



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

**NORMA TTN 23.0**

**6 de diciembre de 2007**

**ALQUILER Y CONCESION DE USO**

**ALQUILER:**

**I. POR METODO DE COMPARACION.**

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado del alquiler de un bien. Su aplicación requiere:

- a) Establecer las cualidades y características propias del bien 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 alquileres reales u ofertas, obtener montos de alquiler 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 cualquiera otra relevante, de aquellos bienes y las del bien a tasar.
- d) Asignar el importe del alquiler del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando la planilla correspondiente.

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 inmuebles en alquiler.

3. Planillas

Utilizar las planillas de las Normas TTN 5x, para el caso de alquiler de tierra y TTN 6x, para otro tipo de bienes.



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

## II. POR RENTABILIDAD

De acuerdo con el Método de Rentabilidad, el alquiler de un inmueble se asemejaría a un préstamo de un capital a un interés determinado. Obtenido el valor de mercado de un inmueble, el alquiler surgirá entonces de la consideración de una tasa de interés razonable.

Generalmente a la tasa de interés se adicionaban otros gastos, como ser: amortización del edificio, conservación del edificio, impuestos y gravámenes, gastos de funcionamiento, gastos administrativos y períodos de desalquiler. Estos costos adicionales son del propietario y cuando éste no alquila su propiedad, tiene estos costos y no los puede trasladar.

En general, algunas de estas cargas son incorporadas al contrato como adicionales.

En el mercado inmobiliario suele utilizarse la relación entre el valor de un bien inmueble y su alquiler, para determinar valores locativos. A la inversa, si el dato conocido es el alquiler, estos procedimientos simplificados permiten obtener el valor de mercado del bien con buena aproximación.

Conceptualmente, la relación entre valor del inmueble y valor de su alquiler es un índice de rentabilidad de dicha locación.

Tasado el valor de mercado del bien, la aplicación del porcentaje de relación, tasa de rentabilidad, permite determinar el valor locativo.

El valor locativo surgirá entonces, de la aplicación de dicho porcentaje de relación al valor de mercado del bien considerado.

$$Va = I * Vm$$

Siendo Va el valor del alquiler, I tasa de rentabilidad en el mercado de bienes similares, y Vm dicho valor del bien.

## III. CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS



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

Si existe información disponible sobre valores de alquiler de bienes, el tasador privilegiará el Método Comparativo estipulado en el Procedimiento I, aplicando en consecuencia la Norma TTN 3.x y las planillas de las Normas TTN 5.x y 6.x, sea para determinar alquileres de terrenos o unidades edilicias.

Cuando no exista información suficiente relacionada con antecedentes de inmuebles en alquiler, se podrá aplicar el procedimiento simplificado establecido como procedimiento II en la presente Norma.

**CONCESIÓN DE USO:**

Conceptualmente, la 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.

La Concesión de Uso es un contrato de derecho público, bilateral, en virtud del cual la Administración Pública crea a favor de un particular, el concesionario, un derecho real de uso, sobre un bien público de dominio privado del Estado.

El ejercicio de este derecho real de uso se halla sujeto al poder de policía del Estado, otorgado en el interés privado del concesionario. El derecho de uso puede ser de carácter oneroso o gratuito, temporario o permanente, y es de carácter no traslativo de dominio, renunciable por su titular y revocable por la Administración por razones de legitimidad o de oportunidad, mérito o conveniencia.

En una concesión el valor del bien no puede ser determinado como si fuera una Anticresis al final del período, sino al momento de calcularse el valor de la concesión.

El Código Civil de la República Argentina, en su Art. 3239, dice que "El anticresis es el derecho real concedido al acreedor por el deudor, o un tercero por él, poniéndole en posesión de un inmueble, y autorizándolo a percibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses del crédito, si son debidos; y en caso de exceder, sobre el capital, o sobre el capital solamente si no se deben intereses."

A los efectos de la determinación del canon para una concesión de uso, esta Norma prescribe la utilización de un criterio análogo con los procedimientos utilizados para la determinación de alquileres, con las particularidades que surgen de la ponderación de sus diferencias a la luz de los conceptos económicos y valuatorios.



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

Cuando el período de cesión es menor o igual a tres (3) años, es un alquiler simple; cuando se excede los tres (3) años, se debe considerar que el capital inmobiliario debe proporcionar una renta mensual, como mínimo, igual a la que se obtendría con un depósito bancario de igual plazo que la concesión.

El procedimiento para determinar el canon de una concesión de uso es:

- Determinar el valor actual del bien por el Método Comparativo o el del Método del Costo, según corresponda.
- Determinar el valor del canon mensual de concesión a interés simple.
- La cantidad de cuotas será la correspondiente al total del periodo de concesión.