105	6.135	8.470	13.700	23.100	37.270	55.490	76.710	100.000
012	6.720	6.750	9.070	14.270	23.610	37.680	55.780	76.860	100.000
013	7.345	7.375	9.680	14.840	24.120	38.100	56.080	77.020	100.000
014	7.980	8.009	10.300	15.420	24.630	38.520	56.380	77.180	100.000
015	8.625	8.654	10.930	16.020	25.160	38.950	56.690	77.340	100.000
016	9.280	9.309	11.570	16.620	25.700	39.390	57.000	77.500	100.000
017	9.945	9.974	12.220	17.230	26.250	39.840	57.310	77.660	100.000
018	10.620	10.649	12.870	17.850	26.800	40.290	57.630	77.830	100.000
019	11.305	11.333	13.540	18.480	27.360	40.750	57.960	78.000	100.000
020	12.000	12.028	14.220	19.120	27.930	41.220	58.290	78.170	100.000
021	12.705	12.733	14.510	19.770	28.510	41.690	58.620	78.350	100.000
022	13.420	13.448	15.600	20.420	29.090	42.160	58.960	78.530	100.000
023	14.145	14.173	16.310	21.090	29.680	42.650	59.300	78.710	100.000
024	14.830	14.907	17.030	21.770	30.280	43.140	59.650	78.890	100.000
025	15.625	15.652	17.750	22.450	30.890	43.640	60.000	79.070	100.000
026	16.380	16.407	18.490	23.140	31.510	44.140	60.360	79.260	100.000
027	17.145	17.171	19.230	23.850	32.140	44.650	60.720	79.450	100.000
028	17.920	17.956	19.990	24.560	32.780	45.170	61.090	79.640	100.000
029	18.705	18.731	20.750	25.280	33.420	45.690	61.460	79.840	100.000
030	19.500	19.526	21.530	26.010	34.070	46.220	61.840	80.040	100.000
031	20.305	20.330	22.310	26.750	34.730	46.760	62.220	80.240	100.000
032	21.120	21.155	23.110	27.500	35.400	47.310	62.610	80.440	100.000
033	21.945	21.970	23.900	28.260	36.070	47.860	63.000	80.640	100.000
034	22.780	22.805	24.730	29.030	36.760	48.420	63.400	80.850	100.000
035	23.625	23.649	25.550	29.800	37.450	48.980	63.800	81.060	100.000
036	24.480	24.504	26.380	30.590	38.150	49.550	64.200	81.270	100.000
037	25.345	25.349	27.230	31.380	38.860	50.130	64.610	81.480	100.000
038	26.220	26.244	28.080	32.190	39.570	50.710	65.030	81.700	100.000
039	27.105	27.128	28.940	33.000	40.300	51.300	65.450	81.920	100.000
040	28.000	28.023	29.810	33.820	41.030	51.900	65.870	82.140	100.000
041	28.905	28.928	30.700	34.660	41.770	52.510	66.300	82.370	100.000
042	29.820	29.842	31.590	35.500	42.520	53.120	66.730	82.600	100.000
043	30.745	30.767	32.490	36.350	43.280	53.740	67.170	82.830	100.000
044	31.680	31.702	33.400	37.210	44.050	54.360	67.610	83.060	100.000
045	32.625	32.646	34.320	38.080	44.820	54.990	68.060	83.290	100.000
046	33.580	33.601	35.250	38.950	45.600	55.630	68.510	83.530	100.000
047	34.545	34.566	36.190	39.840	46.390	56.280	68.970	83.770	100.000
048	35.520	35.541	37.140	40.740	47.190	56.930	69.430	84.010	100.000
049	36.505	36.525	38.100	41.640	48.000	57.590	69.900	84.250	100.000
050	37.500	37.520	39.070	42.560	48.810	58.250	70.370	84.500	100.000

Norma TTN 4 0

www.tta.gov.ar

Es copia fiel
del original. Conste.

SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

051	38.505	38.525	40.050	43.480	49.630	58.920	70.850	84.750	100.000
052	39.520	39.539	41.040	44.410	50.460	59.600	71.330	85.000	100.000
053	40.545	40.564	42.040	45.350	51.300	60.280	71.820	85.250	100.000
054	41.580	41.599	43.050	46.300	52.150	60.970	72.310	85.510	100.000
055	42.625	42.643	44.070	47.260	53.010	61.670	72.800	85.770	100.000
056	43.680	43.698	45.100	48.240	53.870	62.380	73.300	86.030	100.000
057	44.745	44.763	46.140	49.220	54.740	63.090	73.810	86.290	100.000
058	45.820	45.837	47.190	50.200	55.620	63.810	74.320	86.560	100.000
059	46.905	46.922	48.250	51.200	55.610	64.530	74.830	86.830	100.000
060	48.000	48.017	49.320	52.200	57.410	65.260	75.350	87.100	100.000
061	49.105	49.121	50.390	53.220	58.320	66.000	75.870	87.380	100.000
062	50.220	50.236	51.470	54.250	59.230	66.750	76.400	87.660	100.000
063	51.345	51.361	52.570	55.280	60.150	67.500	76.940	87.940	100.000
064	52.480	52.495	53.680	56.320	61.080	68.260	77.480	88.220	100.000
065	53.625	53.640	54.800	57.380	62.020	69.020	78.020	88.500	100.000
066	54.780	54.794	55.930	58.440	62.960	69.790	78.570	88.790	100.000
067	55.945	55.959	57.060	59.510	63.920	70.570	79.120	89.080	100.000
068	57.120	57.134	58.200	60.590	64.880	71.360	79.680	89.370	100.000
069	58.305	58.318	59.360	61.680	65.850	72.150	80.240	89.660	100.000
070	59.500	59.513	60.520	62.780	66.830	72.950	80.800	89.960	100.000
071	60.705	60.718	61.700	63.880	67.820	73.750	81.370	90.260	100.000
072	61.920	61.932	62.880	65.000	68.810	74.560	81.930	90.560	100.000
073	63.145	63.157	64.080	66.130	69.810	75.380	82.530	90.860	100.000
074	64.380	64.391	65.280	67.260	70.830	76.210	83.120	91.170	100.000
075	65.625	65.636	66.490	68.400	71.850	77.040	83.710	91.470	100.000
076	66.880	66.891	67.710	69.560	72.870	77.880	84.300	91.780	100.000
077	68.145	68.155	68.950	70.720	73.910	78.720	84.900	92.100	100.000
078	69.420	69.430	70.190	71.890	74.950	79.570	85.500	92.420	100.000
079	70.705	70.714	71.440	73.070	76.010	80.430	86.110	92.740	100.000
080	72.000	72.009	72.710	74.270	77.070	81.300	86.730	93.060	100.000
081	73.305	73.314	73.980	75.470	78.140	82.170	87.350	93.380	100.000
082	74.620	74.628	75.260	76.670	79.210	83.050	87.970	93.700	100.000
083	75.945	75.953	76.560	77.890	80.300	83.930	88.600	94.030	100.000
084	77.280	77.287	77.850	79.120	81.390	84.820	89.230	94.360	100.000
085	78.625	78.632	79.160	80.350	82.490	85.720	89.870	94.700	100.000
086	79.980	79.986	80.480	81.600	83.600	86.630	90.510	95.050	100.000
087	81.345	81.351	81.820	82.850	84.720	87.540	91.160	95.350	100.000
088	82.720	82.725	83.160	84.120	85.850	88.460	91.810	95.720	100.000
089	84.105	84.110	84.510	85.390	86.980	89.380	92.470	96.060	100.000
090	85.500	85.505	85.870	86.670	88.120	90.310	93.130	96.400	100.000
091	86.905	86.909	87.230	87.960	89.270	91.250	93.790	96.750	100.000
092	88.320	88.324	88.610	89.260	90.430	92.200	94.460	97.100	100.000
093	89.745	89.748	90.000	90.570	91.590	93.150	95.140	97.450	100.000
094	91.180	91.183	91.400	91.890	92.770	94.110	95.820	97.810	100.000
095	92.625	92.627	92.810	93.220	93.960	95.070	96.500	98.170	100.000
096	94.080	94.082	94.560	94.560	95.150	96.040	97.190	98.530	100.000
097	95.545	95.546	95.660	95.910	96.450	97.020	97.890	98.890	100.000
098	97.020	97.021	97.100	97.260	97.560	98.010	98.590	99.260	100.000
099	98.505	98.505	98.540	98.630	98.780	99.000	99.290	99.630	100.000

Planillas: Utilizar la Norma TTN 14.0

Norma TTN 4 0

www.tta.gov.ar

4

Es copia fiel
del original. Conste.

SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



VALUACIÓN DE INMUEBLES

PLANILLAS DE COMPARACION DE VALORES DE TIERRA

Las planillas de análisis de valor son instrumentos para el procesamiento de la información y la obtención de valores unitarios que conducirán al Valor de Tasación. Se utilizan para comparación integral de lotes, fracciones urbanas, campos o fracciones rurales.

Su uso correcto implica dos niveles:

- . la introducción de la información sobre los inmuebles que obrarán de antecedentes de mercado.
- . el procesamiento de la información en forma coherente y en función del objetivo propuesto :la obtención de un valor unitario para el bien a tasar o valor zonal .

DESCRIPCION DE LA PLANILLA

El encabezado lleva los datos básicos del pedido, la fecha de tasación, la moneda en uso y el tipo de cambio, el técnico que intervino y la zona de análisis (cuando se la utiliza para la obtención de valores unitarios zonales).

Asimismo, se consignan la ubicación y medidas del lote a tasar y los datos de las inmobiliarias que han sido fuente de información.

Los antecedentes recogidos se ubican en orden, a la izquierda de la planilla. Se consignan básicamente ventas realizadas, cuando se cuenta con datos verificables, u ofertas.

Toda la primera parte de la planilla desarrolla información sobre los antecedentes elegidos y registrados: fecha, precio, medidas, superficie, zonificación y edificabilidad, precio unitario según superficie y según superficie construible, denominado valor de incidencia.

La planilla de Análisis de Valores de Tierra permite descontar las mejoras que circunstancialmente puedan tener los antecedentes. De cada antecedente permitirá obtener el precio unitario por superficie del terreno y por superficie edificable en el terreno según sus posibilidades de acuerdo a la reglamentación vigente, en el caso de terrenos urbanos.

Estos valores unitarios obtenidos de cada antecedente serán procesados utilizando coeficientes de homogeneización, que compararán cada una de las características principales del antecedente con las del tasado.

Es copia fiel
del original. Conste.

Los coeficientes de homogeneización se aplican como multiplicadores. Los rubros de comparación son los pertinentes para cada caso: en el Análisis del Valor de la Tierra, corresponderá: actualización, ubicación, medidas, esquina, superficie, forma, topografía, aptitud, aptitud productiva para los campos, aptitud constructiva para el medio urbano, servicios, pavimento, etc. Debe tenerse en cuenta que la planilla incorpora rubros de comparación que pueden ser destinados a terrenos urbanos o a tierra rural.

La selección de antecedentes debe ser representativa del segmento de mercado del bien tasado, es decir del bien que motiva la confección de la planilla, de modo que si esto es así, los coeficientes de homogeneización razonablemente no asumirán altos niveles, reduciendo el posible error de apreciación.

Para la adopción de los coeficientes de homogeneización o comparación, el tasador debe apelar a sus conocimientos técnicos, apreciación y experiencia. En algunas ocasiones, el Tribunal brindará cuantificaciones referenciales de coeficientes, que sirven para orientar sobre el rango más usual para cada caso. De todas formas, debe primar el buen criterio del tasador, que es quien resuelve la aplicación del coeficiente que corresponda.

A los coeficientes de homogeneización netamente comparativos, se suma el coeficiente de oferta, que se aplica a cada antecedente de oferta consignado.

El coeficiente de oferta es una reducción del valor del antecedente, estimado en función del valor real que asumiría la operación. Se aplica a cada caso, y por lo tanto la apreciación del tasador puede ser distinta para cada antecedente aún dentro de la misma planilla

Todos los coeficientes se multiplican entre sí, obteniéndose un coeficiente total por cada antecedente. Este coeficiente total multiplicará el valor unitario solicitado por ese antecedente, obteniéndose un valor unitario transformado en cada caso.

El concepto es que si el antecedente fue correctamente seleccionado como exponente de ese segmento de mercado y es por lo tanto comparable con el bien a tasar, y por él se solicita un determinado valor unitario siendo como es y con las características que tiene, si sus características fueran idénticas al bien a tasar, el mercado solicitaría este valor transformado, que incorpora además la reducción por contraoferta. El proceso de homogeneización implica desde este punto de vista una calificación del antecedente, extrayendo de él un valor unitario que se utilizará para la determinación del valor unitario del tasado.

El paso siguiente es promediar los valores unitarios obtenidos entre sí obteniendo el valor unitario final aplicable. Si la tasación es de un bien singular, se aplicará el valor unitario obtenido a la superficie del mismo. Si la planilla es para la obtención del valor unitario de un bien para un valor zonal, se deberá reproducir el proceso comparativo, en este caso entre el referencial zonal y el caso por tasarse.

Superficies

Cada valor unitario implica la división entre un valor económico y una superficie. El valor económico estará inequívocamente expresado en la moneda en curso. La

Es copia fiel
del original. Consta.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

superficie se expresará en una unidad conveniente: será el metro cuadrado en casos urbanos o la hectárea en propiedades rurales. Pero para comparar hace falta procesar las superficies con un criterio de homogeneización. El Tribunal establece rangos medios para estos porcentajes, cuya aplicación en cada caso quedará a criterio del tasador.

Se observa la importancia de que el criterio de homogeneización de superficies para la comparación debe ser coherente entre el antecedente y el consecuente.

PLANILLA DE VALORES DE TIERRA

Datos a Ingresar:

PLANILLA N°: Número de la planilla según registro.
 SALA: Sala del TTN en la cual se realiza la valuación.
 EXPEDIENTE N°: Número de expediente según el registro.
 UBICACIÓN DEL LOTE: Ubicación del lote a tasar.
 SUPERFICIE DEL LOTE: Superficie del lote a tasar; se debe indicar la unidad de medida que puede ser en m² o ha.
 FECHA DE TASACION: Fecha a la cual se realiza la tasación.
 PROFESIONAL: Apellido y nombre del profesional interviniente.
 INMOBILIARIA: Nombre y teléfono de la inmobiliaria que aporta la información. La numeración indica su relación con el antecedente. Se debe asignar a cada antecedente la inmobiliaria que le corresponde; si es la misma para varios antecedentes, repetir la misma en cada número de inmobiliaria.
 TIPO DE CAMBIO: Tipo de cambio a la fecha de la tasación entre la moneda de curso legal y el dólar estadounidense (\$/US\$).
 MONEDA DE USO: Moneda a la cual se realiza la tasación.
 ZONA DE ANALISIS:
 PART. O DEP.: Partido o Departamento en donde está ubicado el bien a tasar.
 PROVINCIA: Provincia o Estado en donde está ubicado el bien a tasar.
 PAIS: País en donde está ubicado el bien a tasar.

ANTECEDENTES (VENTAS/OFERTAS)
 N° ANTECEDENTE: Número de antecedente según el registro.
 UBICACIÓN: Ubicación del antecedente.
 FECHA: Fecha a la cual se ha obtenido el antecedente.
 OF./VTA: Consignar si el antecedente se trata de una oferta o una venta.
 MEJORAS: Discriminación de valores de tierra y mejoras del antecedente.
 PRECIO TIERRA: Valor de la tierra en el antecedente.
 PRECIO MEJORA: Valor de las mejoras o edificaciones del antecedente.

TIERRA: Datos técnicos de la tierra del antecedente.
 PRECIO: Valor de la tierra en el antecedente.

S.ED.(M2): Superficie edificable en m2, para lotes urbanos con zonificación Este parámetro indica la capacidad constructiva en el mismo. Esta constituido por el producto entre la Superficie del lote y el Factor de Ocupación Total.

FRENTE: Valor en metros de la medida del frente del antecedente.

FONDO: Valor en metros de la medida hasta el fondo del antecedente.

SUPERFICIE: Valor en m2 o ha., según corresponda, de la superficie del antecedente.

ZONI: Zonificación del antecedente según el Código de Planeamiento Urbano vigente para lotes urbanos. Se debe especificar RURAL para antecedentes rurales.

FOT: Factor de Ocupación Total del antecedente.

P. UNITARIO: Precio Unitario: Está constituido por el cociente entre el precio y la superficie del antecedente.

P. INCID.: Precio Unitario de Incidencia: Está constituido por el cociente entre el precio y la superficie edificable del antecedente (S.ED.(M2).
En antecedentes sin FOT este valor debe ser igual al Precio Unitario (P. UNITARIO).

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION – MULTIPLICADORES

Estos coeficientes comparan distintas características de cada antecedente con el bien a tasar, obteniéndose un coeficiente total que es el resultado de la multiplicación de todos los coeficientes que se describen a continuación.

ACT: Coeficiente de actualización del precio del antecedente cuando el lapso entre la fecha de tasación y la fecha del antecedente es de tal magnitud que es conveniente su actualización.

UBIC.: Coeficiente de Ubicación de cada antecedente comparado con el bien a tasar.

MED: Coeficiente de Medida de cada antecedente comparado con el bien a tasar. Se pondera las medidas del frente y el fondo del antecedente en comparación con el bien a tasar.

ESQ: Coeficiente de Esquina del antecedente comparado con el bien a tasar.

SUP: Coeficiente de Superficie del antecedente comparado con el bien a tasar..

FORM: Coeficiente de Forma del antecedente comparado con el bien a tasar

TOPO: Coeficiente de Topografía del antecedente comparado con el bien a tasar.

APTI: Coeficiente de Aptitud del antecedente comparado con el bien a tasar. En tasaciones rurales permitirá comparar aptitudes productivas, y en tasaciones urbanas aptitudes proyectuales de un determinado predio.

SERV: Coeficiente de servicios con que cuenta el antecedente en comparación con el bien a tasar. Se compara la cantidad y calidad de los servicios Públicos o Privados.

PAV.: Coeficiente de pavimento con que cuenta el antecedente comparado con el bien a tasar. Se compara la existencia de calles pavimentadas de cada antecedente con respecto al consecuente.

COEFICIENTE LIBRE: En la planilla existen cuatro (4) casilleros libres para enunciar coeficientes no previstos.
En el caso de adoptar alguno, este debe ser enunciado y aclarado en el sector de Observaciones (Obs.º) de la planilla.

OFER: Coeficiente de oferta de cada antecedente. Contempla un porcentaje de variación del valor por la aplicación de las leyes de la oferta y la demanda.

COEF. TOTAL: Coeficiente total de homogeneización de los antecedentes.

VALOR UNIT.: Valor unitario homogeneizado.

VALOR INCID.: Valor de incidencia homogeneizado.

OBS.: Observaciones.

SE ADOPTA: Valor unitario adoptado.

TOTAL U.: Suma de los valores unitarios homogeneizados.

TOTAL I.: Suma de los valores de incidencia homogeneizados.

PROMED. U.: Promedio de valores unitarios homogeneizados.

PROMED. I.: Promedio de valores de incidencia homogeneizados.

RECOMENDACIONES:

Se recomienda tomar los siguientes criterios en el uso de la Planilla:

MONEDA DE USO: Utilizar la moneda de curso legal.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION – MULTIPLICADORES: No utilizar coeficientes de magnitud importante ya que esto implica que el antecedente no se encuentra dentro del rango óptimo de comparación.
Se recomienda un rango de coeficientes que oscile de 0.70 a 1.30; de utilizarse uno que no se encuentre en este rango se recomienda su justificación en el informe respectivo de la tasación.

VALUACIÓN DE INMUEBLES

PLANILLAS DE COMPARACION DE VALORES VENALES

Las planillas de análisis de valor son instrumentos para el procesamiento de la información y la obtención de valores unitarios que conducirán al Valor de Tasación.

Su uso correcto implica dos niveles:

. la introducción de la información sobre los inmuebles que obrarán de antecedentes de mercado.

. el procesamiento de la información en forma coherente y en función del objetivo propuesto :la obtención de un valor unitario para el bien a tasar o valor zonal .

Se describe a continuación la planilla de Análisis de Valores Venales para comparación integral de inmuebles, considerando tierra y construcción.

DESCRIPCION DE LA PLANILLA

El encabezado lleva los datos básicos del expediente, la fecha de tasación, la moneda en uso y el tipo de cambio, el técnico que intervino y la zona de análisis.

Asimismo, se consignan la ubicación y medidas del bien y los datos de las inmobiliarias que han sido fuente de información.

Los antecedentes recogidos se ubican en orden a la izquierda de la planilla. Se consignan básicamente ventas realizadas, cuando se cuenta con datos verificables, u ofertas.

Toda la primera parte de la planilla desarrolla información sobre los antecedentes elegidos y registrados: fecha, precio, medidas, superficie, zonificación, precio unitario según superficie.

La planilla de Análisis de Valores Venales permite obtener de cada antecedente el precio unitario por la superficie considerada, dato que interesa básicamente.

Estos valores unitarios obtenidos de cada antecedente serán procesados utilizando coeficientes de homogeneización, que compararán cada una de las características principales del bien a tasar con las de los antecedentes.

Los coeficientes de homogeneización se aplican como multiplicadores.

Los rubros de comparación son los pertinentes para cada caso: actualización, ubicación, piso, planta, superficie, capacidad constructiva, edad, estado, proporciones de frente y fondo, existencia de patio o terraza, etc

La selección de antecedentes debe ser representativa del segmento de mercado del bien tipo o del tasado, es decir del bien que motiva la confección de la planilla, de modo que si esto es así, los coeficientes de homogeneización razonablemente no asumirán altos niveles, reduciendo el posible error de apreciación.

Para la adopción de los coeficientes de homogeneización o comparación, el tasador debe apelar a sus conocimientos técnicos, apreciación y experiencia. En algunas ocasiones, el Tribunal brindará cuantificaciones referenciales de coeficientes, que sirven para orientar sobre el rango más usual para cada caso. De todas formas, debe primar el buen criterio del tasador, que es quien resuelve la aplicación del coeficiente que corresponda.

A los coeficientes de homogeneización netamente comparativos, se suma el coeficiente de oferta, que se aplica a cada antecedente de oferta consignado.

El coeficiente de oferta es una reducción del valor del antecedente, estimado en función del valor real que asumiría la operación. Se aplica a cada caso, y por lo tanto la apreciación del tasador puede ser distinta para cada antecedente aún dentro de la misma planilla

Todos los coeficientes se multiplican entre sí, obteniéndose un coeficiente total por cada antecedente. Este coeficiente total multiplicará el valor unitario solicitado por ese antecedente, obteniéndose un valor unitario transformado en cada caso.

El concepto es que si el antecedente fue correctamente seleccionado como exponente de ese segmento de mercado -y es por lo tanto comparable con el bien a tasar-, y por él se solicita un determinado valor unitario siendo como es y con las características que tiene, si sus características fueran idénticas al bien a tasar, el mercado solicitaría este valor transformado, que incorpora además la reducción por contraoferta. El proceso de homogeneización implica desde este punto de vista una calificación del bien a tasar, extrayendo de él un valor unitario que se utilizará para la determinación del valor unitario del mismo.

El paso siguiente es promediar los valores unitarios obtenidos entre sí obteniendo el valor unitario final aplicable.

Superficies

Cada valor unitario implica la división entre un valor económico y una superficie. El valor económico estará inequívocamente expresado en la moneda en curso. La superficie se expresará en una unidad conveniente que será el metro cuadrado, pero para comparar hace falta procesar las superficies con un criterio de homogeneización.

En el caso de viviendas, locales, oficinas, etc, la superficie deberá homogeneizarse con un criterio que compatibilice el antecedente con el consecuente.

Es copia fiel
del original. Conste.

La superficie cubierta se consignará, a tales efectos, al cien por ciento. La superficie semicubierta o descubierta será procesada con un porcentaje razonable, tomando la precaución de observar que la superficie descubierta sea considerada con un concepto venal y no se confunda con el terreno descubierto en el caso de edificios en terreno propio.

El Tribunal podrá establecer rangos medios para estos porcentajes, cuya aplicación en cada caso quedará a criterio del tasador.

Se observa la importancia de que el criterio de homogeneización de superficies para la comparación debe ser coherente entre el antecedente y el consecuente.

PLANILLA DE VALORES VENALES

Esta planilla se utiliza para comparar un consecuente con hasta 6 antecedentes de valores venales de Casas, Cocheras, Departamentos, Industrias, Locales, Oficinas, etc., cuando se cuenta con valores de comparación.

Datos a Ingresar:

PLANILLA N°: Número de la planilla según registro.
SALA: Sala del TTN en la cual se realiza la valuación.
EXPEDIENTE N°: Número de expediente según el registro.
UBICACIÓN DEL BIEN: Ubicación del lote a tasar.
SUPERFICIE DEL BIEN: Superficie del lote a tasar. Se debe indicar la unidad de medida que puede ser en m² o ha.
FECHA DE TASACION: Fecha a la cual se realiza la tasación.
TIPO DE BIEN: Descripción del tipo de bien a tasar.
PROFESIONAL: Apellido y nombre del profesional interviniente.
INMOBILIARIA: Nombre y teléfono de la inmobiliaria que aporta la información. La numeración indica su relación con el antecedente. Se debe asignar a cada antecedente la inmobiliaria que le corresponde; si es la misma para varios antecedentes, repetir la misma en cada número de inmobiliaria.
TIPO DE CAMBIO: Tipo de cambio a la fecha de la tasación entre la moneda de curso legal y el dólar estadounidense (\$/US\$).
MONEDA DE USO: Moneda a la cual se realiza la tasación.
ZONA DE ANALISIS:
PART. O DEP.: Partido o Departamento en donde está ubicado el bien a tasar.
PROVINCIA: Provincia o Estado en donde está ubicado el bien a tasar.
PAIS: País en donde está ubicado el bien a tasar.
ANTECEDENTES (VENTAS/OFERTAS)
N° ANTECEDENTE: Número de antecedente según el registro.

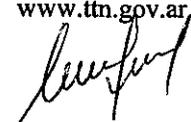
- UBICACIÓN: Ubicación del antecedente.
- FECHA: Fecha a la cual se ha obtenido el antecedente.
- OFERTA / VENTA: Consignar si el antecedente se trata de una oferta o una venta.
- PRECIO: Valor del antecedente.
- FRENTE: Valor en metros de la medida del frente del antecedente.
- FONDO: Valor en metros de la medida hasta el fondo del antecedente.
- SUPERFICIE: Valor en m2, según corresponda, de la superficie del antecedente.
- ZONI: Zonificación del antecedente según el Código de Planeamiento Urbano vigente para lotes urbanos. Se debe especificar "RURAL" para antecedentes rurales.
- FOT: Factor de Ocupación Total del antecedente.
- P. UNITARIO: Precio Unitario: Está constituido por el cociente entre el precio y la Superficie del antecedente.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION – MULTIPLICADORES

Estos coeficientes comparan distintas características de cada antecedente con el bien a tasar, obteniendo un coeficiente total que es el resultado de la multiplicación de todos los coeficientes que se describen a continuación.

- ACT: Coeficiente de actualización del precio de los antecedentes cuando el lapso entre la fecha de tasación y la fecha del antecedente es de tal magnitud que es conveniente su actualización.
- UBIC. : Coeficiente de Ubicación de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
- PISO: Coeficiente de Ubicación del bien en el piso del edificio, si corresponde. Se pondera la incidencia de la ubicación en los pisos de edificios de cada antecedente con el bien a tasar..
- PLTA: Coeficiente de Ubicación en planta del piso del edificio, si corresponde. Se pondera la incidencia con respecto de estar ubicado al frente, interno o al contrafrente del edificio.
- SUP: Coeficiente de Superficie propia que compara las características de cada Antecedente con el bien a tasar.
- CA.C. : Coeficiente de Características Constructivas de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
- EDAD: Coeficiente de Edad. Se compara la antigüedad en años de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
- EST. : Coeficiente de Estado. Se compara el estado de conservación de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
- F. FD. : Coeficiente de Frente y Fondo (solo para Locales). Se compara la relación entre frente y fondo de cada antecedente con respecto al consecuente.

Es copia fiel del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

PA.T. : Coeficiente de Patio o Terraza. Se compara la existencia de patio o terraza de cada antecedente con respecto al bien a tasar.

COEFICIENTE LIBRE: En la planilla existen cuatro (4) casilleros libres para enunciar coeficientes no previstos. En el caso de adoptar alguno, este debe ser enunciado y aclarado en el sector de Observaciones (Obs.) de la planilla.

OFER: Coeficiente de Oferta de cada antecedente. Contempla un porcentaje de variación del valor por la aplicación de las leyes de la oferta y la demanda.

COEF. TOTAL: Coeficiente Total de Homogeneización de los antecedentes.

VALOR UNIT. : Valor Unitario homogeneizado.

OBS. : Observaciones.

SE ADOPTA: Valor unitario adoptado.

TOTAL U.: Suma de los valores unitarios homogeneizados.

PROMED. U.: Promedio de valores unitarios homogeneizados.

RECOMENDACIONES:

Se recomienda tomar los siguientes criterios en el uso de la Planilla:

TIPO DE BIEN: Descripción del tipo de bien a tasar, aquí se recomienda describir el bien, como ser Departamento de 4 ambientes, Local, etc.

MONEDA DE USO: Utilizar la moneda de curso legal.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION – MULTIPLICADORES: No utilizar coeficientes de magnitud importante ya que esto implica que el antecedente no se encuentra dentro del rango óptimo de comparación. Se recomienda un rango de coeficientes que oscile de 0.70 a 1.30, de utilizarse uno que no se encuentre en este rango se recomienda su justificación en el informe respectivo de la tasación.

HOMOLOGACION DE SUPERFICIES:

Criterios de uso para homologar superficies del bien.

SUPERFICIE CUBIERTA: Considerar al 100 %.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: considerar al 50 %.

BALCONES: Considerar al 33 %.

BALCON TERRAZA. Considerar al 50 %.

COEFICIENTES LIBRES:

En la planilla existen cuatro (4) casilleros libres para enunciar coeficientes no previstos.

Los más usuales serían:

Características Arquitectónicas: Pondera distribución, funcionalidad, calidad espacial, vistas y orientación, etc.

Características del Consorcio: Pondera el estado de mantenimiento y conservación de las superficies comunes y la calidad del servicio de administración, siendo exclusivo para propiedad horizontal.

Tribunal de Tasaciones de la Nación										Planilla N°:		Expediente N°:		
Análisis de Valores Venales										Fecha de Tasación:		Profesional:		
Ubicación del Bien:										Tipo de Cambio/(US\$):		Moneda de Uso:		
Superficie del Bien:										Tipo de Bien:				
Inmobiliaria:										Valor del Tipo de Cambio a la fecha de la tasación:				
1-										Zonificación		Análisis:		
2-										Coeficiente de Actualización		Coeficiente de relación entre Frente y Fondo (Solo para locales)		
3-										Coeficiente de ubicación en piso		Coeficiente de Edad		
4-										Coeficiente de Superficie		Coeficiente de Oferta		
5-										Coeficiente de ubicación en planta: frente, interno o fondo.		Coeficiente Total		
6-										Coeficiente de ubicación en planta: características constructivas.		Coeficiente de Estado de Pab. o Terraza		
Antecedentes (Ventas/Oferas)										Coeficientes de Homogeneización - MUL TIPIJCA				
N°	N° Antecedente	Fecha	Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Fondo Superficie	Zoni Foz	P. Unitario P. Incl.	ACT UBIC.	PISO PLTA/ C.A.C.	SU.P. EST.	EDAD F. FD.	COEF OFER TOTAL	Valores Valor Unitario
1														
2														
3														
4														
5														
6														
Obs.:										Se adopta:		Total U.:		0,00
										Promedio de Valores Unitarios Homogenizados		Promed. U.:		0,00

Norma TTN-6.0

Es copia fiel del original. Conste.

Sergio G. Guillermo

SRGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

NORMA TTN 7.0

3 de mayo de 2002

TASACIONES DE EXPROPIACIÓN NACIONAL

MARCO LEGAL

La Constitución de la Nación Argentina consagra el principio de la inviolabilidad de la propiedad y establece que ningún habitante puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

La ley 21499, de Expropiaciones, establece, entre otras consideraciones, que :

Podrá actuar como expropiante el Estado Nacional, así como las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales. Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídicas, podrán actuar como expropiantes cuando estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley.

Pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública", cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o privado, sean cosas o no.

La expropiación se referirá específicamente a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse, mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

La declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización en base a planos y proyectos específicos convenga material o financieramente a ese efecto, de modo que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

Si se tratase de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuere inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble. En el supuesto de avenimiento, las partes de común acuerdo determinarán la superficie inadecuada, a efectos de incluirla en la transferencia de dominio; en el juicio de expropiación dicha superficie será establecida por el juez.

Cuando la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituye una unidad orgánica, el o los propietarios de estos últimos estarán habilitados para accionar por expropiación irregular si se afectare su estructura arquitectónica, su aptitud funcional o de algún modo resultare lesionado el derecho de propiedad.

La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra por ejecutarse. No se pagará lucro cesante.

No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias.

La indemnización se pagará en dinero en efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

Declarada la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario, dentro de los valores máximos que estime a ese efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación (avenimiento). Tratándose de inmuebles, el valor máximo estimado será incrementado automáticamente y por todo concepto, en un 10% por avenimiento.

No habiendo avenimiento respecto del valor de los bienes inmuebles el expropiante deberá promover la acción judicial de expropiación. La cuestión será decidida por el juez quien, respecto a la indemnización prevista en la ley (art. 10) y sin perjuicio de otros medios probatorios, requerirá dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación. La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

Para la transferencia del dominio de inmuebles al expropiante, no se requerirá escritura pública otorgada ante escribano siendo suficiente al efecto, la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad del decreto que apruebe el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

Procede la acción de expropiación irregular en los siguientes casos:

a) cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado toma la posesión del mismo sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización;

- b) cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales;
- c) cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importe una lesión a su derecho de propiedad.

En el juicio de expropiación irregular los valores indemnizables serán fijados en la misma forma prevista para el juicio de expropiación regular, contemplada en el art. 10 de la ley y siguientes, debiendo tenerse en cuenta para la tasación que no existe toma de posesión.

La Ley Orgánica del Tribunal de Tasaciones de la Nación establece en su artículo 2do como primera función del Tribunal:

"a) Tasar los bienes muebles e inmuebles sujetos a expropiación y dictaminar acerca de su valor en los casos previstos en la ley 21499".

La ley 21626 t.o. 2001 establece entre las atribuciones del Tribunal en pleno:

"Producir los dictámenes mencionados en el artículo 15 de la ley 21499"

Entre las atribuciones de las Salas del Tribunal, establece:

"a) Proyectar y someter los dictámenes mencionados en el inciso a) del artículo 3° del presente, dentro de los plazos que según las modalidades de cada caso fije el reglamento de funcionamiento del Tribunal".

Los plazos de la expropiación y las acciones de retrocesión se rigen por lo determinado en los Títulos VI y VII de la Ley N° 21.499.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN EN EXPROPIACIÓN

En el caso de las tasaciones por expropiación corresponderá la determinación del Valor Objetivo del bien, entendido en función de la ley 21499 como la suma dineraria que le permita al expropiado resarcir el valor de su propiedad, más los daños que sean consecuencia directa de la expropiación, en condiciones equivalentes a la que se hallaba con anterioridad a la expropiación, valuando la propiedad afectada sin tener en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir la obra a ejecutarse.

En consecuencia, el Valor Objetivo podrá corresponderse con el valor venal o de mercado cuando éste pueda determinarse, o con el costo de reposición depreciado, en su defecto.

El valor para la indemnización comprenderá el Valor Objetivo del bien y los daños que sean consecuencia directa de la expropiación. El Informe de

Tasación brindará ambos conceptos, valor objetivo y perjuicios directos, por separado, para información del Sr. Juez.

La expropiación puede afectar a un inmueble en forma total o en forma parcial. En el primer caso se valorará adoptando como Concepto de Valor, el Valor Venal o de Mercado (Norma TTN 3.0), cuando exista mercado de bienes comparables. En su defecto, se adoptará el Valor del Costo de Reposición Depreciado (Norma TTN 4.0), es decir se considerará el valor del terreno (Norma TTN 3.0) y el costo de reposición depreciado de la construcción.

En las expropiaciones parciales se adoptará el Costo de Reposición Depreciado para las construcciones. Se valorará la superficie de terreno expropiada aplicando el valor unitario que se determine para el terreno total.

El perjuicio al remanente en el caso de expropiación parcial de un inmueble, se encarará según los siguientes criterios:

Para la consideración del perjuicio al terreno remanente, se evaluará si ha quedado afectado por forma irregular, superficie reducida o alguna otra circunstancia. El perjuicio se calculará aplicando un coeficiente sobre el valor de la tierra del remanente, a estimar en cada caso.

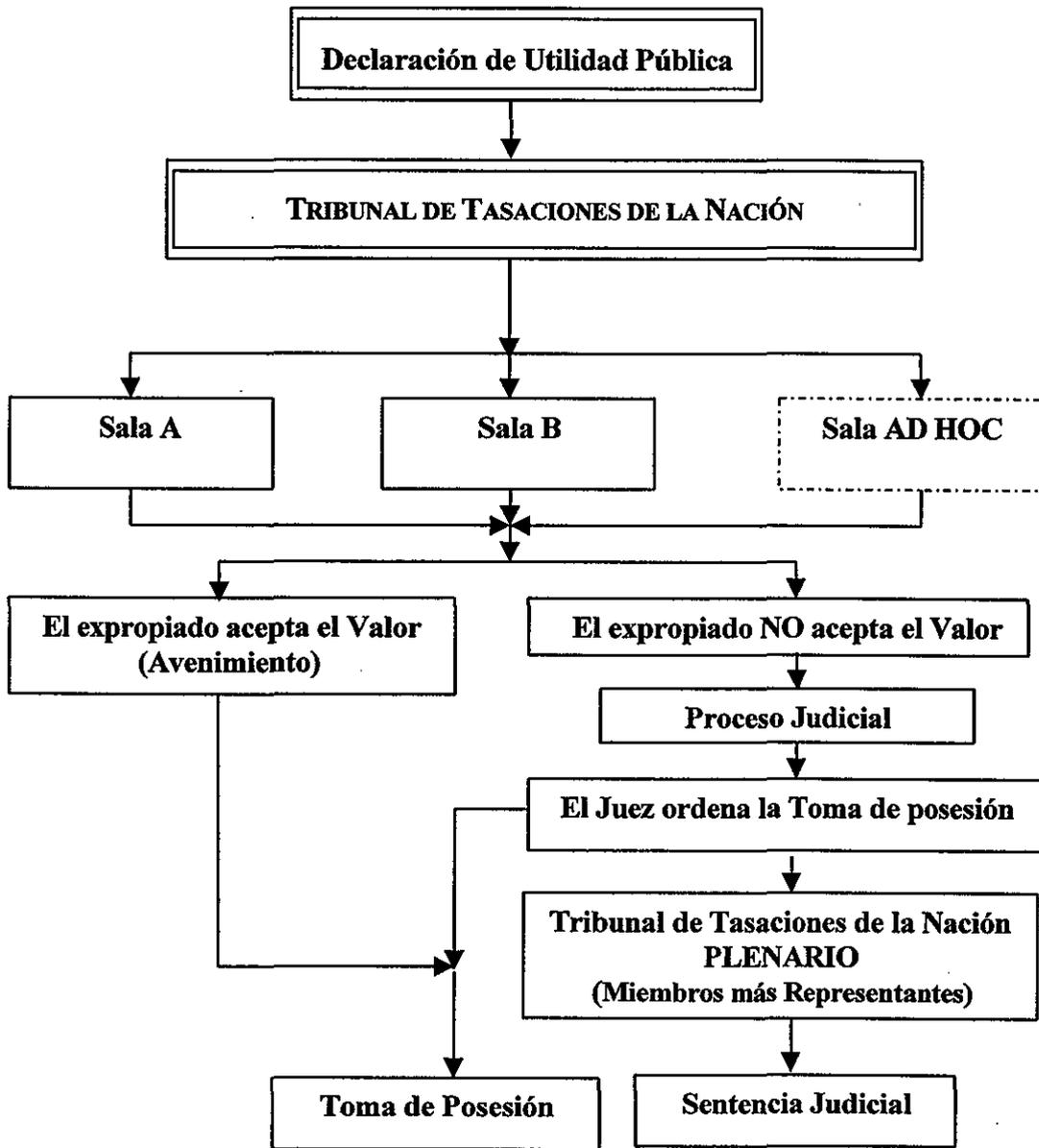
Para la consideración del perjuicio a la construcción, deberá determinarse qué parte de la misma queda inutilizable, valuándose en función de su superficie a partir de su costo de reposición depreciado. Si fuese necesario reconstruir o reubicar algún ambiente o elemento de la construcción por resultar imprescindible (baño, escalera, etc), se valorará por su costo de reposición a nuevo y no por su costo de reposición depreciado.

Si se tratase de la expropiación parcial de un inmueble y el remanente fuera inadecuado para un uso o explotación racional, el expropiado puede exigir la expropiación total del inmueble. En ese caso corresponderá tasar el Valor Objetivo del bien en su totalidad .

En la expropiación directa, la justicia fija la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión. Para tasar, se tomará la fecha del Acta de Toma de Posesión. Cuando no exista tal Acta, como sucede en los casos de expropiación irregular o inversa, es decir solicitada por el afectado, la fecha será la del dictamen del Tribunal de Tasaciones, o sea la más próxima a la sentencia.

Las condiciones del bien y del mercado a considerar en la tasación diferirán según se tase a fecha de toma de posesión o a la fecha actual del dictamen. En el primer caso coincidirán la fecha del valor con la fecha de las condiciones del bien y del mercado; en el segundo el valor será a fecha actual pero en las condiciones de todo tipo que existían al momento de Iniciación de la Demanda.

GRAFICO DEL PROCESO EXPROPIATORIO NACIONAL



I. REQUISITOS DE UN INFORME DE TASACION.

El informe de tasación respetará las disposiciones de la presente Norma, y deberá contener:

El nombre del tasador y su número y fecha de inscripción en el Registro si correspondiere.

La identificación del bien.

La finalidad de la tasación, con indicación del comitente para la cual se efectúa.

El número o números de Normas TTN utilizadas.

El Valor de Tasación, señalando el método de valoración mediante el cual se haya obtenido.

Cualquier otro contenido que sea requerido por la normativa específica según la finalidad de la tasación.

2. El informe se elaborará con los siguientes requisitos formales:

Se firmará por un técnico profesional competente.

Existirá una declaración expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos normativos aprobados según la finalidad de la tasación.

Se indicarán la fecha de la visita y la fecha de emisión del informe.

II. COMPROBACIONES MINIMAS

El tasador deberá conocer las características y la situación real del bien a tasar. Deberá realizar como mínimo las siguientes comprobaciones, para el caso de inmuebles:

Identificación física del bien, mediante inspección ocular, con comprobación de su superficie según plano u otra documentación obrante y de su estado de conservación o construcción.

Las demás que sean exigidas según la finalidad de la tasación.

III. INSTRUCCIONES ESPECIALES

Al informar el valor se incluirá toda la información que sea esencial para su adecuada comprensión, sin omitir ningún elemento de importancia. Deberán evitarse los riesgos que podrían emanar de una incorrecta interpretación de lo que se comunica.

En el informe de valuación se precisará además del propósito de la valuación, toda otra información que permita identificar los usos para los que el valuador considera que son válidas las conclusiones del informe.

Cuando en las valuaciones hechas con fines judiciales, los valores fueran elaborados siguiendo criterios derivados de una norma jurídica o de la interpretación dada a su sentido o alcance, el informe precisará claramente esa norma y dicha interpretación.

En todos los casos se deberá evaluar cuales son los bienes que pueden ser valuados individualmente y cuales son aquellos que pueden ser correctamente valuados sólo al ser considerados como parte de un conjunto.

Cuando se tase un bien o un conjunto, como suma del valor de sus distintos componentes, el criterio de valor que se utilice para valorar cada uno de éstos, deberá ser compatible con el criterio con el que se tasen los demás componentes, en función del objetivo de la tasación.

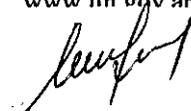
En toda tasación que sea encarada con sentido racional, el tasador, en principio, deberá dedicar a los distintos bienes a tasar una parte del esfuerzo y los recursos disponibles para la tarea que sea proporcional a la importancia relativa que cada uno de ellos tenga.

De allí que dependiendo de la importancia económica que tenga el bien o grupo de bienes en el valor del conjunto a tasar, y de las particularidades del caso, el tasador utilizará la metodología que corresponda en cada circunstancia, tanto para evaluar o cuantificar los distintos parámetros que determinan el valor del bien, como para determinar luego dicho valor en función de ellos.

PRESENTACIÓN DE INFORMES ANTE EL TTN

Los Informes de Tasaciones Judiciales, Especiales o Contables u otros que se presenten a la consideración del Tribunal de Tasaciones de la Nación, deberán cumplimentar además de todos y cada uno de los requisitos anteriormente expuestos, lo estipulado en el Código de Procedimiento 6.50 y en el Código de Procedimiento 6.60 del Manual de Procedimientos del Tribunal de Tasaciones de la Nación, cuyos contenidos se transcriben a continuación:

Es copia fiel
del original. Consta.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



CODIGO DEL PROCEDIMIENTO: 6.50

Procedimiento: Informe de Tasación Judicial

I. Objetivo:

Se determina el modelo único de informe de tasación Judicial.

II. Responsabilidad:

Direcciones de Salas y Dirección Técnica Legal

III. Areas intervinientes:

Direcciones de Salas y Dirección Técnica Legal

IV. Alcance del procedimiento:

Se determina el modelo único de Informe de Tasación Judicial para Expedientes Judiciales (J) e Informes Judiciales (I).

Los Informes de Tasación Judicial deben ser elaborados según este modelo por los profesionales de cada Sala.

Las mismas deben ser respaldadas según los procedimientos anteriores.

Cada informe debe ser firmado y aclarado por el Profesional.

Las indicaciones entre paréntesis son recomendaciones.

V. Modelo:

**Es copia fiel
del original. Conste.**

SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

Buenos Aires, (fecha)

1. SALA:
2. EXPEDIENTE N°
3. JUICIO:
4. MOTIVO:
5. TOMA DE POSESION:
6. FECHA DE TASACION:
7. NORMAS DEL TTN UTILIZADAS:
8. PROPIEDADES AFECTADAS:
9. DESCRIPCION GENERAL:
10. DESCRIPCION DE LOS BIENES:
11. TASACION
12. COMENTARIO REFERIDO AL INFORME DEL SR. REPRESENTANTE DE LA ACTORA:
(Indicar valores)
13. COMENTARIO REFERIDO AL INFORME DEL SR. REPRESENTANTE DE LA DEMANDADA:
(Indicar valores)
14. OBSERVACIONES:
15. DICTAMEN DE SALA:
16. ANEXOS:
(Planos, Planillas, Antecedentes, Fotografías)

Firma del Profesional
Aclaración del Profesional

Norma TTN 10 0

Es copia fiel
del original. Conste.

www.ttn.gov.ar


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

CODIGO DEL PROCEDIMIENTO: 6.60

Procedimiento: Informe de Tasación Especial, Contables u otras.

I. Objetivo:

Se determina el modelo único de informe de tasación Especial, Contable u otras.

II. Responsabilidad:

Direcciones de Salas y Dirección Técnica Legal

III. Areas intervinientes:

Direcciones de Salas y Dirección Técnica Legal

IV. Alcance del procedimiento:

Se determina el modelo único de Informe de Tasación Especial, Contable u otras, para expedientes Especiales (E), expedientes Contables (C) (P), expedientes de Muebles (M) u otras.

Los Informes de Tasación Especial, Contables u otras deben ser elaborados según este modelo por los profesionales de cada Sala.

Las mismas deben ser respaldadas según los procedimientos anteriores.

Cada informe debe ser firmado y aclarado por el Profesional.

Las indicaciones entre paréntesis son recomendaciones.

V. Modelo:

Norma TTN 10 0

Es copia fiel
del original. Conste.

www.ttn.gov.ar


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



Buenos Aires, (fecha)

1. SALA:
2. EXPEDIENTE N°
3. SOLICITANTE:
3. MOTIVO:
4. FECHA DE TASACION:
5. NORMAS DEL TTN UTILIZADAS:
6. BIENES A TASAR:
7. DESCRIPCION GENERAL:
8. DESCRIPCION DE LOS BIENES:
9. TASACION
10. OBSERVACIONES:
11. DICTAMEN DE SALA:
12. ANEXOS:
(Planos, Planillas, Antecedentes, Fotografías)

Firma del Profesional
Aclaración del Profesional

VALUACION DE BIENES MUEBLES

1. FUNDAMENTOS TÉCNICOS

El Valor de Tasación será determinado de acuerdo con la finalidad de la misma, en función de lo establecido en la Norma TTN 1.0 .

Para la finalidad de venta o adquisición, expropiación y/o valuación técnica-contable, los valores correspondientes se determinarán por comparación con el valor de reemplazo técnica y tecnológicamente equivalente al momento de la valuación.

En este procedimiento la depreciación será una función lineal de la edad y su gráfica una recta.

Con este método se calculaban en general las depreciaciones, principalmente desde la óptica contable, ya que se asignaba una vida probable, descontando el valor residual y así se obtenía el valor depreciable, que dividido por la edad probable, resulta una tasa de depreciación.

Para bienes muebles este método resulta aceptable técnicamente considerando el estado del bien.

Se consideran los siguientes parámetros:

Valor de reemplazo equivalente.
Valor residual al final de su vida útil.
Vida útil.
Estado del bien al momento de la inspección.

Se adoptará la siguiente terminología:

VALOR DE REEMPLAZO EQUIVALENTE: Es el valor de compra del bien equivalente a la fecha del relevamiento. Se considerará equivalente, al bien que entregue similares prestaciones.

VALOR RESIDUAL: Es el monto neto que de ellos se obtendría vendiéndolos en el mercado vigente a la fecha de valuación cuando ha finalizado su vida útil, operativa o tecnológica.

PERIODO DE VIDA UTIL: Es el tiempo en años que el bien puede ser utilizado normalmente, con mantenimiento adecuado, en buenas condiciones operativas y tecnológicas.

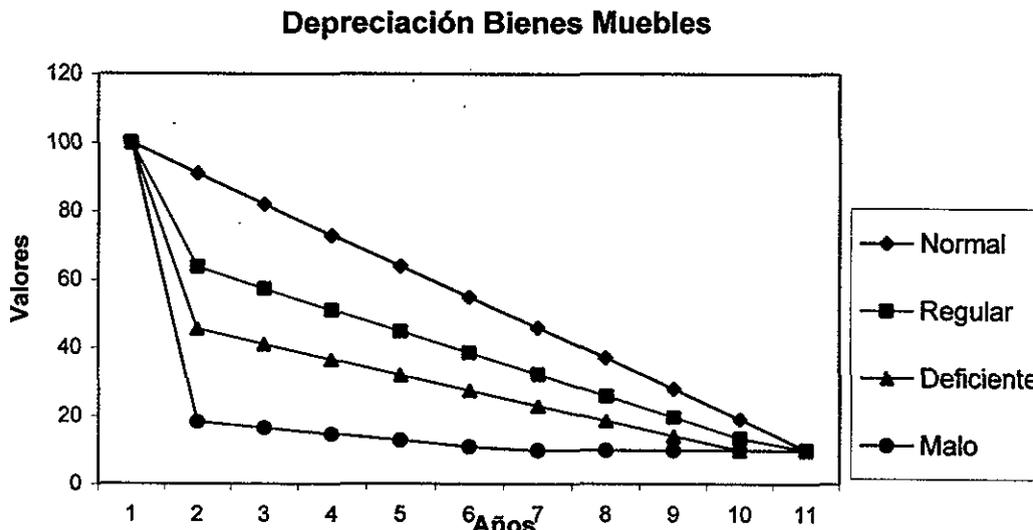
Se deben considerar especialmente los casos en que la obsolescencia tecnológica es determinante de ese periodo.



ESTADO DEL BIEN: Es un parámetro por el cual se cuantifica el estado de conservación del bien al momento de la inspección.

2 . GRAFICO Y FORMULAS

Gráfico de depreciación lineal de un bien mueble en general, con la influencia de los distintos estados del mismo.



Formula:

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

Siendo cada elemento:

Va = Valor actual

Vre= Valor de reemplazo equivalente

Vr = Valor residual

K1 = Coeficiente que relaciona la antigüedad con la vida útil

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

Vrem = Vida remanente

Vu = Vida útil en años

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



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

Ant = Antigüedad del bien

Vexp = Vida esperada o expectativa de vida en años

En todos los casos el Valor Actual al final de su vida útil es siempre el valor residual del mismo.

K2 = Coeficiente que relaciona el estado del bien con la tabla de estados, para aquellos bienes que no tengan superada su vida útil.

CONCEPTO	VALOR	COEF. K2
Bueno	1.0	1
Regular	2.0	0.7
Deficiente	3.0	0.5
Malo	4.0	0.2

En los casos en que los bienes tengan superada su vida útil, su estado es malo y se encuentran en desuso, o se lo considera irrecuperable, su valor deberá considerarse de \$1.

3 . METODOLOGÍA OPERATIVA

Para determinar el valor del bien se deben seguir los siguientes procedimientos:

- . establecer el período de vida útil del bien. En el caso de valuación técnica-contable, se utilizará la tabla de Bienes de Uso del Catálogo de Bienes y Servicios de la Oficina Nacional de Contrataciones.
- . Incorporar los antecedentes necesarios para la determinación del valor del bien. Estos antecedentes deben ser clasificados por los siguientes ítems :

- informática
- muebles
- rodados

4 . DATOS A SOLICITAR

Los datos que deben ser solicitados son los siguientes:

En el caso de valuaciones técnico-contables, los registros de las bases de datos deben estar clasificados por el Catálogo de Bienes y Servicios de la



Oficina Nacional de Contrataciones. La clasificación debe ser por rubro y por descripción del bien, a fin de lograr una mejor determinación de los valores.

Antigüedad: Debe requerirse como información necesaria el número de años de antigüedad del bien o la fecha de adquisición.

5 . DATOS QUE DEBEN INCORPORARSE

Los datos que incorporan a la valuación son los siguientes:

Expectativa de vida remanente: Sobre la base de la inspección de los bienes, se determinará la expectativa de vida. Este valor puede ser utilizado para las amortizaciones que correspondan en los registros contables.

Valor Actual del Bien: Valor del bien en función de la fórmula anteriormente descripta.

Observaciones: Comentarios al respecto de cada bien inspeccionado que se consideren de importancia para el solicitante.

6. DESVIOS DE LA METODOLOGIA

En el caso de valuaciones técnico-contables, cuando la clasificación de bienes solamente fuera por Rubro del Catálogo de Bienes y Servicios, los datos a procesar se ubicarán entre los medios de cada Rubro.

En todos los casos, de no contar con información sobre la Antigüedad, se determinará una antigüedad estimada según la inspección de los bienes.

7. RECOMENDACIONES

Para determinar el valor residual de los bienes es aconsejable estudiar cada caso.

En general se estima que este valor ronda en un 10 % del valor de origen.

8. TABLA ORIENTATIVA DE VIDA UTIL DE LOS BIENES

Se transcribe a continuación una clasificación de bienes y su vida útil estimada, a título orientativo.

DESCRIPCION	OTRA DESCRIPCION	VIDA UTIL
ACONDICIONADOR DE AIRE		10

Es copia fiel del original. Conste.

Sergio G. Guillermo
SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



AGUJEREADORA MANUAL	5
ALACENA	10
ALARMA	10
ALISADORA	10
ALZADA	10
AMOLADORA ANGULAR	10
ANAFE A GAS	10
ANAFE ELECTRICO	10
ANILLADORA	5
APOYA MACETAS	15
ARCHIVO DESLIZABLE	15
ARMARIO	15
ARTEF. P/LAMPARA INCANDESCENTE ARMARIO	15
ARTEF.P/TUBO FLUORESCENTE	15
ARTEFACTO HALOGENO	15
ARTEFACTO P/LAMP. DICROICA	10
ASPIRADORA	5
ATRIL	10
AURICULAR	5
AUTÓGENA	10
AUTOMOVIL	10
AUTO-SWITCH	3
BALANZA DE PRECISION	5
BALDE DE PLASTICO	1
BANCO P/ASIENTO PERSONAS	10
BANQUETA	10
BASCULA P/CARGAS TERRESTRES	10
BASTIDOR	5
BASTIDOR P/TELEFONIA	5
BATERIA ESPECIAL	4
BATERIA P/VEHICULO	2
BIBLIOTECA	15
BICICLETA	10
BOTIQUIN PRIMEROS AUXILIOS	10
BUTACA	10
CABLE COAXIL	5
CABLE MULTIPAR P/TELEFONIA	5
CABLE TIPO TALLER (T/T)	5
CAFETERA ELECTRICA	5
CAFETERA TIPO EXPRESS	5
CAJA ACUSTICA	5
CAJA DE CIRUJIA	10
CAJA DE SEGURIDAD	30
CAJA P/ELECTRICIDAD EXTERIOR	20
CAJA P/HERRAMIENTAS	10
CAJA P/HERRAMIENTAS	10
CAJA REGISTRADORA	5
CAJONERA	10
CALCULADORA ELECTRONICA	5
CALDERA P/CALEFACCION	15

Parlante

Norma TTN 11.0

www.ttn.gov.ar

5 |

Es copia fiel
del original. Consta.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



CALEFACTOR ELECTRICO	Estufa Cuarzo	3
CALEFON		7
CAMILLA		5
CAMIONETA		10
CARGADOR DE BATERIA		5
CARRETILLA DE MANO		3
CARRO P/MATAFUEGO		10
CARRO P/TRANS.DE COMIDA		10
CARRO PORTALIBRO	Carro	10
CARTEL INDICADOR		10
CARTELERA		10
CASILLERO		10
CD ROM		3
CENICERO		5
CENICERO DE PIE		7
CEPILLADORA P/MADERA		10
CESTO P/PAPELES		5
CINTA TRANSPORTADORA		5
CLAVADORA NEUMATICA		5
COCINA A GAS		10
COCINA ELECTRICA		7
COMPUTADORA DE OFICINA	PC y Terminal	3
COMPUTADORA PORTATIL		3
CONCENTRADOR		3
CONTADORA BILLETES		5
CONTENEDOR NITROGENO LIQUIDO		5
CORTADORA DE CESPED		10
CORTADORA DE MOSAICOS		7
CORTADORA E HILERADORA		10
CORTINAS VENECIANAS		5
CRIQUET P/AUTOMOTOR		10
DESTRUCTORA DOCUMENTO OFICINA		5
DIGITALIZADOR DE IMAGENES		3
DISCO RIGIDO		3
DISPENSER		5
ELECTROCARDIOGRAFO		5
ENCERADORA		5
ENCUADERNADORA		5
ENGRAPADORA NEUMATICA		5
EQUIPO DE GAS P/VEHICULO		5
ESCALERA		5
ESCRITORIO		10
ESCUPTURA		10
ESPEJO		5
ESTABILIZADOR DE TENSION		3
ESTANTE		10
ESTANTERIA		10
ESTETOSCOPIO		5
ESTUFA A GAS		7
ESTUFA A KEROSENE		7

Norma TTN 11.0

www.ftn.gov.ar

6 |

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



ESTUFA P/ESTERILIZAR		5
EXHIBIDOR		10
EXTRACTOR DE AIRE		10
FAX		7
FAX LASER		7
FICHERO		15
FOTOCOPIADORA		5
FREEZER		10
FUENTE ALIMEN. P/COMPUTACION		3
GRABADORA DE CD		3
GRUPO ELECTROGENO		10
GUILLOTINA P/PAPEL		10
HELADERA		10
HIDROLAVADORA		10
HUB		3
ILUMINACION DE EMERGENCIA	Luz de Emergencia	5
IMPRESORA INYECCION DE TINTA		3
IMPRESORA LASER		3
IMPRESORA MATRIZ DE PUNTOS		3
IMPRESORA OFF-SET		5
INTERFASE KIT		3
JUEGO INFANTIL P/ PLAZA		5
LAMINA	Cuadro	15
LAMPARA DE PIE		10
LIJADORA C/DISCO LUSTRADOR		10
LUSTRA ASPIRADORA		5
LLANTA P/AUTOMOTOR		5
MACETERO		10
MAQUINA ESCRIBIR ELECTRICA		5
MAQUINA ESCRIBIR MANUAL		5
MAQUINA P/COSER		10
MAQUINA PERFORADORA		10
MAQUINA PRECINTADORA		10
MAQUINA SUMAR		5
MARCO C/ESPEJO		10
MARTILLO ELECTRICO P/HORMIGON		7
MASCARA IGNIFUGA	Mascara de Emergencia	5
MASTIL		15
MATAFUEGO		10
MESA DE APOYO	Todas las MESITAS	10
MESA DE LUZ		10
MESA DE REUNIONES		15
MESA DE SIERRA		10
MESA P/ COMPUTADORA		10
MESA P/ DIBUJO		10
MESA P/ MAQUINA ESCRIBIR		10
MESA P/ TELEFONO / FAX		10
MESA P/FOTOCOPIADORA		10
MESA RATONA		10
MESA RODANTE		10

Norma TTN 11.0

Es copia fiel
del original. Conste.

www.ttn.gov.ar

SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

7 |



MESADA DE COCINA	10
MEZCLADORA	5
MICROFONO	5
MICROONDAS	5
MICROSCOPIO	5
MINICENTRAL TELEFONICA	3
MINICOMPONENTE	5
MODEM-FAX	3
MONITOR	3
MOSTRADOR	10
MOTOSIERRA ELECTRICA	7
MOUSE	1
MUEBLE BAJO MESADA	10
MUEBLE DE ARRIME	10
MULTIPLEXOR	3
MULTIPLEXOR DE VIDEO	5
NEBULIZADOR	5
NEGATOSCOPIO	5
PANEL DIVISORIO	10
PANELES	10
PANTALLA DE PROYECCION	5
PARAGÜERO	10
PATCHERA	3
PERCHERO	10
PIZARRON	10
PLASTIFICADORA	5
PLATO C/GRABADO	10
PORTA BANDERA	10
PORTA LLAVES	10
PRENSA HIDRAULICA	10
PRENSA TIPO "G"	10
PROYECTOR	5
PUNTERO	5
PUPITRE	10
RACK CONTENEDOR	10
RECEPTOR RADIO MENSAJES	5
REJA METALICA	10
RELOJ	10
RELOJ REGISTRADOR PERSONAL	5
REPISA	10
RETROPROYECTOR	5
RIEL P/CORTINA	5
RINCONERO	10
ROTAFOLIO	5
SEÑAL VIAL	10
SERVIDOR DE IMPRESION	3
SILLA	10
SILLA DE RUEDA	5
SILLON	10
SILLON EJECUTIVO	10

Prensa Manual

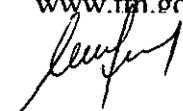
Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



SISTEMA DE CIRCUITO CERRADO	10
SISTEMA DE SILLAS	10
SOGA	5
SOLDADOR AUTOGENO Y OXICORTE	10
SOLDADORA ELECTRICA	10
SOPORTE PARA TELEVISOR	5
SWITCH ROUTER	3
SWITCH TECLADO,MONITOR,MOUSE	3
TALADRO ELECTRICO	5
TANQUE P/COMPRESOR	10
TARJETERO	10
TECLADO	3
TELEFONO CELULAR	3
TELEFONO CON CABLE	3
TELEFONO INALAMBRICO	3
TELEVISOR	10
TELON P/DIAPOSITIVAS	5
TENSIOMETRO ARTERIAL	5
TERMOTANQUE	10
TORNO	10
TORRE DE CD'S	3
TRAILER HABITACIONAL	5
TRANSMISOR/RECEPTOR	5
TROFEO	10
TURBOCIRCULADOR	5
UPS	3
URNA	10
VEHICULO UTILITARIO	5
VELADOR	10
VENTILADOR DE PIE	10
VENTILADOR DE TECHO	10
VIDEO CAMARA P/PC	3
VIDEO CASETERA	10
VIDEO PROYECTOR	10
VITRINA	10
ZIP DRIVE	3

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



VALUACIÓN DE INMUEBLES

PLANILLAS DE COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO (CRD)

La planilla de Costo de Reposición Depreciado es el instrumento para el procesamiento de la información y la obtención de valores individuales de bienes que conducirán al Valor de Tasación.

Se utiliza para edificaciones de cualquier tipo, sea una construcción individual o un conjunto de construcciones que conforman una propiedad inmueble.

DESCRIPCION DE LA PLANILLA

El encabezado lleva los datos básicos del pedido, la fecha de tasación, la moneda en uso y el tipo de cambio, el profesional que intervino, la Sala del TTN actuante y el número de expediente en trámite.

Asimismo, se consignan la denominación general del bien a tasar, los datos de ubicación y la zona de análisis, con determinación del País, Provincia y Partido o Departamento.

Las columnas de la planilla se disponen en el siguiente orden: un número de orden, la designación del bien, su superficie, la edad, la expectativa de vida, la relación porcentual entre la edad y su vida útil, el estado, el coeficiente K de Ross-Heideck, el valor de reposición, el valor residual, su valor actual, el valor final redondeado, un coeficiente de realización para cuando corresponda, el valor final adoptado redondeado y finalmente observaciones sobre los bienes.

El valor de reposición VR debe ser el valor unitario del bien a nuevo o sea su valor de construcción.

El valor residual es el valor del bien que puede recuperable en una demolición.

Superficies: se expresará en la unidad conveniente que será el metro cuadrado.

Todos los valores adoptados correspondientes a los distintos bienes se suman y se obtiene el valor final del bien.

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



PLANILLA DE COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO

Esta planilla se utiliza para valorar hasta veinte (20) bienes por el método de Costo de Reposición Depreciado utilizando la tabla de Ross-Heidecke.

Datos a Ingresar:

DENOMINACION DEL BIEN: Descripción general del nombre del bien a tasar.

UBICACIÓN DEL BIEN: Ubicación del lote a tasar.

ZONA DE ANALISIS:

PART. / DEP.: Partido o Departamento en donde está ubicado el bien a tasar.

PROVINCIA: Provincia o Estado en donde está ubicado el bien a tasar.

PAIS: País en donde está ubicado el bien a tasar.

EXPEDIENTE N°: Número de Expediente según el registro.

SALA: Sala del TTN en la cual se realiza la valuación.

FECHA DE TASAC. : Fecha a la cual se realiza la tasación.

PROFESIONAL: Apellido y nombre del profesional interviniente.

MONEDA: Moneda a la cual se realiza la tasación.

T. CAMBIO: Tipo de cambio a la fecha de la tasación entre la moneda de curso legal y el dólar estadounidense (\$/U\$S).

N° : Número de orden.

DESIGNACION: Designación del bien.

SUP. CUB. M2: Superficie cubierta en m2.

EDAD: Edad del bien en años.

EXP: Expectancia de vida o remanente en años.

E/VU: Relación porcentual entra la edad y la vida util del bien. La vida util es la suma entre la edad y la expectativa de vida o remanente del bien.

EST: Estado según la Tabla de Ross-Heidecke. Sus valores son los siguientes:

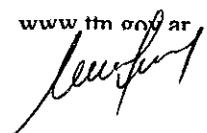
- 1.0 EXCELENTE
- 1.5 MUY BUENA
- 2.0 BUENA
- 2.5 NORMAL
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICION
- 5.0 IRRECUPERABLE

K: Valor del coeficiente de Ross-Heidecke. (dividido por 100)

Norma TTN 5.0

www.ttn.gov.ar

Es copia fiel
del original. Conste.


SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

VR: Valor de Reposición a nuevo del bien en \$/m2.
Vr: Valor Residual en \$/m2.
Va: Valor Actual o valor depreciado en \$/m2.
VALOR: Valor del bien. Producto del Valor Actual (Va) por la superficie del bien (SUP.CUB.).
Valor redondeado a la centena.
COEF. REAL : Coeficiente de Realización. Solo para valores contables de bienes.
V. ADOPTADO: Valor adoptado o final del bien. Producto del Valor (VALOR) por el coeficiente de realización del bien (COEF. REAL.).
Valor redondeado a la centena.
OBSERVACIONES : Observaciones.

RECOMENDACIONES:

Se recomienda tomar los siguientes criterios en el uso de la Planilla:

MONEDA DE USO: Utilizar la moneda de curso legal.

COEF. REAL : Utilizar coeficientes de magnitud tal que represente la disminución de valor por realización inmediata del bien.
Se recomienda un rango de coeficientes que oscile de 0.80 a 0.95, de utilizarse uno que no se encuentre en este rango corresponde su justificación en el informe respectivo de la tasación.

Tribunal de Tasaciones de la Nación
Plantilla de Costo de Reposición Depreciados - Depreciación por Ross-Heideck

EXPEDIENTE

DENOMINACIÓN DEL BIEN:

UBICACIÓN DEL BIEN:

ZONA DE ANALISIS:

Part. / Dep.:

Provincia:

País:

SALA

Fecha Tasac.:

Profesional:

Moneda:

T. Cambio:

Valor Actual en \$/m².

Valor de Reposición en \$/m².

Relación porcentual entre el Estado y la vida Util.

Edad del bien en años.

N°	DESIGNACION	SUP. CUB. m ²	EDAD años	EXP años	EVU %	EST	k	VR \$/m ²	Vr \$/m ²	Va \$/m ²	VALOR \$	Coef. Real.	V. ADOPTADO \$	Observaciones
1			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
2			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
3			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
4			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
5			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
6			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
7			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
8			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
9			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
10			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
11			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
12			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
13			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
14			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
15			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
16			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
17			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
18			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
19			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
20			1	0	0.00	1.00	0.00			0.00	0.00	1.00	0.00	
TOTAL:												0.00	0.00	

VU=EDAD + EXP (Expectancia)

Zona gris (B y N) o Celeste (Color): habilitada para ingresar datos.

Norma TTN 14.0

Es copia fiel del original. Conste.

SERGIO G. GUILLERMO
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION