



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

NORMA TTN 12.3

22 de Junio de 2009

TASACIÓN DE FRACCIONES (BLOCKS) SUBDIVISIBLES A PARTIR DE ANTECEDENTES DE LOTES

La Norma tiene por finalidad la tasación de una fracción de terreno que puede ser fraccionada en inmuebles de menores dimensiones, con antecedentes de ofertas o ventas de lotes.

Será de aplicación en aquellos casos en que no existan antecedentes comparables con la fracción a tasar o como verificación de algún caso particular.

En el proceso económico que tiene lugar, el precio de venta de la totalidad de los lotes estará integrado por el Valor de la fracción (Vf), los gastos (G), el interés del capital invertido (I) y la utilidad del negocio (U).

$$P_v = V_f + G + I + U \quad (1)$$

Los términos de esta ecuación económica son los siguientes:

PRECIO DE VENTA: (Pv) Es la suma total de la venta de los lotes del fraccionamiento, obtenidos sobre la base de los antecedentes de ofertas o ventas de lotes. Determinados por las Normas TTN 3.x y 5.x.

GASTOS: (G) Gastos necesarios para que la fracción se encuentre en condiciones de ser vendida en lotes, más los requeridos para la concreción del negocio.

Como por ejemplo:



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

Mensura, subdivisión y amojonamiento: honorarios, gastos, derechos.
Apertura de calles: trazado, construcción, obras de drenaje.
Urbanización: movimiento de tierra, plantaciones, provisión de agua, energía eléctrica, pavimentación, etc..
Propaganda: se tomará la necesaria y suficiente para la venta del loteo.
Venta: comisión de venta.
Administración: suma integrada por los gastos generales, asignaciones, etc.

Relacionando el monto de los gastos con el precio de venta, se obtiene:

$$Kg = \frac{G}{Pv} \quad (2)$$

Kg: Representa el gasto que corresponde a cada peso obtenido en la venta.

INTERES DEL CAPITAL OBTENIDO: (I) Se determina el interés simple que remunera al capital invertido, sobre la base siguiente:

Suponer que los gastos realizados (G) se integran a lo largo del período de preparación (Tp) del negocio.

Admitir una recuperación lineal del capital invertido a lo largo del período de realización (Tr) del negocio.

Considerar las capitalizaciones a interés simple en operaciones donde la realización total del negocio se logra en períodos de tiempo más o menos cortos.

Adoptar tasas de interés diferenciadas según las distintas características de los términos que integran el capital invertido, capital tierra (Vf) y capital gastos (G).

Sobre la base de los antecedentes:

$$I = I_f + I_g \quad (3)$$



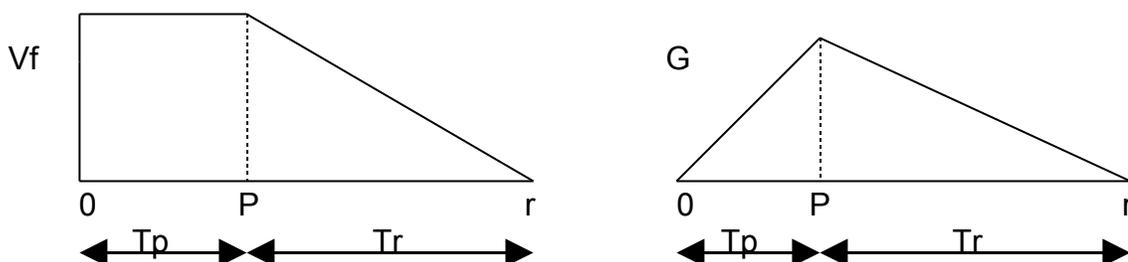
Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

If: tasa anual de interés que corresponde al capital “Vf”
 Ig: tasa anual de interés que corresponde al capital “G”

Siendo:

Tp: tiempo, en años, de preparación del loteo;
 Tr: tiempo, en años, de realización del negocio; equivalente al tiempo transcurrido desde la iniciación de las ventas hasta el final de las mismas.

Se puede determinar: “If” e “Ig” como sigue:



1) Determinación de If:

$$If = (Vf \cdot Tp + Vf \cdot \frac{Tr}{2}) \cdot if$$

$$If = Vf \cdot Ki \quad (3a) \quad Ki = (Tp + \frac{Tr}{2}) \cdot if \quad (3b)$$

2) Determinación de Ig:

$$Ig = (G \cdot \frac{Tp}{2}) + (G \cdot \frac{Tr}{2}) \cdot ig$$

$$Ig = G \cdot KI \quad (3c) \quad KI = \frac{T}{2} \cdot ig \quad (3d)$$

Ki: Producto de la tasa de interés que corresponde al capital tierra por la sumatoria del tiempo de preparación mas la mitad del tiempo de realización.



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

KI: Producto de la tasa de interés que corresponde al capital gastos por la mitad del tiempo total.

UTILIDAD DEL NEGOCIO: (U) La utilidad del negocio es el saldo que queda, al final del mismo, después de deducir del total de la venta (Pv), las sumas empleadas como capital, gastos e intereses. Ello surge de la ecuación (1):

$$U = P_v - (V_f + G) - I \quad (4)$$

Siendo la utilidad media anual:

$$U_m = \frac{U}{T} \quad (4a)$$

y definiendo a la tasa anual de utilidad del negocio (u) como la relación entre la utilidad media anual y el capital invertido:

$$u = \frac{U_m}{(V_f + G)} \quad (4b)$$

resulta:

$$U = (V_f + G) \cdot u \cdot T \quad (4c)$$

$$U = (V_f + G) \cdot K_u \quad (4d)$$

$$K_u = u \cdot T \quad (4e)$$

Ku: Representa la utilidad del negocio por cada peso de capital invertido durante todo el tiempo que dure la operación.

VALOR DE LA FRACCION: (Vf) Es el valor del bloque, incógnita a determinar, en función de los demás términos de la ecuación (1).



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

Reemplazando en (1) cada uno de sus términos por los correspondientes de las expresiones (2), (3), (3a), (3c), (4d), se obtiene:

$$V_f = P_v \cdot \frac{1 - K_g (1 + K_l + K_u)}{1 + K_i + K_u} \quad (5)$$

$$V_f = K_b \cdot P_v \quad (5a)$$

Siendo:

$$K_b = \frac{1 - K_g (1 + K_l + K_u)}{1 + K_i + K_u} \quad (5b)$$

K_b : es el coeficiente de “pasaje de lote a block” y relaciona el precio de la fracción en block con el de la misma loteada.

RECOMENDACIONES:

El porcentaje de áreas comunes será establecido en función de la reglamentación de Uso del Suelo de la jurisdicción de que se trate.

Tasas de Interés recomendadas:

- if: Tasa de depósito pasiva máxima (Ej. Tasa de plazo fijo)
- ig: Tasa de préstamos activa mínima (Ej. Tasa de préstamos)

Tiempo de Realización del negocio T_r :

La presente Norma será de aplicación hasta un tiempo de realización del negocio máximo de cuatro (4) años.

RECONOCIMIENTO:

La presente Norma desarrolla el procedimiento del Ing. Renzo Macagno del Tribunal de Tasaciones de la Nación, al cual este Organismo le brinda el debido reconocimiento.



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

Pasaje de lote a block			
Datos			
Superficie total de la Fracción		84.300,00	m2
Porcentaje de áreas comunes sobre el total de la fracción		30,00	%
Áreas comunes		25.290,00	m2
Superficie a lotear		59.010,00	m2
Superficie de cada lote		400,00	m2
Cantidad de lotes		147,00	
\$/m2 según los antecedentes Normas TTN 3.x y 5.x		130,00	\$/m2
Valor de cada lote		52.000,00	\$
Total de la venta	Pv	7.644.000,00	\$
Tiempo de Preparación del loteo	Tp	0,50	año
Tiempo de Realización del negocio	Tr	3,00	año
Tiempo Total	T	3,50	años
Tasa anual de interés que corresponde al capital tierra "Vf"	if	6,00	%
Tasa anual de interés que corresponde al capital gastos "G"	ig	25,00	%
Utilidad del Negocio	u	25,00	%
Gasto	G	1.375.000,00	\$
% gastos sobre el Total de la venta		17,99	%
Cálculos			
	Ki	0,12	
	Kl	0,44	
Utilidad del negocio por cada peso de capital invertido durante todo el tiempo que dure la operación	Ku	0,88	
Gasto que corresponde a cada peso obtenido en la venta	Kg	0,18	
Coefficiente de Pasaje de lote a block	Kb	0,2927	
Valor total de la fracción	Vf	2.237.750,63	\$
Valor Adoptado		2.240.000,00	\$
Valor unitario	\$/m ²	26,57	\$/m2
Valor de la fracción por lote		15.238,10	
Valor de los gastos por lote		9.353,74	
Valores totales por lote (terreno + gastos)		24.591,84	\$
Relación Valor de Venta de cada lote con el valor por lote	%	47,29	