



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

NORMA TTN 2.3

6 de marzo de 2018

DEFINICIONES TECNICAS Y LEGALES

1. Categorías de las Tasaciones

Se clasifican las tasaciones en las siguientes categorías:

- 1) Estimativas: La apreciación del valor económico de la cosa se realiza por impresión del experto basada en comparaciones de valores no analizados técnicamente. Puede ser comunicada de palabra o por escrito al comitente, con explicaciones relativas a las razones de la estimación.
- 2) Ordinarias: La apreciación del valor se funda en la comparación de valores analizados en detalle de acuerdo con las reglas técnicas. Se acompañará de una memoria descriptiva con el detalle de la tarea ejecutada. Los planos necesarios para la tarea serán proporcionados por el comitente.
- 3) Extraordinarias: Cuando además de las que caracterizan a las Ordinarias se realiza una o más de las siguientes tareas:
 - a) Análisis de precios para todos los rubros de la tasación en que sean aplicables.
 - b) Investigación de circunstancias técnicas, de mercado, etc., correspondientes a una época anterior en cinco años, por lo menos, a la fecha de la encomienda.
 - c) Actuación conjunta con otros profesionales.

El Tribunal de Tasaciones de la Nación emite sus dictámenes de valor solamente a partir de tasaciones ordinarias y extraordinarias, aplicando las Normas Nacionales de Valuación y recomienda que las distintas valuaciones se efectúen según estas normas.

2. Depreciación.

Merma en el valor económico de un bien.

2.1 Depreciación física.

Deducción que se realiza sobre el costo de reposición bruta de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos.



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

2.2 Depreciación funcional.

Deducción que se realiza sobre el costo de reposición bruta de un bien atendiendo a su adaptación a la función a la que se destina.

3. Amortización

Merma en el valor contable de un bien que se utiliza para distribuir su costo de origen durante la vida útil del mismo.

4. Antigüedad

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción o fabricación de un bien, y la fecha de la valoración.

5. Vida remanente

Es el número de años de expectativa de vida que le restan al bien

6. Vida útil

Es el número de años de vida total del bien, compuesto por la suma de su antigüedad y su vida remanente.

7. Estado

Características de mantenimiento y conservación de un bien.

8. Antecedente

Toda venta u oferta obtenida en el mercado, cuando se conocen su valor y características.

9. Referencia



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

Antecedente que no se puede comprobar fehacientemente en el mercado.

10. Remanente

Parte de un bien que queda después de una expropiación.

11. Cosas

Se llaman “cosas” en el Código Civil de la República Argentina, los objetos materiales susceptibles de tener un valor.

12. Bien

Los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman “bienes”. El conjunto de los bienes de una persona constituye su “patrimonio” (art 2312 del Código Civil de la República Argentina).

13. Clasificación de las cosas

Las cosas son muebles e inmuebles por su naturaleza, o por accesión, o por su carácter representativo (art 2313 del Código Civil de la República Argentina).

14. Inmuebles por su naturaleza

Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre (art. 2314 del Código Civil de la República Argentina).

15. Inmuebles por accesión.

Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad (art. 2315 del Código Civil de la República Argentina).



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

16. Accesorias de un inmueble

Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentren puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente (art. 2316 del Código Civil de la República Argentina).

17. Inmuebles por carácter representativo

Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis (art. 2317 del Código Civil de la República Argentina).

18. Cosas muebles

Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles (art. 2318 del Código Civil) de la República Argentina.

Son también muebles todas las partes sólidas o fluidas del suelo, separadas de él, como las piedras, tierra, metales, etc; las construcciones asentadas en la superficie del suelo con un carácter provisorio; los tesoros, monedas, y otros objetos puestos bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados; los que provengan de una destrucción de los edificios, aunque los propietarios hubieran de construirlos inmediatamente con los mismos materiales; todos los instrumentos públicos o privados de donde constare la adquisición de derechos personales (art 2319 del Código Civil de la República Argentina).

Las cosas muebles destinadas a formar parte de los predios rústicos o urbanos, sólo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestos en ellos por los propietarios o sus representantes o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento (art. 2320 del Código Civi de la República Argentina I).

Cuando las cosas muebles destinadas a ser parte de los predios, fueran puestas en ellos por los usufructuarios, sólo se consideran inmuebles mientras dura el usufructo. (art2321 del Código Civil de la República Argentina).

Las cosas muebles, aunque se hallen fijadas en un edificio, conservarán su naturaleza de muebles cuando estén adheridas al inmueble en mira de la profesión



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

del propietario, o de una manera temporaria. (art 2322 del Código Civil de la República Argentina).

En los muebles de una casa no se comprenderán: el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas o artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de artes y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, caldos, mercaderías, ni en general otras cosas que las que forman el ajuar de una casa (art 2323 del Código Civil de la República Argentina).

19. Servidumbre

Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad (art 2970 del Código Civil de la República Argentina).

Las servidumbres pueden establecerse sobre la totalidad de un inmueble o sobre una parte material de él, en su superficie, profundidad o altura (art 2998 del Código Civil de la República Argentina).

20. Servidumbre administrativa de electroducto

Desígnase con el nombre de electroducto todo sistema de instalaciones, aparatos o mecanismos destinados a transmitir, transportar y transformar energía eléctrica (art 2 ley 19552 de la República Argentina)

La servidumbre administrativa de electroducto afecta el terreno y comprende las restricciones y limitaciones al dominio que sean necesarias para construir, conservar, mantener, reparar, vigilar y disponer todo sistema de instalaciones, cables, cámaras, torres, columnas, aparatos y demás mecanismos destinados a transmitir, transportar, transformar o distribuir energía eléctrica (art 3 ley 19552 de la República Argentina).

Los transportistas y los distribuidores gozarán de los derechos de servidumbre previstos en la ley 19552 (art 18 ley 24065 de la República Argentina).

21. De las servidumbres en tránsito

El propietario, usufructuario o usuario de una heredad destituida de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otras heredades, tiene



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

derecho para imponer a éstas la servidumbre de tránsito, satisfaciendo el valor del terreno necesario para ella, y resarciendo todo otro perjuicio (art 3068 del Código Civil de la República Argentina).

Se consideran heredades cerradas por las heredades vecinas, no sólo las que están privadas de toda salida a la vía pública, sino también las que no tienen una salida suficiente para su explotación (art 3069 del Código Civil de la República Argentina).

22. De la servidumbre de acueducto

Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto a favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o a favor de un pueblo que las necesite para el servicio doméstico de sus habitantes, o a favor de un establecimiento industrial, con el cargo de una justa indemnización. Esta servidumbre consiste en el derecho real de hacer entrar las aguas en un inmueble propio, viniendo por heredades ajenas. (art 3082 del Código Civil de la República Argentina)

23. Servidumbre de Gasoducto

Es el derecho real administrativo o público, de origen o base legal, sobre un inmueble ajeno establecido a favor de los transportistas y distribuidores de gas natural, para que éstos puedan cumplir o realizar las actividades a que responde el gasoducto, que da lugar a indemnización a favor del titular del bien gravado. Se halla prevista en el art. 22 de la Ley N° 24.076 de Gas Natural (B.O. 12/6/92) de la República Argentina.

24. Locación

Es un contrato de derecho privado por el cual dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce, un precio determinado en dinero.

Se halla regida por el Código Civil (arts. 1493 – 1622), y la Ley N° 23.091 (B.O. 16/10/84) de la República Argentina.

25. Concesión de Uso

Es un contrato de derecho público, bilateral, en virtud del cual la Administración Pública crea a favor de un particular (concesionario), un derecho real de uso, sobre



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

un bien del dominio público del Estado (un derecho de sepultura, un derecho al uso de agua para irrigación, etc.), cuyo ejercicio se halla sujeto al poder de policía del Estado, otorgado en el interés privado del concesionario, de carácter oneroso o gratuito, temporario o permanente, no traslativo de dominio, renunciable por su titular y revocable por la administración por razones de ilegitimidad, o de oportunidad, mérito o conveniencia.

26. Base para subastas

El artículo 578 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial Nacional dispone en materia de base para las subastas:

“Si no existiere acuerdo de partes, se fijará como base los DOS TERCIOS (2/3) de la valuación fiscal actualizada correspondiente al inmueble.

A falta de valuación, el juez designará de oficio perito ingeniero, arquitecto o agrimensor para que realice la tasación; la base equivaldrá a las DOS TERCERAS (2/3) partes de dicha tasación.”

Por otra parte manifiesta:

“De la tasación se dará traslado a las partes, quienes dentro de CINCO (5) días comunes expresarán su conformidad o disconformidad. Las objeciones deberán ser fundadas.

El juez tiene la facultad de apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, fijando la base en una suma que impida que los bienes sean malvendidos.”

En función de lo anterior, el Tribunal de Tasaciones de la Nación recomienda, cuando fuera necesario proceder a la determinación del valor de referencia del bien, adoptar el criterio de valor de mercado obtenido por métodos comparativos, o en su defecto el costo de reposición depreciado.

27. De los Bienes Públicos y Privados del Estado

El Código Civil de la República Argentina determina:

Art.2339.- Las cosas son bienes públicos del Estado general que forma la Nación, o de los Estados particulares de que ella se compone, según la distribución de los poderes hecha por la Constitución Nacional; o son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares.

Art.2340.- Quedan comprendidos entre los bienes públicos:



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

- 1 - Los mares territoriales hasta la distancia que determine la legislación especial, independientemente del poder jurisdiccional sobre la zona contigua;
- 2 - Los mares interiores, bahías, ensenadas, puertos y ancladeros;
- 3 - Los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación;
- 4 - Las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias;
- 5 - Los lagos navegables y sus lechos;
- 6 - Las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en toda clase de río, o en los lagos navegables, cuando ellas no pertenezcan a particulares;
- 7 - Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común;
- 8 - Los documentos oficiales de los poderes del Estado;
- 9 - Las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico.

Art.2341.- Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los Estados, pero estarán sujetas a las disposiciones de este Código y a las ordenanzas generales o locales.

Art.2342.- Son bienes privados del Estado general o de los estados particulares:

- 1 - Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño;
- 2 - Las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas y sustancias fósiles, no obstante el dominio de las corporaciones o particulares sobre la superficie de la tierra;
- 3 - Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este Código;
- 4 - Los muros, plazas de guerra, puentes, ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado o por los Estados, y todos los bienes adquiridos por el Estado o por los Estados por cualquier título;
- 5 - Las embarcaciones que diesen en las costas de los mares o ríos de la República, sus fragmentos y los objetos de su cargamento, siendo de enemigos o de corsarios.