

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA MATANZA

Escuela de Formación Continua

Nombre de la Carrera¹: TASADOR, CORREDOR Y MARTILLERO
PÚBLICO

Materia: TASACIONES II

Código:

Ciclo Lectivo: 2010

Cuatrimestre: SEGUNDO

Profesor/a: Dra. Elisa ARKANIAN, Martillero Sebastián CALIOGLU
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 II

Cod.:-----

2- CONTENIDOS MÍNIMOS

Nociones básicas de avalúo, Valor, Precio, Métodos de Tasación, Mandato de Venta, Valuación de lotes urbanos, Medianería, Tasación de inmuebles en construcción, Mercados, Valuaciones fiscales, Fondos de comercio.

3- SÍNTESIS DEL MARCO REFERENCIAL DEL PROGRAMA

El profesional debe tener noción para diferenciación de precio y valor y manejar distintos métodos de tasación para una correcta valuación del lotes de terrenos, inmuebles en construcción, contrato de medianería y fondos de comercio. Deberá además tener conocimientos sobre determinación de valuaciones fiscales. Deberá saber interpretar los distintos escenarios económicos (mercados) y su influencia en la determinación de los valores inmobiliarios.

4- OBJETIVO ESTRUCTURAL /FINAL DEL PROGRAMA

Que el alumno mediante el conocimiento y la diferencia entre valor, precio y costo aplicando los distintos métodos de tasación logre la determinación de valor de terrenos urbanos, inmuebles en construcción e inmuebles con destinos de trabajo comerciales e industriales y de fondos de comercio.

5-UNIDADES DIDÁCTICAS

UNIDAD I:

TEORICO:

La tasación como ciencia. Los métodos.

El valor, el precio y el costo. Sus diferencias.

Autorización de venta. Obligaciones y responsabilidad del Martillero y Corredor. Elementos a tener en cuenta.

Deber del mandante, facultades y limitaciones del mandatario. Reserva, seña, concepto.

PRACTICO:

Redacción de modelos de autorizaciones de venta.

UNIDAD II:

TEORICO:

Determinación del valor de lotes de terrenos urbanos.

Metodología de trabajo mediante utilización de planilla universal de calculo. Antecedentes, métodos comparativos.

Muros medianeros.

PRACTICO:

Trazado de un mapa de curvas de valores relativos de lotes de terrenos urbanos en un barrio.

UNIDAD III:

TEORICO:

La tasación y su vinculación con la economía.

Determinación de características principales de la cosa a tasar; monto, mercado, tendencia, estado de conservación, etc.

PRACTICO:

Empleo de coeficientes.

UNIDAD IV:

TEORICO:

Tasación de inmuebles en construcción. Determinación del avance de obra. Porcentual alcanzado.

Determinación de calidad de materiales de construcción y revestimientos de un inmueble. Diferentes rubros. Materiales petreos, cerámicos, mampostería, hormigón armado, construcciones metálicas y de madera.

PRACTICO:

Presentación de ejemplos prácticos.

UNIDAD V:

TEORICO:

Los mercados. Determinación del mercado potencial asignable de realización. El entorno de un inmueble, análisis y ponderación. Servicios públicos y equipamiento. Bienes tecnológicos e intangibles.

PRACTICO:

Presentación de trabajos prácticos por inmuebles pre-seleccionados.

UNIDAD VI:

TEORICO:

Inmuebles en propiedad horizontal.

Métodos de costos, de capitalización de rentas y comparativos.

Tasación de departamentos.

PRACTICO:

Presentación en ejemplos prácticos sobre inmuebles elegidos por los alumnos.

UNIDAD VII:

TEORICO:

Inmuebles destinados al trabajo.

Las oficinas. Características importancia y jerarquización. Métodos de tasación.

PRACTICO:

Utilización en trabajos prácticos.

UNIDAD VIII:

TEORICO:

Inmuebles con destinos comerciales.

Los locales comerciales de pequeña, mediana y gran superficie. La vidriera. Importancia de la ubicación. La mejor vereda. Locales aislados y agrupados en galerías y paseos de compra.

PRACTICO:

Utilización en trabajos prácticos.

UNIDAD IX:

TEORICO:

Los galpones. Establecimientos industriales. Evaluación de superficies, alturas. Relación con distintas áreas. Zonificación.

Valuaciones fiscales.

PRACTICO:

Utilización en trabajos prácticos.

UNIDAD X:

TEORICO:

Fondos de comercio. Determinación del valor. Unidad de medida. Tasación de obras de arte, joyas y muebles de estilo.

PRACTICO:

Presentación de una tasación de un fondo de comercio a los alumnos agrupados en cuatro grupos a saber:

- 1) De una estación de servicio.*
- 2) De una panadería.*
- 3) De un kiosko, bar, copetín al paso, etc.*
- 4) De un polirrubro.*

5.2 **Objetivo/ s por Unidad**

Unidad I: Que el alumno sea capaz de investigar para estimar un valor y conozca los deberes derechos y obligaciones de su profesión.

Unidad II: Que el alumno sea capaz de utilizar correctamente en la practica la Planilla Universal de Calculo.

Unidad III: Que el alumno conozca la importancia de tener un conocimiento Integral del mercado y analice las variables que intervienen en la determinación de precios de los bienes propios del mercado de Plaza.

Unidad IV: Que el alumno interprete planos de mensura, de obra, y de subdivisión como formas de consideración y evaluación de la tasación.

Unidad V: Ponderación del mercado reinante en plaza, valoración de los bienes tecnológicos e intangibles.

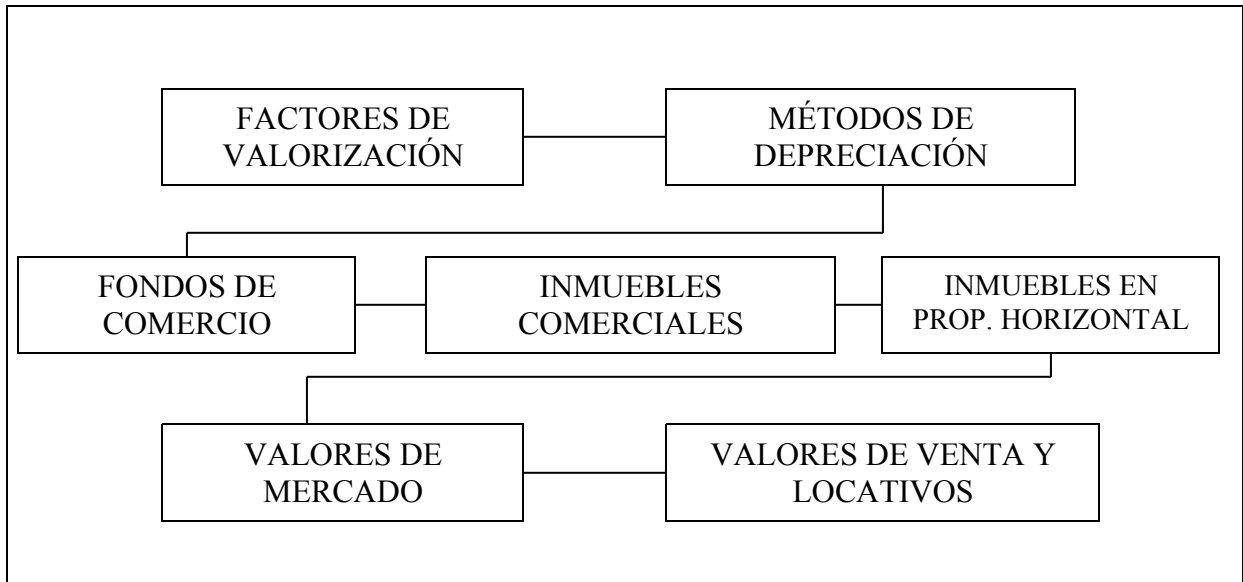
Unidad VI: Que el alumno conozca la Ley 13.512 con sus Decretos Reglamentarios y utilice correctamente el metodo de costos y de rentas.

Unidad VII y VIII: Que el alumno comprenda la multiplicidad de factores que intervienen en la tasación de bienes inmuebles.

Unidad IX: Que el alumno conozca la metodología especifica de la tasación de diferentes tipos de bienes.

Unidad X: Que el alumno aplique, maneje y utilice las diferentes técnicas de tasación para la obtención del valor de un fondo de comercio.

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										-	-	-						

Dichos trabajos deberán ser presentados siete (7) días hábiles antes de la finalización del cuatrimestre en el cual se quiere rendir la materia; a fin de 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.-

Trabajos para libres:

1. Confeccionar un Acta de Venta judicial con todos sus elementos.
2. Confeccionar una Autorización de Venta con todos sus elementos y personas intervinientes.
3. Confeccionar una Tasación de un Inmueble (Casa, Depto. o similar), completa detallando todos los elementos que componen el inmueble con sus correspondiente descripción, de acuerdo al modelo que se dió en la cursada.
4. Confeccionar una Reserva de Locación "Ad-referendum" de el locador, completa con todos sus elementos y personas intervinientes.
5. Confeccionar una Reserva de de Compra "Ad-referendum" de el vendedor, completa, con todos sus elementos y personas intervinientes.
6. Confeccionar una Tasación de un Galpón industrial, completa, detallando todos los elementos que componen al galpón con su correspondiente descripción, de acuerdo al modelo que se dio en la cursada.
7. Confeccionar una Tasación de un Fondo de comercio (Estación de Servicio), completa, detallando todos los elementos que lo componen con su correspondiente descripción, y cálculo del valor de acuerdo a las fórmulas y planillas que se dio en clase para tal fin.
8. Trabajo extra a definir