

**MARTILLERO Y CORREDOR PÚBLICO
PROGRAMA DE TASACIONES
TERCER AÑO – Vigente a partir del 2007**

1. CONTENIDOS:

UNIDAD I: NOCIONES PRELIMINARES SOBRE TASACIÓN

Conceptos 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.

Reglamentaciones vigentes. Etapas del proceso pericial: procedimiento.

Conceptos y aplicación de los sistemas de medidas utilizados en la asignatura. Simetría

Interpretación de planos específicos, su importancia y aplicabilidad.

UNIDAD II: METODOLOGÍA

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

UNIDAD III: TASACIÓN DE TERRENOS

Denominaciones técnicas y aspectos jurídicos del bien

Aspectos condicionantes: los factores extrínsecos é intrínsecos del mismo.

FACTORES EXTRÍNSECOS ó DE LOCALIZACIÓN:

Ubicación, ciudad, zona, manzana, parcela. Conceptos de centro de manzana, esquinas, ochavas. . Método de Valvano (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.

UNIDAD IV: FACTORES INTRÍNSECOS (ó DE SITIO) del LOTE :

Aspectos geográficos – físico- topográficos:

Dimensiones. Superficie, forma, proporciones, relación frente- fondo, límites (con otros lotes, con la vía pública), orientación, topografía, niveles, pendientes, tipo y calidad del suelo, vegetación y forestación, aptitud arquitectónica ó destino funcional. Fondo relativo

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:

La obra de arquitectura: sus componentes: estructura, envolventes, instalaciones. Revestimientos más utilizados. Relación directa con su categorización. Aspectos normativos del Código de Edificación.

Reconocimiento de patologías – Estado de conservación, depreciación. Valor de demolición.

Tablas usuales.

UNIDAD VII: TASACIÓN DE INMUEBLES CON RÉGIMEN ESPECIAL

Unidades bajo régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512). Sus elementos, conceptos de dominio y condominio. Porcentaje de co- propiedad, reglamento, expensas. Incidencia de la ubicación de las unidades funcionales, tablas. Pre-horizontalidad

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. Su normativa.

Urbanizaciones residenciales especiales: definición, características, localización. Normativa reguladora.

UNIDAD VIII : INMUEBLES INDUSTRIALES

Concepto. Ubicación. Zonas diferenciadas. Parque industrial. Legislación.

Servicios requeridos. Mejoras y depreciación.

Bienes muebles y maquinarias: concepto y depreciación.

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.

Automotores: concepto. Tipos - Metodología.- Valoración y factores de depreciación.

2. BIBLIOGRAFÍA :

- Ing. Mario Chandías - Tasación de Inmuebles Urbanos.-
- Ing. Dante Guerrero - Manual de Tasaciones - Ed. Alsina Buenos Aires – Argentina
- M.E. Chandías, D.Guerrero y C.H. Rivarola - Teoría y Práctica de la Tasación de Inmuebles - Editorial La Ingeniería - Buenos Aires –
- Ing. Jorge Víctor Rivarola - Tasación de Inmuebles Urbanos - Criterios - Ed. Viau y Cia Buenos Aires
- Ing. Mario E Chandías - Cómputos y Presupuestos - Ed. Alsina Buenos Aires
- Ing. Ernesto J Lanusse - Manual de Tasador Rural - Ed. Editor Idem
- Eduardo Magnou - Manual de Tasaciones - Ed. Astrea Buenos Aires – Argentina
- Ing. Wilfredo Daniel López - La Tasación e Inmuebles en la Expropiación - Editorial Fundación Universidad Nacional de San Juan – Argentina
- Joseph Roca Cladera - Manual de Valoraciones Inmobiliarias - Editorial Ariel S.A. Barcelona – España
- Manuel Medina de Lemus - Cabida y Calidad en la Compraventa de Inmuebles - Ed. Tecnos S.A. Madrid - España
- Normativa Urbana - Municipalidad de Córdoba
- Apuntes y Manual de Clases.-