



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

NORMA TTN 8.2

29 de mayo de 2006

DETERMINACIÓN DE VALORES TECNICOS DE BIENES INMUEBLES CON FINES CONTABLES

INTRODUCCION

En virtud de lo dispuesto por la Decisión Administrativa N° 56/99, el Tribunal de Tasaciones de la Nación interviene a fin de obtener las valuaciones técnicas con fines contables de Inmuebles de Dominio Público y Privado y de bienes muebles del Estado Nacional.

El objetivo de la tarea consiste en la registración y valorización contable de los bienes del Estado con criterios de valuación uniformes.

Incluye la individualización física de los bienes, su correlación con los registros contables, y su clasificación según cantidad, tipo y ubicación, permitiendo el cotejo de la documentación actual con la realidad física de las propiedades del Estado Nacional y así obtener la información real de los bienes.

En síntesis, los objetivos fundamentales son:

- Correcta exposición contable.
- Criterio uniforme de valuación en todo el país.
- Información real del estado físico de los bienes.

La registración contable impone a la tarea valuatoria la determinación de un valor para las tierras y otro valor para los edificios. Se adopta el concepto de valuación por unidad económica.

UNIDAD ECONOMICA



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

Se define como Unidad Económica a un inmueble o conjunto de inmuebles que constituyan una unidad funcional de uso del Servicio Administrativo Financiero (SAF) de que se trate.

El Servicio Administrativo Financiero (SAF) es el órgano responsable de la coordinación, organización y operación de los sistemas que integran la Administración Financiera a nivel de la Jurisdicción o la Entidad.

La administración de los bienes es responsabilidad del SAF.

La implementación de este concepto de unidad económica se realiza en las siguientes etapas:

- A. La Contaduría General de la Nación informa los registros contables de los inmuebles pertenecientes a cada Servicio Administrativo Financiero.
- B. La identificación de las Unidades Económicas es responsabilidad de cada Servicio Administrativo Financiero.

El criterio de Unidad Económica incluye varios conceptos, que se pueden ejemplificar de la siguiente forma:

1. Inmuebles que se encuentran contruidos sobre varios terrenos. Se deberá considerar al conjunto como un bien a tasar, discriminando el terreno, como un registro, y el edificio, como un registro amortizable.
2. Inmuebles que están compuestos por varias construcciones en un terreno propiedad del Servicio Administrativo Financiero.
El SAF determinará si el bien en el estado en que se encuentra, constituye una unidad de gestión racional para los fines del Organismo. De ser esto cierto se deberá tomar como Unidad Económica todo el conjunto de edificios y terreno.
3. Inmuebles del caso anterior con varias construcciones que pertenecen al mismo Servicio Administrativo Financiero sobre varios terrenos: aquí el Administrador deberá decidir cual o cuales de estos forman Unidades Económicas independientes entre sí.
4. Inmuebles en Propiedad Horizontal. El primer caso a analizar es el de departamentos individuales en un edificio del cual el Servicio Administrativo Financiero no es propietario del 100 %; en este caso cada unidad económica se corresponderá con cada unidad funcional.



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

El valor a determinar será el valor del mercado del bien, siendo el valor de la mejora el valor amortizable. El valor del terreno se determinará por el porcentaje de dominio de la propiedad sobre el terreno del edificio.

5. En ningún caso se deberá considerar como una Unidad Económica a inmuebles con diferente ubicación geográfica e incommunicados entre sí.

Ejemplos de Unidades Económicas en el Anexo.

DETERMINACION DEL VALOR

La presente Norma rige para la valuación contable de bienes inmuebles.

La valuación determinará el Valor Técnico con fines Contables de las edificaciones (mejoras) y terrenos según corresponda, la expectativa de vida útil remanente del edificio y su estado de ocupación.

En los inmuebles rurales, sus instalaciones se deberán detallar asignándole valor en forma separada al terreno.

En los inmuebles en construcción se determinará el valor del terreno y las mejoras en el estado en que se encuentran.

A los efectos de esta Norma, se clasificarán los bienes inmuebles en “no especializados” y “especializados”.

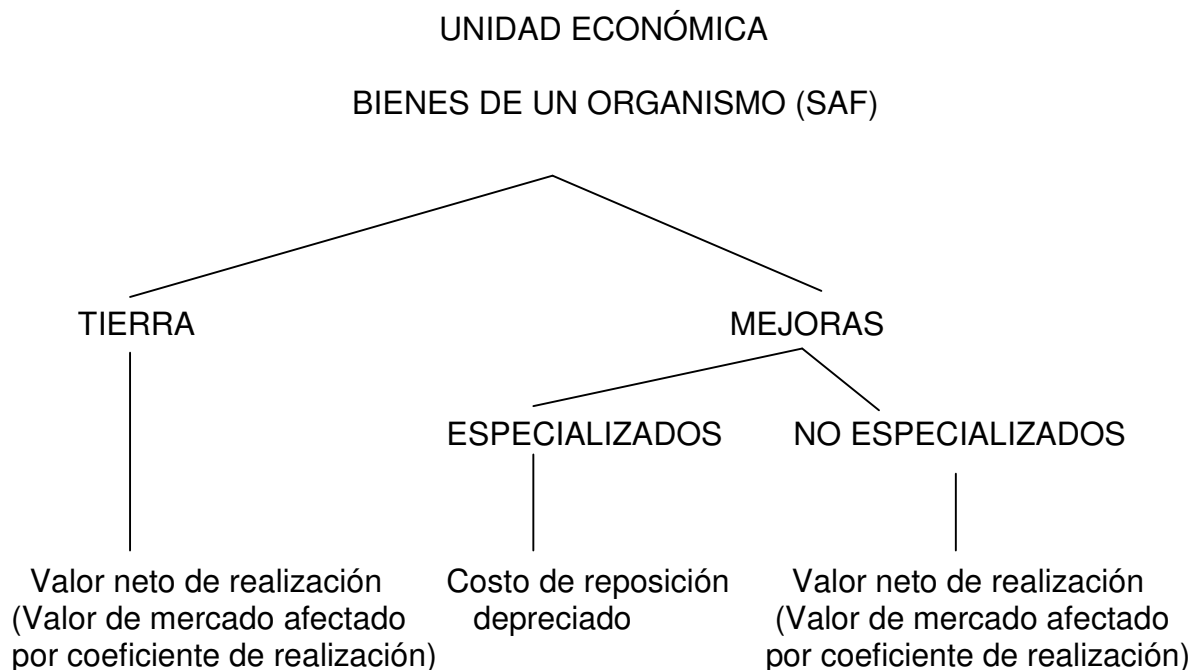
Bienes no especializados: Son aquellos bienes para los que existe un mercado de bienes comparables y se valuarán por su Valor de Realización.

Bienes especializados: Son aquellos que, por su diseño, configuración, ubicación geográfica, etc., tienen un mercado muy limitado o inexistente y se valuarán por el Costo de Reposición Depreciado.



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

ESQUEMA GENERAL



Se tasará de acuerdo con lo expresado en la Norma TTN 1.x en el ítem Valuación Técnico Contable.

Para valuaciones por comparación de mercado se utilizará la Norma TTN 3.x.

En las valuaciones de Costo de Reposición Depreciado, se utilizará la Norma TTN 4.x.

Para la valuación contable de bienes muebles, se debe utilizar la Norma TTN 11.x.

No se debe utilizar para determinar el valor de bienes muebles o inmuebles el método de flujo de caja de fondos descontados, llamado según las normas contables como Valor de Uso.

El mismo no representa el valor objetivo del bien, tal como lo determina la Norma TTN 1.x. Éste método es una estimación financiera que no responde al valor de mercado de bienes muebles o inmuebles.



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

PLANILLAS

Para la tierra se debe utilizar la Planilla de Valores Zonales de la Norma TTN 9.x.

En el caso de Costo de Reposición Depreciado, se debe utilizar la planilla de la Norma TTN 14.x.

ANEXO: GRAFICOS DE UNIDADES ECONOMICAS

CASO 1:

1 Edificio sobre varios Terrenos.

Registros: 1 edificio
3 terrenos

Unidad económica:
1 unidad económica
1 registro edificio
1 registro terreno único

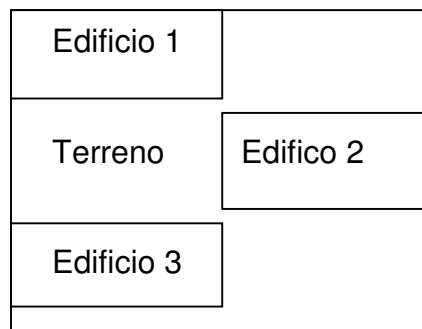


CASO 2:

3 Edificios sobre un Terreno.

Registros: 3 edificios
1 terreno

Unidad económica:
1 unidad económica
3 registros, uno por cada edificio
1 registro del terreno





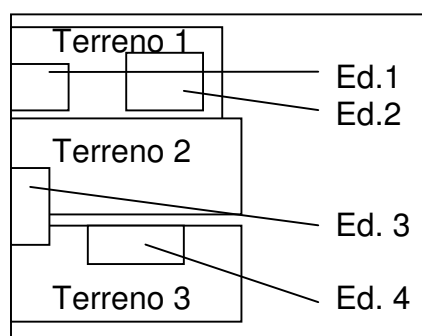
Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

CASO 3:

Varios Edificios sobre varios Terrenos.

Registros: 3 edificios
3 terrenos

Unidad económica:
2 unidades económicas
Unidad 1:
1 terreno y 2 edificios
Unidad 2:
2 terrenos y 2 edificios

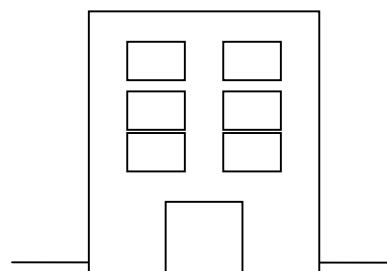


CASO 4:

1 Departamento en un Edificio que no es del Estado Nacional

Registros: 1 Departamento

Unidad económica:
1 unidad económica = 1 Unidad
Funcional





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

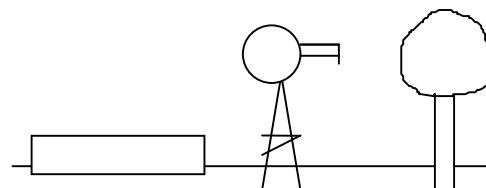
CASO 5:

1 Campo con instalaciones.

Registros: 1 Un campo

Unidad económica:

- 1 unidad económica
- 1 registro del campo
- 1 registro por cada instalación



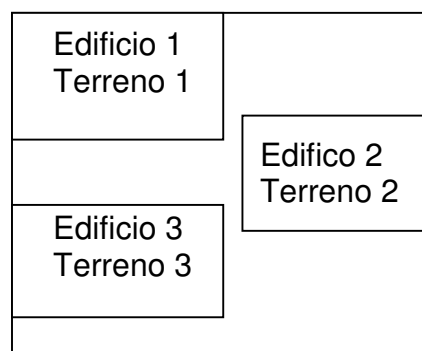
CASO 6:

Edificios sobre Terrenos y/o Terrenos en distintas ubicaciones.

Registros: 3 edificios
3 terrenos

Unidad económica:

- No es una unidad económica la unificación de los terrenos y los edificios.
- Son Unidades económicas independientes.





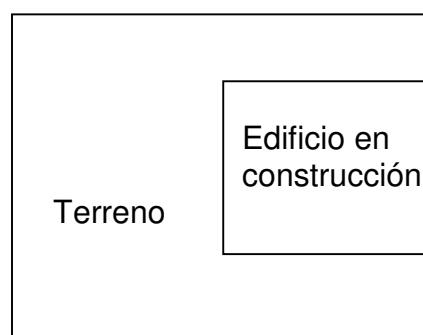
Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

CASO 7:

Inmuebles en construcción sobre Terrenos.

Registros: 1 Construcción
1 terreno

Unidad económica:
Se valoriza las construcciones al estado en que se encuentran.
Ej. 30 % de obra.
Se Determina el valor del terreno



CASO 8:

Incorporación de mejoras a los inmuebles.

Registros: 1 Construcción
1 terreno

Unidad económica:
Se determina el nuevo valor contable por las mejoras introducidas
Se determina la nueva vida Útil del edificio.
Se verifica nuevamente el valor del terreno.

