



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

**NORMA TTN 18.3**

**7 de agosto de 2014**

**VALUACIONES RURALES**

**Consideraciones generales**

Los inmuebles rurales son un medio apto para la producción agropecuaria, y su valor, primordialmente, depende de su capacidad de producción, en cantidad y calidad.

El valor de los predios urbanos está íntimamente relacionado con el mercado de viviendas, comercios y demás destinos y los valores surgen de un estudio de mercado local con antecedentes comparables homogéneos o susceptibles de homogeneizar mediante factores correctivos convenientemente calculados. La valuación rural exige un amplio conocimiento de aspectos intrínsecos y productivos.

Por tal motivo, las metodologías comparativas de tasación rural introducen elementos y coeficientes de comparación que exigen tener en cuenta, entre otros aspectos, la productividad de los campos.

El valor de un predio rural también puede ser determinado recurriendo al Método de Capitalización de la Renta Neta, procedimiento aplicable para la valuación de bienes susceptibles de producir ingresos. El valor estará determinado a partir del valor presente de todas las rentas futuras imputables al bien, descontados los gastos, y aplicando una tasa de descuento razonable. Es conveniente, de todas formas, atender a factores comparativos de ubicación, distancia a centros urbanos, lugares de acopio, silos, puertos, estaciones de ferrocarril, etc., para obtener valores más ajustados a mercado.

Estos métodos, también denominados métodos analíticos de productividad, permiten arribar al valor del campo, pero los resultados de la aplicación de los mismos pueden resultar menos seguros que los comparativos, en razón de las indeterminaciones de las tasas, de las rentas y por variaciones tecnológicas, climáticas, etc.

Por tal razón, el Tribunal de Tasaciones de la Nación utiliza y recomienda el método comparativo para la determinación del valor de las propiedades, y las metodologías basadas en la producción para la determinación del valor de arrendamientos rurales.



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

## **1) Metodología comparativa**

### **a) Comparación directa**

El método comparativo directo consiste en determinar el valor de un predio en función del precio de otros predios semejantes, previa apreciación de las diferencias y su influencia en el valor.

Se basa en el análisis minucioso del predio por valuar y paralelamente, el de aquellos de los cuales se conoce el precio, procediendo a su comparación y homogeneización, teniendo en cuenta las razones que normalmente dan carácter al valor.

La metodología correspondiente está desarrollada en las normas TTN 3.x y 5.x.

En el caso rural, debe tenerse especialmente en cuenta:

- 1) Conocer la mayor cantidad de antecedentes inmobiliarios: ventas y ofertas.
- 2) Analizar las condiciones, facilidades y necesidades de venta.
- 3) Consultar contratos de alquiler, aparcería, etc., analizando sus circunstancias y condiciones.
- 4) Tener en cuenta los factores que afectan el valor de la propiedad y analizar la capacidad productiva.

### **Factores de comparación**

Los factores que normalmente dan carácter al valor y que deben ser analizados a los efectos de la tasación para establecer sus influencias, pueden ser sintetizados de la siguiente manera:

#### **1. Ubicación**

Se refiere a la ubicación relativa del bien a tasar y de los antecedentes con respecto a caminos afirmados, accesos o cualquier otro punto de afluencia local de la producción o lugar de abastecimiento.

#### **2. Superficie del campo**

Se debe considerar la superficie total del bien a tasar, según su mensura y la de los antecedentes en consideración, de ser factible su obtención, o en su defecto la que consta según título.



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

3. Forma

La forma más conveniente estará de acuerdo al destino productivo y al mejor aprovechamiento económico.

4. Calidad del suelo

Se deberán considerar los estudios más precisos entre las Cartas de Suelos, Atlas o Informes elaborados por organismos o instituciones especializadas, para realizar la comparación entre el bien a tasar y los antecedentes.

5. Mejoras

Se tasan por costo de reposición depreciado, Normas TTN 4.x y TTN 14.x.

6. Fecha de los antecedentes

Por los desajustes que implican los métodos de actualización por índices de antecedentes inmobiliarios, se hace recomendable tomar ofertas de antecedentes lo más próximos a la fecha de tasación.

7. Forma de pago

Se trabajará sobre valores de contado.

8. Disponibilidad

Se debe tomar en cuenta el estado de ocupación.

9. Topografía

Se debe contemplar la configuración plani - altimétrica de los campos y en particular atender a la inundabilidad en los casos en que sea necesaria su ponderación.

**Ponderación de los factores de comparación y uso de planillas**

Es evidente que el factor de mayor gravitación es el relativo a la calidad del suelo, en consecuencia, el profesional debe realizar la inspección del campo a tasar, como asimismo de los utilizados como antecedentes y de los cuales se conoce el precio, tomando referencias completas.



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

Los valores se someten a una homogeneización, por calidad del suelo, oferta, ubicación, superficie, topografía, etc., procediéndose al proceso comparativo mediante la utilización de las planillas aprobadas en la Norma TTN 5.x.

El tasador especificará sus argumentos en forma ordenada, de modo tal que el valor surja como consecuencia lógica de los fundamentos considerados.

**b) Método empírico**

En zonas caracterizadas por una explotación única y/o preponderante, podrá aplicarse el método empírico zonal que contemple las receptividades y/o rendimientos correspondientes. Este método debe aplicarse únicamente en aquellos casos en que fuese dificultosa la aplicación del Método Comparativo de la Norma TTN 3.x.

A partir del conocimiento del valor asignable a un campo en la zona, dado por la receptibilidad admisible en el mismo, el valor total resultará de multiplicar su superficie por dicho valor y la cantidad de unidades por hectárea que admite. Cuando se utilice esta metodología, se deberá adjuntar a la tasación las fuentes o publicaciones que sostienen el valor unitario adoptado.

**2) Método de Capitalización de Rentas**

El Método de Capitalización es en general aplicable a la valuación de bienes susceptibles de producir beneficios económicos. En este caso, el valor estará determinado por la diferencia entre los ingresos y los egresos imputables al bien, aplicando una tasa de rentabilidad razonable.

Su utilización requiere arribar primeramente al beneficio que brinda la explotación, a partir de:

. Estimar los flujos de caja futuros, de ingresos y egresos, imputables al bien y aplicar una tasa de interés bancario para determinar su valor presente.

. Determinar el beneficio B, como la diferencia de los flujos de caja en el período considerado, normalmente un año, aplicando la tasa de interés bancario elegida. El Valor Actual Neto de ese beneficio se calcula de acuerdo con la fórmula del valor presente:

$$B = \sum \frac{E}{(1+i)^{te}} - \sum \frac{S}{(1+i)^{ts}}$$

Donde:



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

- E = Importe de los ingresos imputables al bien (entradas).  
S = Importe de los egresos previstos (salidas).  
 $t_e$  = Número de períodos de tiempo entre el o los ingresos considerados (entradas) y el momento de la valuación.  
 $t_s$  = Número de períodos de tiempo entre el o los egresos considerados (salidas) y el momento de la valuación.  
i = Tasa de interés bancaria elegida, correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Los períodos de tiempo transcurridos y la tasa de interés bancario se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos considerados. Es decir que si se considera un año,  $t_e$  y  $t_s$  serán 1 y la tasa i el interés bancario anual.

Finalmente, se aplicará una tasa de rentabilidad razonable para la determinación del valor de la propiedad, tasa que deberá contemplar los distintos factores involucrados, teniendo en cuenta que se trata de un bien inmueble en producción.

La fórmula genérica es.

$$V = B / I$$

Siendo V el valor de la propiedad, B el beneficio e I la tasa de rentabilidad.

En función de las dificultades y subjetividades propias de la adopción de las tasas a emplear, la utilización de éste método queda supeditada a la imposibilidad de determinar la valuación por el Método Comparativo, razón por la cual, el Tribunal de Tasaciones de la Nación no recomienda su uso.

**Procedimiento simplificado:**

Una manera sencilla de determinar el valor, cuando se puede contar con datos de arrendamiento de campos comparables, consiste en aplicar al valor de alquiler del campo que debe tasarse una tasa de arrendamiento R, si ésta es conocida en la zona u obtenible de publicaciones especializadas.

En ese caso, el valor del campo resultará de:

$$V = A / R$$

Donde:



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

A: valor del arrendamiento en \$, determinado por comparación.

R: tasa de arrendamiento: relación entre valor de arrendamiento del campo y los valores de propiedades, obtenida en la zona o de publicaciones especializadas.

### **3) Metodología para arrendamientos**

Cuando se deba establecer el valor de arrendamiento para un campo, el mismo podrá determinarse en función del rendimiento del mismo para su explotación racional, teniendo en cuenta las prácticas usuales y consagradas en el medio rural.

A tales efectos, se deberá considerar la superficie y establecer el rendimiento de la explotación que se trate, en base a referencias verificables de fuentes comerciales, como ser: Bolsa de Cereales y/o publicaciones especializadas reconocidas, las que ineludiblemente deberán ser citadas en el Informe de Tasación.

A partir de esto, se aplicará el porcentaje de retribución que la práctica de arrendamiento admita para el arrendatario. Su determinación debe estar fundada, con cita de la fuente correspondiente.

Cuando el arrendamiento implique varios años, se tendrán en cuenta las alternancias de las actividades que correspondan para la determinación de la retribución por cada año de que se trate, promediándose los valores a efectos de la determinación final del monto del arrendamiento por año. En caso de arrendamiento de lotes con más de un cultivo por año, el procedimiento deberá contemplar la suma de las retribuciones de todos los cultivos.

Los procedimientos antes citados serán volcados en planillas en función de la explotación de que se trate, las que deberán contener las especificaciones mínimas antes citadas.

A los efectos de la confección de las correspondientes planillas, deberán utilizarse los modelos reproducidos en los Anexos 2 y 3 de la presente Norma.



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

**Anexo 1**

**Guía para el análisis de las características de un bien a tasar.**

**Recomendaciones para el informe de valuación:**

Además de las previsiones de la Norma TTN 10.x, de considerarse de relevancia a los fines de determinar el valor, deberán tenerse en cuenta las siguientes características intrínsecas y extrínsecas:

**a) Características intrínsecas**

1. Naturaleza del terreno (suelo y subsuelo) o sea características del perfil edáfico.
2. Topografía.
3. Superficie.
4. Forma.
5. Fuentes de provisión de agua: cantidad, calidad y derechos de riego.
6. Cultivos existentes.
7. Aptitud productiva.
8. Mejoras en construcciones.
9. Otros factores importantes:
  - a) Ubicación.
  - b) Destino actual y posible.
  - c) Infraestructura de la explotación.
  - d) Manejo, entendiéndose como la gestión de explotación.

**b) Características extrínsecas**

1. Distancias a centros poblados y mercados.
2. Distancia a estaciones de carga, elevadores, etc.
3. Clima de la región.
4. Situación económico-social de la zona: existencia de bancos, instituciones crediticias, cooperativas, que puedan indicar el nivel productivo del lugar.
5. Servidumbres.
6. Plagas y enfermedades de los animales y de las plantas. Plantas tóxicas y dañinas.



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

**Anexo 2**

PLANILLAS DE ARRENDAMIENTO ANUAL AGRÍCOLA

Ejemplo 1: Un campo con varios lotes con más de un cultivo anual.

Ejemplo 2: Un campo con cultivos alternados por año.

Descripción:

T.T.N.: Los Profesionales Tasadores que no pertenecen a la planta del TTN, deben reemplazar la mención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, por los siguientes datos: Profesión, Nombre y Apellido y Matrícula Profesional, como mínimo.

Planilla N°: Número de la planilla según registro.

Sala: Sala del TTN en la cual se realiza la valuación (Exclusivo para el TTN).

Expediente N°: Número de expediente según el registro.

Profesional: Nombre del Profesional que realiza el informe.

Valores unitarios del mercado de granos: Se consignarán los valores en pesos por quintal de los cultivos dominantes.

Fuente: Se especificará la fuente de la información, por ejemplo: La Bolsa de Cereales.

Fuente rendimiento agrícola QQ/HA: Se consignará la fuente de información del dato de rendimiento del campo que se utilice, organismos o instituciones especializadas. Cuando el rendimiento adoptado se desvíe de las fuentes, debe ser justificado en el Informe de Tasación.

Datos del Solicitante: Se consignarán los datos del solicitante, ubicación y finalidad de la tasación.

Lote: Identificación de cada lote.

Cultivo: Producción: Soja, maíz, trigo, etc.

Superficie Agrícola: Superficie del lote en hectáreas.

Rendimiento: Rendimiento del campo en quintales por hectárea.



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

Rendimiento total: Rendimiento unitario por superficie cultivada.

Retribución arrendatario %: Porcentaje establecido como retribución para quien arriende el campo. El tasador deberá manejarse con los valores usuales en la zona.

Retribución arrendatario \$: Cantidad en pesos por el arrendamiento según el cultivo correspondiente. Si se cultiva más de un producto por año, deberá consignarse cada monto por cultivo.

Valor Arrendamiento anual \$: Valor correspondiente a la locación por año. Si se cultiva más de un producto por año, deberá consignarse el valor sumado de la producción anual de ambos cultivos.

Indicadores: Valor Arrendamiento anual \$/ha cultivo: valor unitario por cultivo realizado en el lote.

Indicadores: Valor Arrendamiento anual \$/ha total: Suma de los valores unitarios por cultivo, por año.

Indicadores: QQ/ha equivalente: expresión en producción unitaria del producto dominante de la zona.

Totales: Valor Arrendamiento Anual: Sumatoria Valor de arrendamiento anual.

Totales: Indicadores: \$/ha total: Promedio de los valores de arrendamiento unitarios anuales.

Referencias: A) Valor de todos los lotes en \$, B) Producción total en \$, Relación B)/A).

Arrendamiento: Se consigna el monto anual del arrendamiento a que se ha arribado, en \$/año y en QQ equivalentes.

Se adopta: Valor adoptado en \$ para la tasación requerida, valor redondeado.



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

Tribunal de Tasaciones de la Nación				Expediente:							
				Sala:							
				Profesional:							
PLANILLA DE ARRENDAMIENTO AGRICOLA											
VALORES UNITARIOS MERCADO GRANOS:				Cultivo de Referencia:							
FUENTE:				Cultivo \$/qq							
FUENTE RENDIMIENTO QQ/HA:											
DATOS DEL SOLICITANTE:											
Lote	Cultivo	Superficie Agrícola	Rendimiento	Rendimiento Total	Precios Unitarios	Retribución Arrendador		Valor Locativo Anual	Indicadores		
		HA	QQ/HA	QQ	\$/qq	%	\$	\$	\$/HA cultivo	\$/HA total	QQ/HA EQ.
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
		0.00		0				0	0.00	0.00	0.00
TOTALES				0				0	0.00	0.00	0.00
ARRENDAMIENTO								\$			
		0.00	\$/año						1		
		0.00	QQ eq./año								
SE ADOPTA:											
Zona Gris (B y N) o Verde (Color): habilitada para ingresar datos. Norma TTN 18.x											



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

**Anexo 3**

PLANILLA DE ARRENDAMIENTO ANUAL GANADERO

Descripción

T.T.N.: Los Profesionales Tasadores que no pertenecen a la planta del TTN, deben reemplazar la mención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, por los siguientes datos: Profesión, Nombre y Apellido y Matrícula Profesional, como mínimo.

Planilla N°: Número de la planilla según registro.

Sala: Sala del TTN en la cual se realiza la valuación (Exclusivo para el TTN).

Expediente N°: Número de expediente según el registro.

Profesional: Nombre del Profesional que realiza el informe.

Datos del Solicitante: Se consignarán los datos del solicitante, ubicación y finalidad de la tasación.

Precio del animal \$/kg: Precio unitario del animal en pie en el mercado de concentración zonal.

Lote: Identificación del lote del campo.

Superficie: Superficie del campo en hectáreas.

Rendimiento / ha: Rendimiento en kg de animal por hectárea que tiene el campo.

Rendimiento total: Kg de animal en pie que produce el campo anualmente.

Porcentaje retribución arrendatario: porcentaje fijado según uso en la zona.

Retribución del Arrendatario: Monto en pesos por el arrendamiento, en función del porcentaje usual en la zona.

Valor Arrendamiento \$/año: valor arrendamiento anual establecido

Fuente precio del animal: Se especificará la fuente de la información.

Fuente rendimiento por Ha: Se consignará la fuente de información del dato de rendimiento del campo que se utilice, organismos o instituciones especializadas.

