



1. NOMBRE DE LA CARRERA: MARTILLERO CORREDOR PUBLICO Y TASADOR

2. NOMBRE DE LA ASIGNATURA: TASACIONES 2

Código de la asignatura: Código 965

Ciclo anual: 2023

Ciclo cuatrimestral: primero

Modalidad de cursada: presencial

3. CUERPO DOCENTE

Profesor a cargo de la asignatura: M y CP Manuel Ricardo Ferreyra Cantante.

Integrantes de la cátedra: M y CP Alejandro Pablo Hovsepian.

4. ASPECTOS ESPECÍFICOS

A. Carga horaria total:64HORAS

B. Carga horaria semanal:4 horas

C. Carga horaria clases teóricas:

D. Carga horaria práctica disciplinar:

E. Carga horaria práctica profesional:

F. Ubicación de la asignatura en el plan de estudios: (PRIMER CUATRIMESTRE)

G. Correlatividades anteriores: Tasaciones 1 Código 963

5. PROGRAMA

A. Fundamentación 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 de 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.

B. Contenidos previos. Conocimientos de los códigos civil y comercial de la nación.



C. Contenidos mínimos. Tasaciones de bienes tecnológicos e intangibles. Valuaciones fiscales. Valuaciones rurales. Valuaciones de muros medianeros. Tasaciones por expropiación. Tasaciones de joyas, Obras de arte, Muebles de estilo.

D. Objetivos generales. Que el alumno aprenda a confeccionar un mandato de venta con los requisitos necesarios teniendo en cuenta los términos que están prohibidos por la ley. Que el alumno teniendo en cuenta las necesidades de los avalúos domine y aplique los diferentes métodos que se aplican.

E. Objetivos específicos. Que el alumno conozca las tablas que aplica el tribunal de Tasaciones de la nación y como se utilizan.

Que el alumno sepa determinar y aplicar el valor llave de un negocio.

Que el alumno asimile la tasación bancaria por avance de obra, certificación de estado de avance de obra y contable.

F. Unidades didácticas.

Contenido temático por unidad:

UNIDAD I:

TEORICO:

La tasación como ciencia. Los métodos.

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

Autorización de venta. Obligaciones y responsabilidad de 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:

Determinacion del valor de lotes de terrenos urbanos.

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

Muros medianeros

UNIDAD III:

TEORICO:

La tasación y su vinculación con la economía.

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

PRACTICO

Empleo de coeficientes

UNIDAD IV:

TEORICO:

Inmuebles en propiedad horizontal

Metodos de costos, de capitalización de rentas y comparativos.

Tasacion de departamentos.

PRACTICO:

Presentacion en ejemplos prácticos sobre inmuebles elegidos por los alumnos

Tasacion de inmuebles en construcción. Determinacion del avance de obra. Porcentual alcanzado.

Determinacion de calidad de materiales de construcción y revestimientos de un inmueble. Diferentes rubros. Materiales pétreos, cerámicos, mampostería, hormigon armado, construcciones metálicas y de madera.



PRACTICO:

Presentacion de ejemplos prácticos.

TEORICO:

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

PRACTICO

Relacion frente fondo- tablas- tribunal de tasaciones de la nación.

UNIDAD VI:

TEORICO:

Regla americana- valor potagge- ley de Hoffman.

PRACTICO:

Presentacion en ejemplos prácticos sobre inmuebles elegidos por los alumnos.

UNIDAD VII:

TEORICO:

Inmuebles destinados al trabajo

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

PRACTICO:

Utilizacion en trabajos prácticos.

UNIDAD VIII:

TEORICO:

Inmuebles con destino comercial



Los locales Comerciales de pequeña, mediana y gran superficie. La vidriada. Importancia de la ubicación. La mejor Vereda. Locales aislados y agrupados en galerías y paseo de compras.

PRACTICO:

Utilización en trabajos prácticos

UNIDAD IX:

TEORICO:

Los galpones. Establecimientos industriales. Evaluación de superficies, alturas. Relacion 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 quiosco, bar, copetín al paso, etc.*
- 4) *De un poli rubro.*



A. Bibliografía general.

- Código civil y comercial de la nación.
- Manual de tasaciones. Propiedades Urbanas y Rurales. Ingeniero Dante Guerrero,
- Manual de tasación inmobiliaria Ing. Artemio Aguilar.
- Publicaciones revista Mensual de Arquitectura sobre bienes inmuebles.
- Leyes profesionales – código de ética profesional.

6. METODOLOGÍA DE LA ENSEÑANZA

Previsiones metodológicas y pedagógicas:

Se dictarán las clases, tanto de manera presencial como mediadas por la tecnología, para luego, asignar prácticas específicas relacionadas con los temas desarrollados.

Presentación de casos a resolver por los alumnos. Análisis de casos en grupos.

Implementación de herramientas digitales

Las actividades virtuales se dictarán mediante la plataforma MS TEAMS, de manera sincrónica. Asimismo, se utilizará el campus MIeL.

En el campus Virtual MIeL, perteneciente a la universidad, se encuentra disponible todo el material, en soporte PDF, para el seguimiento de la materia.

7. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, SUPERVISIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES, PRESENCIALES Y/O DE SEGUIMIENTO VIRTUAL

El alumno será evaluado con dos exámenes parciales presenciales, de contenido netamente práctico y su correspondiente recuperatorio.

Las actividades virtuales se dictarán de manera sincrónica, por lo cual, la supervisión se realizará mermando la participación del alumno en la clase virtual



9. CONDICIONES GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE LA ASIGNATURA

A. Asistencia: Se requiere una asistencia a clases no menor al setenta y cinco (75%) sobre el total de la carga horaria de la asignatura.

B. Evaluación:

Se disponen de cuatro estados académicos posibles:

- + Ausente: cuando el alumno no tenga calificación en alguno de sus exámenes (o su recuperatorio).
- + Reprobada: cuando el alumno obtenga como calificación final de 1 a 3 puntos.
- + Cursada: cuando el alumno obtenga entre 4 y 6 puntos como calificación final.
- + Promocionada: cuando el alumno obtenga como calificación final entre 7 y 10 puntos.

Para las asignaturas cuatrimestrales habrá 2 instancias parciales y la posibilidad de 1 instancia recuperatoria. La calificación obtenida en el examen recuperatorio reemplaza y anula a todos los efectos, la obtenida en el examen parcial que se recupera.

A los fines de conformar la calificación final, los parciales no se promedian, salvo que ambas evaluaciones sean reprobadas, o ambas cursadas, o ambas promocionadas.

El alumno que culmine la materia en condición "cursada", deberá aprobar el examen final para tener la asignatura como aprobada.



MANUEL RICARDO FERREYRA CANTANTE
Martillero Público Nacional Ley 20266 y Corredor Público
Técnico Universitario en Martillero Público y Corredor (UK)
Col, 82 1° 28, t° 1 CMCPD La Matanza

FIRMA Y ACLARACIÓN DEL DOCENTE A CARGO