



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

NORMA TTN 3.1

3 de mayo de 2005

METODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

I. METODO DE COMPARACION.

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien. Su aplicación requiere:
 - a) Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor.
 - b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación.
 - c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación.
Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y antigüedad de la edificación, entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las del bien a tasar.
 - d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas.

2. La utilización de este método exigirá como requisitos indispensables:
 - a) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables.
 - b) Disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.

3. Planillas

Utilizar las planillas de las Normas TTN 5.x y TTN 6.x.