



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

NORMA TTN 16.1

3 de mayo de 2005

METODO RESIDUAL PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS
Procedimiento de verificación

Su aplicación permite verificar la razonabilidad del valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor o emprendedor inmobiliario para su aprovechamiento. Es válido para terrenos de alta deseabilidad, para verificar valores obtenidos por el método comparativo en función de los supuestos anteriores, adquiriendo validez técnica cuando exista planeamiento urbano vigente.

El valor de mercado puede verificarse aplicando este método de acuerdo con uno de los siguientes procedimientos:

Análisis de inversiones con valores actuales (Método estático)

Se debe seguir el siguiente procedimiento:

- 1) Determinar el emprendimiento inmobiliario más probable que puede desarrollarse en el terreno a valorar. Cuando sea conocido el destino del inmueble y éste responda al planeamiento vigente, se tomará en cuenta el mismo.
- 2) Estimar el valor de mercado del inmueble suponiendo el edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por aplicación de las Normas TTN 3.x y 6.x.
- 3) Estimar los costos de construcción, los gastos necesarios de promoción, de comercialización y financieros normales para un emprendimiento de características similares a la analizada.
- 4) Fijar el margen o porcentaje de beneficio del promotor atendiendo al común o normal en los emprendimientos de similares características y emplazamiento.
- 5) Calcular el valor de mercado del terreno aplicando la siguiente fórmula:

$$VT = VM - \sum C (1 + b)$$

donde:

VT = Valor del terreno



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

VM = Valor de mercado del emprendimiento terminado.
b = Porcentaje de beneficio del promotor estimado sobre el costo.
C = Cada uno de los costos y gastos necesarios considerados, excluido el propio terreno.

Si se trabaja con valores por metro cuadrado edificable para obtener el valor de incidencia del terreno, se debe tener en cuenta que los mismos se expresen en función de superficies equivalentes (por ejemplo, m² totales o m² propios o comercializables).

En todas las etapas anteriores, se deberá justificar en el informe las hipótesis y parámetros de cálculos adoptados.

Análisis de inversiones con valores esperados (Método dinámico)
Para emprendimientos de importancia con etapas de financiamiento

Se debe seguir el siguiente procedimiento:

- 1) Determinar el emprendimiento inmobiliario más probable que se puede desarrollar sobre el terreno a valorar.
- 2) Establecer las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del emprendimiento terminado, atendiendo a sus cualidades y características.
- 3) Establecer el valor de mercado del emprendimiento terminado, referido a las fechas previstas de comercialización. Para ello se partirá del valor de mercado en la fecha de tasación, obtenido por el método comparativo según Normas TTN 3.x y 6.x, y se tendrá en cuenta la evolución esperada de los precios de mercado.
- 4) Establecer los costos de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un emprendimiento de características similares al analizado.
- 5) Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán las entradas y salidas de caja previsible durante el emprendimiento.
- 6) Fijar una tasa de actualización (i). Se utilizará la tasa de rentabilidad media anual sobre fondos propios que obtendría un promotor en un emprendimiento de las características del analizado.
- 7) Calcular el valor del terreno objeto de la tasación por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del emprendimiento terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costos y gastos, excluido el terreno, para la tasa de actualización fijada, utilizando la siguiente fórmula:

$$VT = \sum \frac{E_f}{(1+i)^{tf}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$



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

Donde:

VT = Valor del terreno.

E_f = Importe de los ingresos previstos en el momento F.

S_k = Importe de las salidas previstas en el momento K, incluido el beneficio.

t_f = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tasa de actualización elegida correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

En todas las etapas anteriores se deberá justificar en el informe las hipótesis y los parámetros de cálculo adoptados.

Recomendación

Utilizar el procedimiento Residual Estático como método de referencia para contrastar con valores obtenidos por el Método Comparativo. El Método residual dinámico se reservará para casos especiales que lo justifiquen, en particular para emprendimientos de importancia con etapas de financiamiento.