



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

NORMA TTN 5.2

19 de Noviembre de 2007

PLANILLAS DE COMPARACION DE VALORES DE TIERRA

VALUACIÓN DE INMUEBLES

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.



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

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.

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.



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

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 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:

- T.T.N.:** Los Profesionales Tasadores que no pertenecen a la planta del TTN, deben reemplazar la mención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, por los siguientes datos: Profesión, Nombre y Apellido y Matrícula Profesional, como mínimo.
- PLANILLA N°:** Número de la planilla según registro.
- SALA:** Sala del TTN en la cual se realiza la valuación Exclusivo para el TTN).
- EXPEDIENTE N°:** Número de expediente según el registro.
- UBICACIÓN DEL LOTE:** Ubicación del lote a tasar.



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

SUPERFICIE DEL LOTE:	Superficie del lote a tasar; se debe indicar la unidad de medida que puede ser en m2 o ha.
FRENTE DEL LOTE:	Valor en metros de la medida del frente del consecuente.
FONDO DEL LOTE:	Valor en metros de la medida hasta el fondo del consecuente.
FOT DEL LOTE:	Factor de ocupación total del consecuente.
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 (\$/U\$S).
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.



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

FONDO:	Valor en metros de la medida hasta el fondo del antecedente.
SUPERFICIE:	Valor en m ² 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.(M ²)). 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



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

	aptitudes productivas, y en tasaciones urbanas aptitudes proyectuales de un determinado predio.
SERV:	Coficiente 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:	Coficiente 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 de la planilla. (Obs.:)
OFER:	Coficiente 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:	Coficiente 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.

PLANILLAS COMPLEMENTARIAS: En valuaciones de afectaciones de varios bienes, se podrán utilizar planillas complementarias que comparen por coeficientes el valor unitario de la planilla obtenida por esta Norma con los bienes a valuar.



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

Tribunal de Tasaciones de la Nación Análisis de Valores de Tierra		Planilla N°:	Sala:	Expediente N°:																				
Ubicación del Lote: Superficie del Lote:		Frente:	Fondo:	Fecha de Tasación: Profesional:																				
Inmobiliaria:		Tipo de Cambio/(US\$) Moneda de Uso:																						
1 -		Zona de Análisis:																						
2 -		Partido o Depart.:																						
3 -		Provincia:																						
4 -		País:																						
5 -																								
6 -																								
Antecedentes (Ventas/Ofertas)		Coeficientes de Homogeneización - MUL.TIPLICA										Valores												
N°	N° Antecedente	Fecha Of.Nta	Mejoras		Tierra		P. Unitario		ACT		MED		SUP		TOPO		SERV		OFER		COEF	Valor Unit.		
			Precio Tierra	Precio Mejora	Frente	Fondo	Zoni	Fot	P. Incid.	UBIC.	ESQ	FORM	APTI	PAV.	SERV	PAV.	TOTAL	Valor Incid.						
1									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Obs.:		Se adopta:										Total U.:	Total I.:	Promed. U.:	Promed. I.:									
Zona gris (B y N) o Celeste (Color): habilitada para ingresar datos.																								