



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

NORMA TTN 14.2

19 de Noviembre de 2007

PLANILLAS DE COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO (CRD)

VALUACIÓN DE INMUEBLES

La planilla de Costo de Reposición Depreciado es el instrumento para el procesamiento de la información y la obtención de valores individuales de bienes que conducirán al Valor de Tasación.

Se utiliza para edificaciones de cualquier tipo, sea una construcción individual o un conjunto de construcciones que conforman una propiedad inmueble.

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 profesional que intervino, la Sala del TTN actuante y el número de expediente en trámite.

Asimismo, se consignan la denominación general del bien a tasar, los datos de ubicación y la zona de análisis, con determinación del País, Provincia y Partido o Departamento.

Las columnas de la planilla se disponen en el siguiente orden: un número de orden, la designación del bien, su superficie, la edad, la expectativa de vida, la relación porcentual entre la edad y su vida útil, el estado, el coeficiente K de Ross-Heideck, el valor de reposición, el valor residual, su valor actual, el valor final redondeado, un coeficiente de realización para cuando corresponda, el valor final adoptado redondeado y finalmente observaciones sobre los bienes.

El valor de reposición VR debe ser el valor unitario del bien a nuevo o sea su valor de construcción.

El valor residual es el valor del bien que puede recuperarse en una demolición.

Superficies: se expresará en la unidad conveniente que será el metro cuadrado.



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

Todos los valores adoptados correspondientes a los distintos bienes se suman y se obtiene el valor final del bien.

PLANILLA DE COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO

Esta planilla se utiliza para valorar hasta veinte (20) bienes por el método de Costo de Reposición Depreciado utilizando la tabla de Ross-Heidecke.

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.
DENOMINACION DEL BIEN:	Descripción general del nombre del bien a tasar.
UBICACIÓN DEL BIEN:	Ubicación de los bienes a tasar.
ZONA DE ANALISIS:	
PART. / 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.
EXPEDIENTE N°:	Número de Expediente según el registro.
SALA:	Sala del TTN en la cual se realiza la valuación. (Exclusivo para el TTN).
FECHA DE TASAC. :	Fecha a la cual se realiza la tasación.
PROFESIONAL:	Apellido y nombre del profesional interviniente.
MONEDA:	Moneda a la cual se realiza la tasación.
T. CAMBIO:	Tipo de cambio a la fecha de la tasación entre la moneda de curso legal y el dólar estadounidense (\$/U\$S).
N°:	Número de orden.
DESIGNACION:	Designación del bien.
SUP. CUB. M2:	Superficie cubierta en m2.
EDAD:	Edad del bien en años.
EXP:	Expectancia de vida o remanente en años.
E/VU:	Relación porcentual entra la edad y la vida útil del bien. La vida útil es la suma entre la edad y la expectativa de vida o remanente del bien.



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

EST:	Estado según la Tabla de Ross-Heidecke. Sus valores son los siguientes: 1.0 EXCELENTE 1.5 MUY BUENA 2.0 BUENA 2.5 NORMAL 3.0 REGULAR 3.5 MALO 4.0 MUY MALO 4.5 DEMOLICION 5.0 IRRECUPERABLE
K:	Valor del coeficiente de Ross-Heidecke. (dividido por 100)
VR:	Valor de Reposición a nuevo del bien en \$/m2.
Vr:	Valor Residual en \$/m2.
Va:	Valor Actual o valor depreciado en \$/m2.
VALOR:	Valor del bien. Producto del Valor Actual (Va) por la superficie del bien (SUP.CUB.). Valor redondeado a la centena.
COEF. REAL :	Coeficiente de Realización.
V. ADOPTADO:	Valor adoptado o final del bien. Producto del Valor (VALOR) por el coeficiente de realización del bien (COEF. REAL.). Valor redondeado a la centena.
OBSERVACIONES :	Observaciones.

RECOMENDACIONES:

Se recomienda tomar los siguientes criterios en el uso de la Planilla:

MONEDA DE USO: Utilizar la moneda de curso legal.

COEF. REAL : Utilizar coeficientes de magnitud tal que represente, a criterio del tasador, la disminución de valor por realización inmediata del bien.
Se recomienda un rango de coeficientes que oscile de 0.80 a 0.95, de utilizarse uno que no se encuentre en este rango, corresponde su justificación en el informe respectivo de la tasación.



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

VIDA UTIL DE EDIFICIOS:

Criterios de vida útil recomendada a fin de estimar la expectativa de vida de edificios.

Tipo	Características	Años
Represas	De hormigón armado	100 a 200
Centrales atómicas	De hormigón armado	100 a 200
Puertos y puentes	De hormigón armado y/o metálicos	100 a 200
Edificios	Estructura de hormigón armado independiente, mampostería de ladrillo revocado y cubierta plana, con servicios individuales o centrales.	80 a 100
Edificios	Idem. al anterior con estructura de acero o mixtas.	100 a 120
Edificios industriales y galpones	Estructura de hormigón o de acero, cubiertas de chapas, paredes de mampostería, carpinterías metálicas, pisos de cemento y locales sanitarios.	50 a 80
Vivienda	Cubiertas de tejas, mampostería de ladrillos, carpinterías de madera, pisos de mosaicos o cerámicos, revestimientos de azulejos o cerámicos, revoques gruesos y finos, sanitarios.	50 a 80
Vivienda	Idem. al anterior con cubiertas planas.	50 a 80
Vivienda	Idem. al anterior con cubiertas de chapa.	40 a 60
Vivienda	Cubiertas de chapa con paredes de madera, carpinterías de madera, pisos de cemento y sanitarios.	20 a 40



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

Tribunal de Tasaciones de la Nación
 Planilla de Costo de Reposición Depreciados - Depreciación por Ross-Heideck

EXPEDIENTE
 SALA
 Fecha Tasac.:
 Profesional:
 Moneda:
 T. Cambio:

DENOMINACION DEL BIEN:
 UBICACION DEL BIEN:
 ZONA DE ANALISIS:
 Part. / Dep.:
 Provincia:
 País:

N°	DESIGNACION	SUP.CUB. m2	EDAD años	EXP años	EVU %	EST	k	VR \$/m2	Vr \$/m2	Va \$/m2	VALOR \$	Coef. Real.	V.ADOPTADO \$	Observaciones
1			1		1,00							1,00		
2			1		1,00							1,00		
3			1		1,00							1,00		
4			1		1,00							1,00		
5			1		1,00							1,00		
6			1		1,00							1,00		
7			1		1,00							1,00		
8			1		1,00							1,00		
9			1		1,00							1,00		
10			1		1,00							1,00		
11			1		1,00							1,00		
12			1		1,00							1,00		
13			1		1,00							1,00		
14			1		1,00							1,00		
15			1		1,00							1,00		
16			1		1,00							1,00		
17			1		1,00							1,00		
18			1		1,00							1,00		
19			1		1,00							1,00		
20			1		1,00							1,00		
											TOTAL:			

VU=EDAD + EXP (Expectancia)
 Zona gris (B y N) o Celeste (Color) : habilitada para ingresar datos.
 Norma TTN 14.1