

**CARRERA DE MARTILLERO Y CORREDOR PÚBLICO
TERCER AÑO – PROGRAMA DE TASACIONES
(Vigente a partir de 2014 – Resolución de plan N° 46/05 del HCS)**

OBJETIVOS

- Conocer los aspectos fundamentales referidos a la tasación en el contexto de la actuación del Martillero como Perito Tasador.
- Identificar los distintos métodos de la tasación referidos a muebles e inmuebles en sus diferentes tipos y aspectos.
- Adquirir habilidades para el ejercicio ético de la función de Perito Tasador como agente público.

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.
- 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

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. Calculo del fos y fot. Utilización de la página web.

UNIDAD IV: FACTORES INTRÍNSECOS (O 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, aptitud arquitectónica o destino funcional. Fondo relativo.
- Tabla de Fitte y Cervini.

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.
- Tabla de Ross Heidechke.

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 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. 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.

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

BIBLIOGRAFÍA

- AGUIAR, ARTEMIO D. *Tasación de inmuebles*. Ed. Cátedra Jurídica.
- IBAÑEZ Y TOPALIÁN. *Elementos de la Tasación*.
- Apuntes del seminario de Perito Tasadores.
- LANUSSE, Ernesto. *Manual del Tasador Rural*.



Ing. ALDO SERGIO GUERRA
DIRECTOR
UNC - Colegio Nacional de Ingenieros