



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

NORMA TTN 9.2

19 de Noviembre de 2007

PLANILLA DE VALORES ZONALES

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.

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 zonal .

Se describe a continuación la planilla de Análisis de Valores Zonales para comparación integral de inmuebles.

DESCRIPCION DE LA PLANILLA

El encabezado lleva los datos básicos del expediente, el número de planilla, la fecha de tasación, el tipo de bien a zonificar, la moneda en uso y el tipo de cambio, el profesional que intervino, el barrio y la zona de análisis.

Asimismo, se consignan la ubicación del bien tipo, las medidas del bien tipo, el País, la Provincia o estado, el Partido, Departamento o Ciudad, el Barrio y la zona de análisis.

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.



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

La planilla de Análisis de Valores Zonales 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 antecedente con el tipo de bien a zonificar.

Los coeficientes de homogeneización se aplican como multiplicadores.

Los rubros de comparación son los pertinentes para cada caso: ubicación, superficie, aptitud, esquina y servicios. Se cuenta con dos coeficientes libres a determinar, que deben ser aclarados en las observaciones de las planilla.

La selección de antecedentes debe ser representativa del segmento de mercado del bien tipo, 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 zonificado -, y por él se solicita un determinado valor unitario siendo como es y con



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

las características que tiene, si sus características fueran idénticas al bien zonificado, 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 zonificado, extrayendo de él un valor unitario que se utilizará para la determinación del valor unitario del bien zonificado.

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 o la hectárea, según corresponda, 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.

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 descubierta 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 ZONALES

Esta planilla se utiliza para comparar un consecuente hipotético con hasta 5 antecedentes de valores venales de Casas, Cocheras, Departamentos, Industrias, Locales, Oficinas, Lotes, Campos, etc., cuando se cuenta con valores de comparación.



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

Esta planilla es recomendada para la determinación de los Valores Técnicos con fines Contables, por su simplicidad y facilidad para obtener valores referenciales.

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.
TIPO DE BIEN:	Tipo de bien tipo zonal a tasar. Ej: Casa, Departamento 3 amb., Cochera, Campo, etc.
UBICACIÓN LOTE / MEJ. TIPO:	Ubicación del lote o mejora tipo a tasar.
SUPERFICIE LOTE /MEJ. TIPO:	Superficie del lote o mejora tipo a tasar. Se debe indicar la unidad de medida que puede ser en m ² o ha.
FRENTE LOTE / MEJ.TIPO:	Valor en metros de la medida del frente del consecuente.
FONDO LOTE / MEJ. TIPO:	Valor en metros de la medida hasta el fondo del consecuente.
FOT:	Factor de ocupación total del consecuente.
BARRIO:	Barrio en donde se encuentra el bien tipo.
ZONA:	Zona del barrio en donde se encuentra el bien tipo.
FECHA DE TASACION:	Fecha a la cual se realiza la tasación.
PROFESIONAL:	Apellido y nombre del profesional interviniente.
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.
PARTIDO, DPTO, CIUDAD:	Partido, Departamento o Ciudad, en donde está ubicado el bien zonal 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:	
N° ANTECEDENTE:	Número de antecedente según el registro.
UBICACIÓN:	Ubicación del antecedente.
FECHA:	Fecha a la cual se ha obtenido el antecedente.



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

OFERTA / VENTA:	Consignar si el antecedente se trata de una oferta o una venta.
VALOR:	Valor ofertado o vendido del antecedente.
VALOR MEJORA	Valor de desmejoras que afectan al antecedente y deben ser descontadas.
PRECIO SIN MEJORAS:	Valor del antecedente a considerar.
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 m ² o en 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.

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.

UBIC. :	Coficiente de Ubicación de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
SUP:	Coficiente de Superficie propia que compara las características de cada Antecedente con el bien zonal a tasar.
APT:	Coficiente de Aptitud. Se compara la aptitud de cada antecedente comparado con el bien zonal a tasar.
ESQ. :	Coficiente de Esquina. Se compara la ubicación en esquina de cada antecedente comparado con el bien zonal a tasar.
SERV :	Coficiente de Servicios. Se compara la existencia de los servicios urbanos de cada antecedente con respecto al bien zonal a tasar.
COEFICIENTE LIBRE:	En la planilla existen dos (2) 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.)



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

OFER:	Coefficiente 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:	Coefficiente 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 zonal 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: a título orientativo:

Viviendas y departamentos:

Superficie cubierta	1.00
Dependencias (separadas del cuerpo ppal.)	0.40 a 0.70
Galerías y balcón semi cubierto	0.50
Balcón descubierto	0.30
Balcón terraza	0.50 a 0.80
Bauleras o depósitos (según superficie)	0.25 a 0.90
Patio y terrazas (según superficie)	0.10 a 0.25



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

Locales:

Superficie cubierta	1.00
Entrepisos	0.50 a 0.90
Depósitos	0.30 a 0.60 según el caso.
Sótanos y subsuelos	0.25 a 0.50
Patio y terrazas (Según superficie)	0.10 a 0.25

Tribunal de Tasaciones de la Nación										
Planilla de Valores Zonales										
Planilla N°:		Fecha Planilla:								
Tipo de Bien:										
Ubic. Lote / Mej. Tipo:		Frente: Fondo: FOT:								
Superf. Lote/Mej. Tipo:		País:								
Partido, Dpto, Ciudad:		Provincia:								
Barrio:		Tipo de Cambio (\$/US\$):								
Moneda:		Profesional:								
Sala:										
Detalles:										
Antecedentes:										
N°	N° Antecedente	Fecha	Valor	Precio	Frente	Fondo	Zoni	Precio		
	Ubicación	Of./Vta	Valor Mejora	sin Mejoras	Superficie		Fot	Unitario		
1										
2										
3										
4										
5										
Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICA										
N° ANTECEDENTE	UBI.	SUP.	APT.	ESQ.	SERV.			OFERTA	COEF.	V. UNITARIO
1	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
3	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
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Obs.:							Se adopta:		Total:	
									Promedio:	
Zona Gris (B y N) o Naranja (Color): habilitada para ingresar datos.										

Norma TTN 9.x