



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

## **NORMA TTN 6.3**

**19 de Noviembre de 2007**

### **PLANILLAS DE COMPARACION DE VALORES VENALES**

#### **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 para el bien a tasar o valor zonal .

Se describe a continuación la planilla de Análisis de Valores Venales para comparación integral de inmuebles, considerando tierra y construcción.

#### **DESCRIPCION DE LA PLANILLA**

El encabezado lleva los datos básicos del expediente, la fecha de tasación, la moneda en uso y el tipo de cambio, el técnico que intervino y la zona de análisis.

Asimismo, se consignan la ubicación y medidas del bien 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, precio unitario según superficie.

La planilla de Análisis de Valores Venales permite obtener de cada antecedente el precio unitario por la superficie considerada, dato que interesa básicamente.



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

Estos valores unitarios obtenidos de cada antecedente serán procesados utilizando coeficientes de homogeneización, que compararán cada una de las características principales del bien a tasar con las de los antecedentes.

Los coeficientes de homogeneización se aplican como multiplicadores.

Los rubros de comparación son los pertinentes para cada caso: actualización, ubicación, piso, planta, superficie, capacidad constructiva, edad, estado, proporciones de frente y fondo, existencia de patio o terraza, etc

La selección de antecedentes debe ser representativa del segmento de mercado del bien tipo o del 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.

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 bien a tasar, extrayendo de él un valor unitario que se utilizará para la determinación del valor unitario del mismo.



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

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, 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 VENALES

Esta planilla se utiliza para comparar un consecuente con hasta 6 antecedentes de valores venales de Casas, Cocheras, Departamentos, Industrias, Locales, Oficinas, etc., cuando se cuenta con valores de comparación.

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.



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

<b>SALA:</b>	Sala del TTN en la cual se realiza la valuación. (Exclusivo para el TTN).
<b>EXPEDIENTE N°:</b>	Número de expediente según el registro.
<b>UBICACIÓN DEL BIEN:</b>	Ubicación del bien a tasar.
<b>SUPERFICIE DEL BIEN:</b>	Superficie del lote a tasar. Se debe indicar la unidad de medida que puede ser en m <sup>2</sup> o ha.
<b>FRENTE DEL BIEN:</b>	Valor en metros de la medida del frente del consecuente.
<b>FONDO DEL BIEN:</b>	Valor en metros de la medida hasta el fondo del consecuente.
<b>FOT:</b>	Factor de ocupación total del consecuente.
<b>TIPO DE BIEN:</b>	Descripción del tipo de bien a tasar.
<b>FECHA DE TASACION:</b>	Fecha a la cual se realiza la tasación.
<b>PROFESIONAL:</b>	Apellido y nombre del profesional interviniente.
<b>INMOBILIARIA:</b>	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.
<b>TIPO DE CAMBIO:</b>	Tipo de cambio a la fecha de la tasación entre la moneda de curso legal y el dólar estadounidense (\$/U\$S).
<b>MONEDA DE USO:</b>	Moneda a la cual se realiza la tasación.
<b>ZONA DE ANALISIS:</b>	
<b>PART. O DEP.:</b>	Partido o Departamento en donde está ubicado el bien a tasar.
<b>PROVINCIA:</b>	Provincia o Estado en donde está ubicado el bien a tasar.
<b>PAIS:</b>	País en donde está ubicado el bien a tasar.

**ANTECEDENTES (VENTAS/OFERTAS)**

<b>N° ANTECEDENTE:</b>	Número de antecedente según el registro.
<b>UBICACIÓN:</b>	Ubicación del antecedente.
<b>FECHA:</b>	Fecha a la cual se ha obtenido el antecedente.
<b>OFERTA / VENTA:</b>	Consignar si el antecedente se trata de una oferta o una venta.
<b>PRECIO:</b>	Valor del antecedente.
<b>FRENTE:</b>	Valor en metros de la medida del frente del antecedente.
<b>FONDO:</b>	Valor en metros de la medida hasta el fondo del antecedente.



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

SUPERFICIE:	Valor en m <sup>2</sup> , 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.

ACT:	Coeficiente de actualización del precio de los antecedentes 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.
PISO:	Coeficiente de Ubicación del bien en el piso del edificio, si corresponde. Se pondera la incidencia de la ubicación en los pisos de edificios de cada antecedente con el bien a tasar..
PLTA:	Coeficiente de Ubicación en planta del piso del edificio, si corresponde. Se pondera la incidencia con respecto de estar ubicado al frente, interno o al contrafrente del edificio.
SUP:	Coeficiente de Superficie propia que compara las características de cada Antecedente con el bien a tasar.
CA.C. :	Coeficiente de Características Constructivas de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
EDAD:	Coeficiente de Edad. Se compara la antigüedad en años de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
EST. :	Coeficiente de Estado. Se compara el estado de conservación de cada antecedente comparado con el bien a tasar.
F. FD. :	Coeficiente de Frente y Fondo (solo para Locales). Se compara la relación entre frente y fondo de cada antecedente con respecto al consecuente.



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

PA.T. :	Coficiente de Patio o Terraza. Se compara la existencia de patio o terraza de cada antecedente con respecto al bien a tasar.
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.
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 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



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

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

**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

**COEFICIENTES LIBRES:**

En la planilla existen cuatro (4) casilleros libres para enunciar coeficientes no previstos.

Los más usuales serían:

**Características Arquitectónicas:** Pondera distribución, funcionalidad, calidad espacial, vistas y orientación, propiedad del espacio aéreo, etc.

**Características del Consorcio:** Pondera el estado de mantenimiento y conservación de las superficies comunes, la calidad del servicio de administración, monto de expensas, equipamiento y seguridad.

**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		Planilla N°:		Expediente N°:	
Análisis de Valores Venales		Sala:		Profesional:	
Ubicación del Bien:		Tipo de Bien:		Fecha de Tasación:	
Superficie del Bien:		Fondo:		Tipo de Cambio/(US\$):	
Inmobiliaria:		FOT:		Moneda de Uso:	
1 -				Zona de Análisis:	
2 -				Part. O Dep.:	
3 -				Provincia:	
4 -				País:	
5 -					
6 -					

  

N°	Antecedente Ubicación	Fecha	Oferta/Venta	Precio	Frente Superficie	Fondo Superficie	Zoni Fot	Precio Unitario	Coeficientes de Homogeneización - MULTIPLICA						COEF TOTAL	Valor Unitario	
									ACT UBC.	PISO PLTA	SU.P. C.A.C.	EDAD EST.	F. FD. PAT.	OFER			
1									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
3									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
5									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

  

Obs.:	Se adopta:	Total U.:
		Promed. U.:

Zona gris (B y N) o Amarillo (Color): habilitada para ingresar datos.