



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Informe

Número:

Referencia: PROCEDIMIENTO INTERNO TTN 19.0

PROCEDIMIENTO INTERNO TTN 19.0

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE BASE EN LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL MEDIANTE REMATE O LICITACIÓN PÚBLICA

El presente procedimiento rige dentro del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para el establecimiento del valor base en la venta de bienes inmuebles del Estado Nacional a solicitud de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, en virtud de lo expresamente previsto por el artículo 21 del Anexo del Decreto N° 2.670/15, reglamentario del Decreto N° 1.382/12.

Se entiende por bienes inmuebles del Estado Nacional, aquellos numerados por el artículo 3 del Anexo del Decreto N° 2.670/15, reglamentario del Decreto N° 1.382/12.

El Valor Base de Venta para estos fines se calculará siempre a partir del Valor de Mercado y tendrá en cuenta la hipótesis de la venta del bien en un término menor al supuesto como plazo normal de plaza.

En todos los casos deberá informarse el Valor de Mercado junto al Valor de Base para la Venta mediante remate o licitación pública. La elaboración de dictámenes informando el Valor de Base se llevará a cabo exclusivamente a solicitud de parte.

La Norma TTN 1.6 define el valor de mercado:

“1. Valor de Mercado

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo, y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación.

El valor de mercado de un bien está siempre determinado por la intersección de sus curvas de oferta y demanda. La curva de demanda está dada por su costo de sustitución para los potenciales compradores.

El valor de mercado puede ser obtenido:

Comparando sus características físicas y técnicas con las de bienes similares cuyo valor se conoce, y ponderando luego la incidencia que puedan tener en su valor de mercado las diferencias detectadas.”

Deberá priorizarse la utilización del Método Comparativo a fin de obtener el Valor de Mercado, pudiendo comprobarse de manera complementaria a través de un segundo método a incluir en el informe de tasación.

2. Valor Base de Venta

El Valor Base de Venta se define en correspondencia con lo establecido por el International Valuation Standard Council en las NIV (Normas Internacionales de Valoración), en lo referido a “80. Base de Valor definida IVS – Valor de Liquidación” y “160. Premisa de Valor – Liquidación Ordenada”.

El TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN entiende que el Valor de Liquidación Ordenada es la definición adecuada para el Valor de Base para Venta mediante remate o licitación pública de bienes inmuebles del Estado Nacional, definiéndolo como: la cuantía estimada que se obtendría por la comercialización de un activo en una venta por liquidación, dado un período de tiempo razonable para encontrar un comprador, donde el vendedor elige vender el activo en las condiciones en las que se encuentre al momento de la tasación.

El plazo razonable para encontrar un comprador puede variar según el tipo de activo y las condiciones de mercado.

El Valor Base de Venta deberá tener en cuenta los costos de poner el activo en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición, deberá ser siempre menor al Valor Venal o de Mercado, bajo la premisa de un vendedor motivado, pero no obligado a deshacerse del activo.

La deducción a aplicar sobre el valor de mercado se corresponderá, por ejemplo, con: los costos de inmovilización, la deseabilidad y el grado de especialización del bien.

Como “Costo de inmovilización” se contemplará el descuento de los costos adicionales directos que podrían generarse hasta poner el activo en condiciones de venta o comercialización.

Como “Deseabilidad” se considerará la capacidad del bien para atraer a posibles adquirentes, entendida como la percepción que tienen los potenciales compradores sobre el atractivo de la propiedad.

A todo inmueble especializado le corresponderá un mercado más restringido que a otro que pueda considerarse apto para usos múltiples, en virtud de su diseño, tamaño y posible obsolescencia funcional.

A fin de determinar el Valor de Base para la Venta mediante remate o licitación pública se empleará un único coeficiente multiplicador, en un rango entre 0,95 y 0,85 a aplicar sobre el Valor de Mercado obtenido.

3. Registración y dictamen

Toda vez que se instrumente el presente Procedimiento Interno, se hará constar en el informe de tasación, adoptando el Dictamen de Sala el siguiente modelo:

“La Sala ... ha procedido a considerar en la reunión celebrada el día ..., la tasación del inmueble ubicado en ..., de la localidad de ..., provincia de ..., identificado según..., con indicadores urbanísticos establecidos por...; resolviendo determinar su valor venal, al contado, desocupado, ... mejoras..., en la suma de PESOS... (\$...), o su equivalente en ... ; informando como respuesta a su solicitud expresa, un Valor Base de Venta, en los términos del Artículo 21 del Anexo del Decreto N° 2.670/15, en la suma de PESOS ... (\$...), o su equivalente en ...; todos los valores a la fecha ... de la citada reunión.”