

COLEGIO NACIONAL DE MONSERRAT
MARTILLERO Y CORREDOR PÚBLICO
PROGRAMA DE TASACIONES
TERCER AÑO - Plan de estudio 2006
Vigente desde ciclo lectivo 2023

FUNDAMENTACIÓN

El desarrollo de esta asignatura se enmarca en una estrecha relación entre la teoría y la práctica ya que posee muchas fórmulas matemáticas que deberán ser comprendidas para poder hacer un uso activo de las mismas en el campo profesional.

A su vez la enseñanza de Tasaciones se complementa con un eje informático, ya que el uso de las herramientas tecnológicas facilita la futura tarea profesional. Por esta razón el abordaje pedagógico se realizará a través de la resolución de casos concretos por medio de los cuales el estudiantado podrá aplicar los contenidos de la asignatura en situaciones similares o simuladas de la práctica de este campo laboral.

OBJETIVOS

- Comprender los conceptos propios de la tasación para ejercer el rol de tasador y de perito tasador en el campo judicial.
- Comprender los derechos y deberes del ámbito profesional y las normativas que regulan su actividad profesional.
- Analizar situaciones para identificar y discernir el método de tasación más adecuado según la problemática presentada.
- Utilizar las herramientas informáticas propias de la profesión para en mejor desempeño laboral.

CONTENIDOS

UNIDAD I: NOCIONES PRELIMINARES SOBRE TASACIÓN

Concepto de tasación, valor, costo, variabilidad de costos, precio, nociones elementales sobre variabilidad de precios. Objetivos de la Tasación, corrientes. Funciones propias del Perito Tasador. Ética profesional. Modelos de actas propios y específicos de la actuación del perito tasador en el ámbito judicial. Reglamentaciones vigentes. Etapas del proceso pericial: procedimiento. Código Arancelario. Modelos.

UNIDAD II: METODOLOGÍA

Métodos de Tasación: concepto, clasificación y desarrollo. División de los métodos. Métodos alternativos. Técnica de balance. Métodos de Homogeneización.

UNIDAD III: TASACIÓN DE TERRENOS

Denominaciones técnicas y aspectos jurídicos del bien. Aspectos condicionantes: los factores extrínsecos é intrínsecos del mismo. Factores extrínsecos o de localización: ubicación, ciudad, zona, manzana, parcela. Uso de la tabla de Fitte y Cervini y del tribunal de tasaciones. Método de Valvano (lote esquina). Tabla lote esquina. Importancia de la accesibilidad, servicios, infraestructura, entorno y calidad de las construcciones aledañas. Racionalización de uso del suelo: ordenanza vigente. Patrones, perfiles, retiros. Cálculo del fos y fot. Utilización de la página web.

UNIDAD IV: FACTORES INTRÍNSECOS

Factores intrínsecos (ó de sitio) del lote: aspectos. Dimensiones. Superficie, forma, proporciones, relación frente- fondo, límites (con otros lotes, con la vía pública), orientación, niveles, pendientes. Fondo relativo. Tabla de Guerrero para reducir precios.

UNIDAD V: NOCIONES SOBRE INVASIÓN

Loteos: concepto, características relevantes. Leyes reguladoras. Avalúo según parámetros específicos. Invasión: concepto y tipos. Nociones sobre expropiación. Ley 21499 y otras.

UNIDAD VI: ASPECTOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN

Revestimientos más utilizados. Relación directa con su categorización. Reconocimiento de patologías. Estado de conservación, depreciación. Valor de demolición. Tabla de Ross Heidechke. Fórmula para tasar edificaciones según estado y antigüedad.

UNIDAD VII: TASACIÓN DE INMUEBLES CON RÉGIMEN ESPECIAL PH.

Fórmulas y tablas para tasar departamentos, tabla de departamentos - coeficientes. Locales comerciales en galería: tipos, ubicación, situación de las unidades funcionales dentro de la galería, normativa vigente. Grandes superficies comerciales: clasificación, características respecto de tamaños, ubicación, servicios. Tabla para tasar oficinas.

UNIDAD VIII: INMUEBLES INDUSTRIALES

Inmuebles industriales: concepto. Ubicación. Zonas diferenciadas. Parque industrial. Legislación. Servicios requeridos. Mejoras y depreciación. Derechos Posesorios.

UNIDAD IX: PROPIEDAD RURAL

Caracterización general. Unidades agro económicas: concepto. Consideraciones sobre: perfil del suelo, ubicación, medidas. Mejoras: alambres, potreros, aguadas, riego (diferentes tipos). Construcciones, equipos inherentes

a la producción. Factores de avalúo. Depreciaciones Explotaciones diferenciadas: tambo, forestal, otras.

UNIDAD X: BIENES MUEBLES

Concepto y alcance. Características generales. Elección del método para su tasación. Muebles de obra de arte. Automotores: concepto. Tipos. Metodología. Valoración y factores de depreciación.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las evaluaciones consisten en trabajos prácticos, parciales y finales que se realizarán teniendo en cuenta el procedimiento normativo vigente, conforme a la regularidad y promoción.

Se tendrá en cuenta:

- Vocabulario técnico y específico de la materia.
- Capacidad de análisis y resolución de problemas del ámbito profesional aplicando el método óptimo para cada situación problemática.

CARGA HORARIA: 4 horas cátedra.

BIBLIOGRAFIA

- Aguiar, Artemio (2010). “Tasación de inmuebles”. Editora Cathedra Jurídica.
- Guerrero, Dante. (2000). “Manual de Tasaciones” -Editorial Alsina- 2da Edición.
- Lapa, Eduardo. *Manual del Martillero Público y del Corredor*. 13ed. Editora Lexis Nexis.
- Pellice, Rodolfo. (2012). “Valuación de Inmuebles”. Editora Universidad Nacional de San Juan.



Universidad Nacional de Córdoba
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico**

Número:

Referencia: programa Tasaciones 2023

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.