



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

NORMA TTN 1.6

17 de noviembre de 2014

PRINCIPIOS Y CONCEPTOS DE VALOR. VALOR DE TASACION

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

I. PRINCIPIOS:

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 Y 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.



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

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:

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.

2. Valor del Costo de reposición (CR)

El valor del costo de reposición puede ser:

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 valoración.

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

3. Valor de uso.

Es el valor económico que tiene un bien para su dueño en razón de la utilización que de él hace. Así entendido, se recomienda limitar su utilización sólo para casos solicitados por el comitente ya que el resultado no representa un valor objetivo.

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



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

Valuación para seguros.
Valuación a efectos impositivos o de catastro.
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.

VALOR OBJETIVO:

El Tribunal de Tasaciones de la Nación en sus tasaciones establece el valor objetivo del bien.

El valor objetivo es el valor de plaza o de mercado al contado en una fecha determinada, que proviene del juego de la oferta y de la demanda, excluyendo cualquier apreciación subjetiva sobre los bienes a tasar.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha fijado el alcance del concepto "valor objetivo", expresando que es el equivalente al "valor en plaza y al contado", porque proviene del juego entre la oferta y la demanda.

Asimismo sostuvo, sobre la base de una norma similar de la ley anterior de expropiaciones, que para la determinación del justiprecio, que excluye una apreciación subjetiva, permite, a los efectos de su razonabilidad, ajustarlo en cada caso no solamente a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de lugar y tiempo. CSJN, Nación Argentina c. Valdemar Düring Lausen, Fallos 237:38. Sentencia del año 1957.

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 N° 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.



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

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

En todos los casos de expropiación el Tribunal de Tasaciones de la Nación aplicará la metodología que asegure la obtención del valor objetivo en una fecha dada, en un todo de acuerdo con lo prescripto por la ley y la jurisprudencia.

VALUACIÓN TÉCNICO CONTABLE

En la valuación técnico contable de bienes con fines patrimoniales se trata de obtener el valor neto de realización o el valor de reposición depreciado.

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 utilice en 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 reposición depreciado.

El valor de uso que mencionan las normas contables será determinado por el costo de reposición depreciado o en casos excepcionales, por el costo de su reemplazo lógico en función de los avances tecnológicos.

Para inmuebles, el Valor Técnico-Contable se compone del valor del terreno y el valor del edificio discriminados, ya que según las Normas Contables son registros distintos.

Para bienes muebles, se efectuará una depreciación lineal.

Las normas contables internacionales NICSP 17, determinan para la determinación del valor de los Bienes de Uso, lo siguiente: 40. El justo valor de los ítems de un bien de uso es generalmente el valor de mercado, determinado por tasación. Una tasación del valor de un activo la realiza en general un miembro de la profesión de tasación, que tiene una idoneidad profesional reconocida e importante.



***Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

Para el caso de los inmuebles considerados como Propiedades de Inversión, se tasarán prioritariamente por el método comparativo o en su defecto, con el método de valor de reposición depreciado, afectado por un coeficiente de realización inmediata en ambos casos.

VALOR RECUPERABLE: El valor de un activo en los estados contables, como parte componente de cualquier bien susceptible de ser valuado, es denominado Valor Recuperable y debe ser siempre obtenido con criterios técnicos de tasación.

Para su obtención, deben aplicarse criterios de obsolescencia, desgaste, mantenimiento correctivo, intensidad de uso, criterios de diseño y vida útil estimada por el fabricante, etc.

Por lo expuesto se recomienda utilizar los parámetros de depreciación de la Norma TTN 4.x para bienes inmuebles, los de la Norma TTN 11.x para muebles y los de la Norma TTN 24.x para software.

Se aclara que el denominado valor recuperable utilizado usualmente en los registros contables es producto de una convención propia de la disciplina contable y no debe ser utilizado para determinar el valor objetivo del activo a los fines de una tasación.

Ese procedimiento ajusta el valor del bien por índices mediante una convención que solamente tiene en cuenta la edad del bien, de forma lineal, sin considerar el estado, y suma las mejoras o reparaciones al valor con un criterio absolutamente ajeno a la realidad del mercado. A lo expuesto no se lo puede considerar como un método de tasación.

Dentro del concepto de Valor Recuperable, las mejoras se consideran como un registro aislado o como un valor que incrementa el valor del bien. Este criterio no es correcto, porque la mejora sobre un bien no puede considerarse como un bien en sí mismo o como parte del bien tasado, sino como un costo de mantenimiento necesario para conservar el valor del bien principal.

Finalmente, el valor de los bienes, los costos de las mejoras y su depreciación por edad y estado, deben ser determinados por un especialista en arquitectura o ingeniería (en todas sus especialidades), con incumbencias profesionales otorgadas por la Ley de Educación Superior.

Por lo expuesto anteriormente se desprende, que para establecer el valor de bienes muebles, inmuebles y software, las normas de contabilidad locales e



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

internacionales no son similares ni compatibles con las del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

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 DE BIENES EN LEASING

El Valor de Tasación de bienes en leasing, es el valor de mercado del bien al momento de su tasación, afectado por un coeficiente que refleje el porcentaje abonado del bien a la fecha de su tasación, sin tomar en cuenta los intereses abonados del contrato de leasing.

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 o costo de reposición depreciado, afectado por un coeficiente de reducción para fijar la base de remate que determinará el comitente según la legislación vigente.

El Tribunal de Tasaciones de la Nación no determina el valor base de subasta de bienes públicos.

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.



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

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, según la legislación vigente.

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. DEFINICIONES:

TASADOR:

Los tasadores pueden clasificarse en función de su capacitación y actividad:

1) Para actuar en todo tipo de tasaciones, según sus alcances de título:

A) Profesionales universitarios con título de grado habilitado en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería en todas sus especialidades, Informática y en ciencias de la Geología, con incumbencias o alcances de títulos en tasación de bienes muebles e inmuebles y que no intervienen en ningún carácter en las operaciones comerciales de los bienes por ellos valuados y ejercen sus tareas valuatorias, de acuerdo a los alcances de sus respectivos títulos de grado y a los requisitos exigidos por los Artículos números 42 y 43 de la Ley de Educación Superior N° 24.521.

Por su conocimiento de las ciencias físicas y químicas, de los comportamientos estructurales, de diseño, fabricación y producción, con capacidad de realizar desarrollos científicos, técnicos y económicos; con autoridad para realizar proyectos, planificación, diseño, construcción, dirección de obras, ensayos y puesta en funcionamiento; de edificios, de instalaciones, de bienes rurales, de bienes muebles, de aeronaves, de embarcaciones, de software y hardware. Y la evaluación de los avances tecnológicos y científicos.

Por su grado de especialización y por la complejidad de las tareas valuatorias, éstos profesionales integran y pueden ser representantes ante el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

B) Para tasaciones sobre bienes limitados por su capacidad de construcción o fabricación:



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

Los técnicos que según resoluciones de Ministerio de Educación tienen facultado el ejercicio de la tasación.

2. Para actuar en tasaciones de subastas y de comercialización:

Los profesionales con título universitario de Martillero y Corredor Inmobiliario, alcanzados por los Artículos 8 y 34 de las Leyes N° 20.266 y N° 25.028, que además de informar sobre valores venales o de mercado de los bienes sujetos a remate o actos jurídicos de venta, desarrollan actividades comerciales relacionadas con los mismos, de acuerdo a las disposiciones legales en vigencia.

VALIDEZ TEMPORAL DE LAS TASACIONES:

Cada tasación se realiza para una fecha determinada, según el principio de temporalidad. La validez temporal de la tasación está influida por la variabilidad del mercado en el tiempo, por tal razón, resulta necesario efectuar una nueva tasación. No puede estimarse a priori un tiempo de validez, dado que son múltiples los factores que inciden en el valor de un bien, aún en un período de estabilidad económica.

ACTUALIZACIÓN DE UNA TASACION:

Las tasaciones no deben ni pueden ser actualizadas por ningún índice. En concordancia con la definición anterior, debe realizarse otra tasación a la nueva fecha.

TIEMPO QUE DEMANDA UNA TASACION:

No puede estimarse a priori un tiempo para la realización de una tasación, ya que este varía según el caso en estudio, por el grado de complejidad del bien a tasar, por la facilidad o dificultad de antecedentes en el mercado, por la elaboración de los informes, por los tiempos de inspección, por el análisis de los resultados y demás tareas administrativas.

Para la tasación, la inspección del bien a tasar es imprescindible a los efectos de determinar y corroborar sus características técnicas y de seguridad.

FUENTES DE INFORMACION:

Para todo los procesos de tasación, deben utilizarse antecedentes o datos lo más cercanos posibles a la fecha de tasación.



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

Estos datos se obtienen del mercado y no se debe utilizar los valores de registros contables, pues al estar ajustados por índices no reflejan el real valor de mercado del bien mueble o inmueble.

Tampoco deben utilizarse los denominados precios testigos, que no son tasaciones, sino precios de un bien en el mercado. Para una tasación se requiere un mayor grado de análisis técnico para la determinación del valor.

DOCUMENTACIÓN MÍNIMA PARA REALIZAR UNA TASACION:

Para bienes inmuebles: los datos de ubicación y catastrales del bien, sus planos actualizados con las mejoras existentes y fotografías del bien inspeccionado.

Para los casos de bienes inmuebles en Propiedad Horizontal, se debe contar además con el plano de subdivisión y copia de la respectiva escritura de dominio.

Para bienes muebles: los datos de ubicación del bien, el inventario, detallando ubicación, estado y fotografías del bien inspeccionado.

Para instalaciones: los datos de ubicación, el inventario detallando ubicación, estado, datos técnicos de características constructivas y de funcionamiento, sus planos y fotografías del bien inspeccionado.

Cada norma específica determina la documentación adicional necesaria.

SUPERVISIÓN EN TASACIONES:

La supervisión en tasaciones, será realizada por profesionales que posean alcance de título o incumbencia enunciados en la definición de tasador de esta norma.

TASACION Y VALUACION:

Tasación y Valuación: a los efectos de esta normativa son sinónimos.

V. 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.

Las referencias entre Normas se enunciarán con el número de la Norma y con una x, que representa la versión vigente. (Ejemplo: Norma TTN 00.x)

VI. ESQUEMA GENERAL DE LA NORMA:



Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

NORMAS NACIONALES DE VALUACION

