



MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN

Resolución 54/2015

Bs. As., 30/11/2015

VISTO, la Ley N° 21.626 (t.o. 2001) Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, la Ley de Educación Superior N° 24.521, la Decisión Administrativa N° 56 de fecha 19 de marzo de 1999 y la Resolución de la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA N° 4 de fecha 27 de febrero de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN organismo descentralizado dependiente del MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, es el órgano técnico rector en materia de tasación de bienes, conforme surge de la Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN N° 21.626 (t.o. 2001).

Que la citada Ley Orgánica establece en el inciso b del Artículo 2°.- Competencia, que serán funciones del Tribunal: "Tasar los bienes inmuebles que proyecten adquirir, enajenar o locar el Gobierno Nacional, sus entidades descentralizadas, autárquicas y todas aquellas organizaciones empresariales donde el Estado tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias."

Que la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA, organismo dependiente del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS, tiene la función de registrar y fiscalizar a las sociedades comerciales, sociedades extranjeras, asociaciones civiles y fundaciones que se constituyen en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como a su vez, es la encargada de la inscripción en el Registro Público de Comercio de las sociedades comerciales nacionales y extranjeras, las matrículas de los comerciantes, y de los auxiliares de comercio; ejercer el control federal de las sociedades de ahorro e implementar el Registro Nacional de Sociedades, conforme los Artículos 3° y 2° de las Leyes N° 22.315 y N° 26.047, respectivamente.

Que la Decisión Administrativa N° 56/99 reconoce la actuación y experiencia del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en la determinación de valores técnicos con fines contables de los bienes inmuebles de Dominio Privado y de los muebles del Estado Nacional.

Que en procura de aclarar conceptos y parámetros útiles y propios del régimen contable de las revaluaciones técnicas de bienes de uso o de naturaleza similar en el patrimonio de todas las entidades sometidas a control de la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA, que permitan reforzar la equidad de exposición contable, este Tribunal considera primordial el auxilio de profesionales con incumbencia específica y alcance de título, en las comprobaciones técnicas del informe de tasación requerido.



Que el revalúo de algunos de los denominados habitualmente Inversiones, Bienes de Uso o Intangibles, constituyen tasaciones.

Que el valor objetivo se obtiene analizando el mercado, la expectativa de vida, el estado de conservación, la obsolescencia técnica y los avances tecnológicos y deben ser establecidos por Arquitectos e Ingenieros con alcance de título, en un todo de acuerdo con Ley de Educación Superior N° 24.521.

Que la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en un caso de tasación para expropiación, ha fijado el alcance del concepto “valor objetivo”, expresando que es el equivalente al “valor en plaza y al contado”, y también ha establecido que las “ganancias hipotéticas”, o denominadas “valor del porvenir” es ajeno al valor objetivo, único que debe computarse para la indemnización, como así también establece que la indemnización ha de atender a las concretas circunstancias del caso y no a situaciones hipotéticas o eventuales. CSJN, Nación Argentina c. Valdemar Düring Lausen, Fallos 237:38. Sentencia del año 1957 y CSJN, Nación Argentina c. Juan M. Rossi, Fallos 240:18. Sentencia del año 1958.

Que dichos parámetros están definidos en las **NORMAS NACIONALES DE VALUACIÓN**, que como organismo rector establece el **TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN**, con criterios que tienen en cuenta el desgaste, el mantenimiento, la intensidad de uso, los criterios de diseño y vida útil estimada por el fabricante, etc.

Que el denominado valor recuperable utilizado usualmente en la contabilidad es producto de una convención propia de la disciplina contable y no siempre responde al valor objetivo del bien. Ese procedimiento ajusta el valor del bien por índices, mediante una convención que principalmente tiene en cuenta su antigüedad, depreciándolo generalmente de forma lineal. Asimismo dicho valor contable debe considerar el estado del bien, incorporándole las sumas erogadas en concepto de mejoras o reparaciones que incrementen significativamente su vida útil.

Que los profesionales que diseñan construcciones, instalaciones y maquinarias, utilizan en sus cálculos parámetros de vida de diseño que varía ampliamente con el criterio de que la vida útil de los edificios sea considerada de 50 años, la de Instalaciones Industriales en 25 años y la de maquinarias en 10.

Que en el valor de los bienes está primando la tecnología como un elemento sustancial a considerar en las tasaciones, por lo cual, las **NORMAS NACIONALES DE VALUACIÓN** se orientan hacia las especialidades de la Arquitectura e Ingeniería que resuelven la cuestión.

Que se evidencia singularmente en el caso de bienes tales como instalaciones industriales, aeronaves, helicópteros, barcos, rodados, maquinarias, equipamiento informático, software, explotaciones agropecuarias, instalaciones rurales y en las construcciones, donde las nuevas tecnologías constructivas y materiales se deben reflejar en la tasación.

Que en la valuación de bienes del Estado o donde este participe, el **TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN** ha venido estableciendo los parámetros de depreciación contenidos en la Norma TTN 4.x para bienes inmuebles, los de la Norma TTN 11.x, para muebles, los de la Norma TTN 17.x para instalaciones y los de la Norma TTN 24.x para software.

Que la **CONTADURIA GENERAL DE LA NACIÓN** ha tomado la intervención que le compete.



Que la presente se dicta en uso de las facultades establecidas por el Artículo 4° Inciso c) de la Ley N° 21.626 (t.o. 2001).

Por ello,

EL PRESIDENTE
DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN
RESUELVE:

ARTÍCULO 1° — La valuación de activos físicos con finalidad de registro contable para la Administración Central, los Organismos Descentralizados del PODER EJECUTIVO NACIONAL, comprendidas en estos últimos las Instituciones de Seguridad Social y las Universidades Nacionales, cualquiera fuere su destino, continuará realizándose con los criterios establecidos en las Normas Nacionales de Valuación emitidas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, en un todo de acuerdo con la Decisión Administrativa N° 56 de fecha de 19 de marzo de 1999.

ARTÍCULO 2° — La valuación con finalidad contable de las Inversiones, Bienes de Uso o Intangibles de las empresas en las que el ESTADO NACIONAL participe en el paquete accionario, será realizada con los mismos criterios expuestos en la Normas Nacionales de Valuación emitidas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 3° — Apruebese el Anexo CRITERIOS NORMATIVOS APLICABLES, que se adjunta y forma parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO 4° — Invítase a la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA y a la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS a adaptar la normativa correspondiente al ámbito privado, con los criterios establecidos en las citadas Normas Nacionales de Valuación.

ARTÍCULO 5° — Regístrese, comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Ing. DANIEL E. MARTIN, Presidente, Tribunal de Tasaciones de la Nación.

ANEXO

CRITERIOS NORMATIVOS APLICABLES

1) VALOR OBJETIVO: Para la tasación de Inversiones, Bienes de Uso o Intangibles se determinará el Valor Objetivo en los términos definidos en las NORMAS NACIONALES DE VALUACIÓN aprobadas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, según los siguientes parámetros mínimos:

- a) El valor de la tierra no permanece constante en el tiempo y debe revaluarse periódicamente.
- b) En la tasación para registro contable el valor de la tierra se informa de forma separada a la de las construcciones en el caso de bienes inmuebles.
- c) Las mejoras o reparaciones en los bienes son absorbidas por el valor objetivo cada vez que se tase.
- d) Las depreciaciones deberán seguir el criterio de Expectativa de Vida de las NORMAS NACIONALES DE VALUACIÓN, que representa el tiempo de vida remanente del bien, establecido en una inspección por profesionales idóneos, en función de la vida técnicamente útil.
- e) El valor objetivo de los bienes muebles, inmuebles, instalaciones industriales y maquinarias, no se obtendrá de ningún método de flujo de fondos, porque se establecen mediante ganancias hipotéticas.



2) PROFESIONALES: Los profesionales que tienen título de grado habilitado en 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 valuados y ejercen sus tareas valuatorias en un todo de acuerdo a los requisitos exigidos por los Artículos 42 y 43 de la Ley de Educación Superior N° 24.521, y demás títulos mencionados en las Normas Nacionales de Valuación.

Que sin limitar los respectivos alcances de título universitario y a modo de ejemplificar los conceptos, se detalla que:

Para terrenos y edificios deben actuar ingenieros, arquitectos y demás profesionales establecidos en la Norma TTN 1.x.

Para aeronaves, ingenieros aeronáuticos; para embarcaciones, ingenieros navales; para maquinarias, rodados, instalaciones industriales y plantas químicas, los ingenieros Industriales, electromecánicos, electricistas, mecánicos, químicos y otras disciplinas de la ingeniería.

Para equipos informáticos y software, los ingenieros informáticos y especialistas de esta área.

3) INSPECCIONES: Realizar inspecciones a discreción a fin de verificar el estado de conservación, los aspectos funcionales o la existencia de eventuales degradaciones físicas, estructurales, obsolescencia, etcétera, que puedan comprometer el interés público y, en consecuencia, afecten el valor del bien de que se trate, con la siguiente documentación mínima:

- a) Inmuebles: ubicación, datos catastrales, planos actualizados, las mejoras existentes y fotografías del bien inspeccionado.
- b) Inmuebles en Propiedad Horizontal: además de lo establecido en el inciso anterior, el plano de subdivisión y copia de la respectiva escritura de dominio.
- c) Muebles: inventario, detallando ubicación, estado y fotografías del bien inspeccionado.
- d) Instalaciones: inventario detallando ubicación, estado, datos técnicos de características constructivas y de funcionamiento, planos y fotografías del bien inspeccionado.
- e) Software, la documentación requerida en la Norma TTN 24.x.
- f) Aeronaves: el historial de mantenimiento y características técnicas de los componentes principales.
- g) Embarcaciones: el plano general de arreglo y características técnicas.

e. 10/12/2015 N° 174610/15 v. 10/12/2015

Fecha de publicación: 10/12/2015

