

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA MATANZA

Escuela de Formación Continua

Nombre de la Carrera¹: **TASADOR, CORREDOR Y
MARTILERO PÚBLICO**

Materia: **TASACIONES I** Código:

Ciclo Lectivo: 2010

Cuatrimestre: PRIMERO

Profesor/a: Martillero Sebastián CALIOGLU ARKANIAN, Dra.
Elisa ARKANIAN, Claudio LENTINI, Walter STANGEN

¹ Lic. en Gestión Educativa, Lic. en Educación Física, Lic. en Lengua y Literatura; Lic. en Comercio Internacional; Martillero, Corredor Publico y Tasador.

1- PROGRAMA DE TASACIONES I Cod.:

2- CONTENIDOS MÍNIMOS

Consideraciones Generales y Preliminares, Necesidad.

Técnicas Operativas

Métodos de Depreciación

Métodos Especiales de Tasación

Sociedad Conyugal -Disolución Valuación Bienes Gananciales

Segmentación

3- SÍNTESIS DEL MARCO REFERENCIAL DEL PROGRAMA

Que el alumno conozca la necesidades del avaluo, a partir del concepto de valor y definición de la tasación.

Que conozca los métodos de establecer el valor de tasación.

Que el alumno conozca las técnicas operativas de la tasación, y los métodos de depreciación.

Que el alumno aprenda diferencias y definir los bienes propios y los gananciales en la Sociedad Conyugal.

Que el alumno pueda aprender los principio de la Tasación de Bienes Rurales.

4- OBJETIVO ESTRUCTURAL /FINAL DEL PROGRAMA

Que el alumno pueda aprender a desarrollar un proceso ordenado y científico en la elaboración de un dictamen valuatorio.

Que el alumno comprenda la los métodos de depreciación de los inmuebles, sepa aplicar las tablas de depreciación.

Que alumno participe en la investigación de los factores de valorización rural, y de desvalorización , a fin de poder desarrollar un método de determinación técnica del valor del inmueble rural.

5-UNIDADES DIDÁCTICAS

UNIDAD I: Consideraciones preliminares, Necesidad de avalúo. Valor Concepto. Tasación: Definición. Formas de establecer el precio. Formas de fijar el precio. Métodos de tasación. Leyes Profesionales.-

UNIDAD II: Técnica operativa. Factores de Valorización: Lotes, viviendas, y edificios. Causas de Depreciación: Homogeneización de antecedentes. Expropiación. Valor de Inmuebles Expropiables.-

UNIDAD III: Métodos de Depreciación. Métodos de línea recta. Fórmula de Kuentzle, Método de Ross. Método de Heidecke, el estado como factor de depreciación. La depreciación funcional. Tabla de depreciación debido a edad y estado. (Ross-Heideck)

UNIDAD IV: Tasaciones y Métodos especiales: Valores Locativos. Metodología de Tasación. Consideraciones, mecánica y cálculo. Bienes propios y bienes gananciales. Disolución de la Sociedad Conyugal: Fijación de Valores en la adjudicación de los bienes gananciales.

UNIDAD V: Tasaciones Rurales: principios generales. Metodología de valuación rural. Factores de valorización rural. Factores de desvalorización rural. Determinación del precio a través de los distintos métodos de cálculo. Asentimiento conyugal, asiento del hogar conyugal, menores e incapaces.-

UNIDAD VI: Formas de establecer el precio de un bien: Nociones sobre contenidos mínimos del informe. Segmentación de la sociedad. Variables que se aplican para la segmentación. Distinción del Target y grado de satisfacción del mismo. Aplicación en el precio. Valores Locativos.-

UNIDAD VII: La tasación como práctica: Tasación de lotes de terrenos, departamentos en propiedad horizontal, duplex, tasación de viviendas unifamiliares.- Consideraciones generales.-

5.1 Objetivo/s por Unidad

UNIDAD I: Que el alumno comprenda las necesidades de los avaluos, y domine los conceptos de valor y tasación, y tenga nociones de las Leyes que regularan su profesión.

UNIDAD II: Que el alumno sea capaz de conocer los métodos de depreciación y de homogeneizar antecedentes.

UNIDAD III: Que el alumno sepa aplicar las tablas de depreciación por edad y estado.

UNIDAD IV: Que el alumno desarrolle metodologías mecánicas y de cálculo para la determinación de valores, y

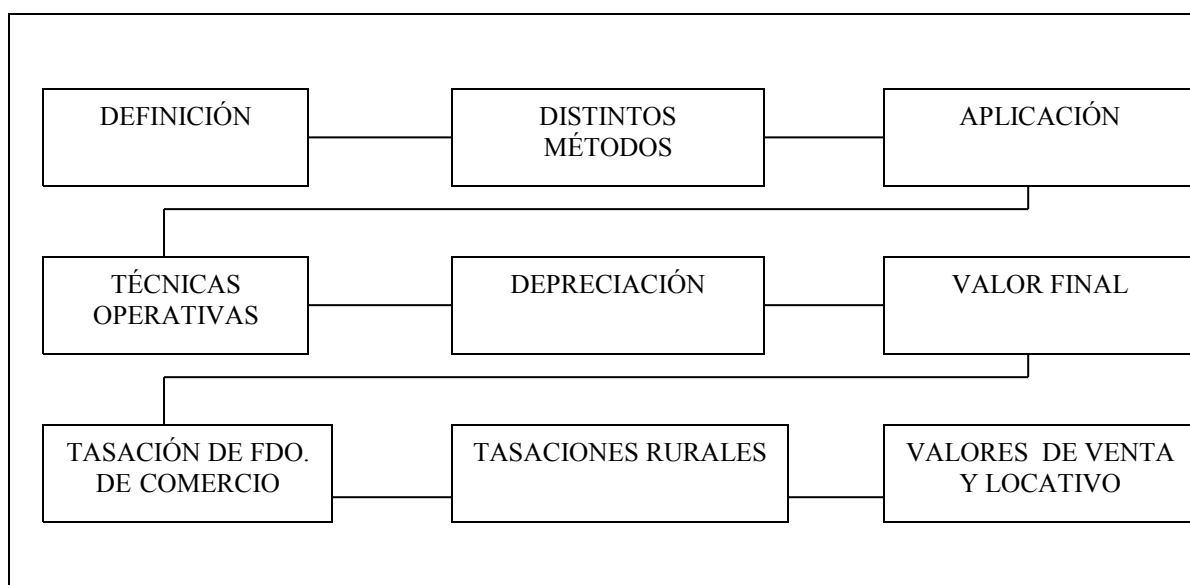
además domine concepto de titularidad de bienes en la Sociedad Conyugal.

UNIDAD V: Que el alumno pueda efectuar determinación de valores de bienes inmuebles rurales.

UNIDAD VI: Que el alumno sepa utilizar métodos de segmentación de la sociedad aplicando distintas variables.

UNIDAD VII: Que el alumno elabore un dictamen pericial completo, sobre la valuación de un lote de terreno urbano, usando todos los procesos de cálculo y comparación aprendidos.

6- ESQUEMA DE LA ASIGNATURA



7- DISTRIBUCIÓN DIACRÓNICA DE CONTENIDOS Y ACTIVIDADES y EVALUACIONES

GANTT

Contenidos / Actividades / Evaluaciones	SEMANAS																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	-	-	-	-													
1.1		-	-														
1.2			-	-													
1.2.1				-													
					x												
2					-	-	-	-									
2.1					-	-	-	-									
2.2							-	-									
2.2.1							-	-									
2.2.2								-									
2.2.2.1								-	-								
2.2.2.2								-	-								
2.2.2.3																	
2.2.2.4																	
									X								
3										-							
3.1										-	-						
3.1.1										-	-	-					
3.1.1.1										-	-	-					
												X					
4													-	-	-		
4.1													-	-	-		
4.2													-	-	-		
																X	
																	XX

8- EVALUACIÓN Y PROMOCIÓN

El alumno deberá aprobar dos trabajos prácticos que se presentarán conjuntamente con las evaluaciones parciales. El alumno deberá aprobar dos exámenes parciales orales.

9- BIBLIOGRAFÍA GENERAL

Leyes profesionales (ley 10973, 20266,23.282, 25028, Decreto Reglamentario 3630, Ley 7014)

Código de Ética Profesional

Códigos Civil y de Comercio

Manual de Tasaciones-(propiedades urbanas y rurales)-Autor:

Dante Guerrero (Fecha Public. 1984, Lugar: Buenos

Aires, Argentina, Editorial Alsina))—

Manual de Tasación Inmobiliaria (Urbana y Rural) (Fundamentos

Tablas y Vmodelos)-Autor: Artemio Daniel Aguiar,(Fecha

Publica.2da.edición actualizada Mayo 2000, Editorial:Juris de Luis

Maesano, Lugar: Rosario, Argentina)e-mail: editorialjuris

arnet.com.ar

Publicaciones Revista Mensual sobre valuaciones de bienes muebles

e inmuebles (Diario Clarín)

Manual "Curso de Derechos Reales " Autor: Marina Mariani de

Vidal.-(Volumen II y Volumen III)(Fecha Publicación:1976

Lugar:Buenos Aires, Argentina ,Editorial: Victor P.de Zavalía

Alumnos libres:

Los alumnos además de cumplir con la totalidad del programa detallado precedentemente deberán presentar los trabajos prácticos que se soliciten los que serán publicados en cartelera una vez fijada la fecha para dicho examen.-

Dichos trabajos deberán ser presentados con siete (7) días hábiles de anticipación a la fecha fijada a fin que el docente los evalúe y los alumnos deberán exponer dichos trabajos contestando todas las preguntas que se les formulen concernientes a los trabajos y/o a cualquier punto del programa.-