



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

TRIBUNAL DE TASACIONES



DE LA NACIÓN

BUENOS AIRES – ARGENTINA

Normas Nacionales de Valuación

Buenos Aires, septiembre de 2013



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

NORMAS NACIONALES DE VALUACION

INTRODUCCION

La Ley Nacional de Expropiaciones N° 21.499 prevé en sus artículos 13, 15 y 22, la intervención obligatoria del Tribunal de Tasaciones de la Nación, a los efectos de la fijación de los valores de avenimiento y/o indemnización con motivo de expropiación por causa de utilidad pública, establecida en función del artículo 17 de la Constitución Nacional.

El Tribunal, como ente descentralizado, es un organismo técnico imparcial que establece además valores de los bienes para adquisición, enajenación, locación, valor contable u otros fines, requeridos por organismos públicos nacionales, para sí o para aquellos entes a los cuales supervisan, controlan o auditan.

Por otra parte, por el artículo 26 del Decreto N° 436 de fecha 30 de mayo de 2000 se estableció, conforme a la política de transparencia en la gestión, la intervención obligatoria del Tribunal de Tasaciones de la Nación, bajo pena de nulidad, en caso de contrataciones directas para la adquisición de bienes inmuebles, y a través del artículo 164 del citado Decreto, se estableció la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación en caso de locación de bienes inmuebles.

A la luz de los principios de competitividad, el Poder Ejecutivo Nacional decidió incrementar la producción del Tribunal de Tasaciones de la Nación a través de compromisos medibles y cuantificables respecto a la producción de servicios.

Para cumplimentar dicho objetivo, se dispuso la ampliación de las facultades del organismo, a fin de satisfacer necesidades de los sectores público y privado, permitiendo la tasación no sólo de bienes inmuebles sino también de bienes muebles, así como la actuación como tribunal arbitral en carácter de mediador, a los fines de solucionar conflictos suscitados sobre bienes muebles e inmuebles.

En función de lo expuesto, se consideró útil unificar criterios de tasación a nivel nacional, convirtiendo al Tribunal de Tasaciones de la Nación en el organismo rector en lo referente a la tasación de bienes. Asimismo, la Ley le encarga la conformación de un registro actualizado de expertos independientes que auxilien al organismo, ampliando su capacidad operativa.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LAS NORMAS NACIONALES DE VALUACION

El objetivo central del dictado de Normas Nacionales de Valuación está dirigido a unificar criterios de tasación a nivel nacional. En consecuencia, las Normas deben ser concebidas con la flexibilidad necesaria que permita su aplicación directa en la esfera oficial, y también en la actividad privada.

Su dictado por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación responde a las instrucciones contenidas en la Ley N° 21.626, que designa al Tribunal como organismo rector para la tasación de bienes.

En consecuencia, el carácter general que debe seguir la normativa estará definido por:

1. Su amplitud conceptual, a los efectos de superar rigideces dogmáticas.



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

2. Su adaptabilidad, para afrontar las cambiantes circunstancias del mundo moderno que se reflejan en el valor de los bienes.

El concepto es asegurar la mejor práctica profesional en la materia, promoviendo la idea de claridad y transparencia en las valuaciones.

A los efectos de su estructuración formal, el cuerpo normativo abordará:

1. La definición de los Principios Generales expresados sintéticamente.
2. La adopción de Conceptos de Valor.
3. La explicitación de Definiciones Técnicas de carácter operativo.
4. La clarificación de los Procedimientos Técnicos que aseguren un claro contenido de los informes y la obtención de valores fundamentados.

Con el fin de evitar una dispersión normativa que dificultaría la realización de las valuaciones, resulta oportuno recoger en un texto integrado todas las normas sobre la materia, sin perjuicio de establecer determinadas peculiaridades en función de la finalidad de la tasación.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

Para el dictado de las Normas, el Tribunal de Tasaciones de la Nación se ha basado fundamentalmente en la propia experiencia del Organismo desarrollada en más de cincuenta años de trayectoria. Se ha consultado antecedentes de normativa internacionales en la materia, así como las específicas de diversos países, además de artículos y publicaciones elaborados por instituciones dedicadas a la valuación en el país y el extranjero, y bibliografía de prestigiosos profesionales que integraron el Tribunal de Tasaciones de la Nación, a quienes se brinda el debido reconocimiento por su aporte.

PLENARIO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

3 de mayo de 2002.

Presidente: Ing. Daniel Eduardo Martín
Vicepresidente: Arq. Carlos Alberto Martín
Miembros: Ing. Galdino Alberto Cattaneo
Ing. Alejandro Juan Piffaretti
Ing. Jorge María Saravia

Consultor Normativo: Arq. Eduardo Elguezabal

BOLETIN OFICIAL N° 29.921 1° Sección, Viernes 14 de junio de 2002

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

Resolución 27/2002

Apruébase las normas de tasación establecidas por dicho Cuerpo Colegiado.

Bs. As., 7/6/2002



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

VISTO la Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (Ley N° 21.626 t.o. 2001), el Decreto 3722 del 12 de diciembre de 1977, sus modificatorios y complementarios, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3° de la Ley citada en el Visto, dispone en el inciso b) que será atribución del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en pleno, actuar como organismo rector en el ámbito de las tasaciones, estableciendo normas y métodos de alcance nacional.

Que mediante Acta de Sesión Especial N° 14. 2001, del 3 de mayo de 2002, se resolvió aprobar las normas de tasación establecidas por dicho Cuerpo Colegiado, y a través de Acta de Sesión Especial N° 13, del 29 de abril de 2002, se dispuso su publicación en la página Web del organismo.

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 4° inciso c) de la Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (Ley N° 21.626 t.o. 2001).

Por ello,

EL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Aplíquense en el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, las normas de tasación aprobadas por el Acta de Sesión Especial N° 14, de fecha 3 de mayo de 2002 y que, como Anexo I, forman parte integrante de la presente Resolución.

ARTICULO 2° - Regístrese, comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. - Daniel E. Martín.

NOTA: Esta Resolución se publica sin el Anexo I. La documentación no publicada puede ser consultada en la Sede Central de esta Dirección Nacional (Suipacha 767 – Capital Federal) y en la página Web del Tribunal de Tasaciones de la Nación www.ttn.gov.ar

Por Resoluciones 42/2002, 58/2002, 28/2004, 29/2005, 22/2006, 55/2007, 10/2009 y 28/2012, se actualizan e incorporan nuevas normas.

ANEXO I

- NORMA TTN 1.4 PRINCIPIOS Y CONCEPTOS DE VALOR – 23 de febrero de 2009.**
- NORMA TTN 2.2 DEFINICIONES TECNICAS Y LEGALES – 3 de mayo de 2005.**
- NORMA TTN 3.1 METODO COMPARATIVO – 3 de mayo de 2005.**
- NORMA TTN 4.1 METODO DEL COSTO – 3 de mayo de 2005.**
- NORMA TTN 5.2 PLANILLA DE TIERRA – 19 de noviembre de 2007.**
- NORMA TTN 6.3 PLANILLA V. VENALES – 19 de noviembre de 2007.**
- NORMA TTN 7.1 TASACIONES DE EXPROPIACION – 3 de mayo de 2005.**
- NORMA TTN 8.2 VALORES TECNICOS CONTABLES – 29 de mayo de 2006.**
- NORMA TTN 9.2 PLANILLA VALOR ZONAL – 19 de noviembre de 2007.**



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

- NORMA TTN 10.2 REQUISITOS DE INFORME DE TASACION – 23 de febrero de 2009.**
- NORMA TTN 11.4 VALUACION DE BIENES MUEBLES – 7 de octubre de 2013.**
- NORMA TTN 12.2 PASAJE DE LOTE A BLOCK – 19 de noviembre de 2007.**
- NORMA TTN 13.1 SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTOS – 3 de mayo de 2005.**
- NORMA TTN 14.2 PLANILLA DE CRD – 19 de noviembre de 2007.**
- NORMA TTN 15.1 SERVIDUMBRE DE CAMARAS DE ELECTRICIDAD – 3 de mayo de 2005.**
- NORMA TTN 16.1 METODO RESIDUAL PARA TERRENOS – 3 mayo de 2005.**
- NORMA TTN 17.2 PLANILLA DE BIENES MUEBLES – 1° de junio de 2006.**
- NORMA TTN 18.2 VALUACIONES RURALES – 18 de mayo de 2006.**
- NORMA TTN 19.0 VALUACION DE INSTALACIONES – 1° de junio de 2006.**
- NORMA TTN 20.0 VALUACION DE EMPRESAS POR T. I. R. – 29 de mayo de 2006.**
- NORMA TTN 21.0 VALUACION DE YACIMIENTO Y/O CANTERAS – 6 de diciembre de 2007.**
- NORMA TTN 22.0 PLANILLA DE VALUACION DE INSTALACIONES – 6 de diciembre de 2007.**
- NORMA TTN 23.0 ALQUILERES Y CONCESIONES – 6 de diciembre de 2007.**
- NORMA TTN 24.0 TASACION DE SOFTWARE – 6 de diciembre de 2007.**
- NORMA TTN 25.0 TASACION DE AERONAVES – 23 de febrero de 2009.**
- NORMA TTN 26.0 TASACION DE EMBARCACIONES – 25 de septiembre de 2012.**