Ministerio de Cultura y Educación
Universidad Nacional de San Luis
Facultad de Ciencias Económicas, Jurídicas y Sociales
Departamento: Ciencias Jurídicas y Políticas
Area: Derecho Privado

(Programa del año 2019)
(Programa en trámite de aprobación)
(Presentado el 12/08/2021 16:29:38)

I - Oferta Académica

Materia	Carrera	Plan	Año	Período
Tasaciones	MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO	11/15	2019	2° cuatrim.DESF

II - Equipo Docente

Docente	Función	Cargo	Dedicación

III - Características del Curso

Credito Horario Semanal				
Teórico/Práctico	Teóricas	Prácticas de Aula	Práct. de lab/ camp/ Resid/ PIP, etc.	Total
5 Hs	Hs	Hs	Hs	5 Hs

Tipificación	Periodo
C - Teoria con prácticas de aula	2º Cuatrimestre

Duración			
Desde	Hasta	Cantidad de Semanas	Cantidad de Horas
01/03/2019	12/07/2019	15	75

IV - Fundamentación

La materia está estructurada en base al estudio de los distintos tipos de métodos para poder establecer el valor de las diferentes clases de bienes. El ámbito de actuación que depara el futuro ejercicio de la profesión excede la mera actividad de Tasar bienes en el campo de las transacciones inmobiliarias privadas ya que se extiende al ámbito Judicial donde los martilleros operan la importante tarea de Peritos y Auxiliares de la Justicia, dándole a la profesión una trascendencia insoslayable.
La asignatura tiene como objeto formar al profesional en los aspectos técnicos y prácticos facilitándole herramientas para que, al actuar como el nexo facilitador en la actividad de intermediación inmobiliaria le permitan una construcción de su hacer fundado en la solidez que aporta el conocimiento estableciendo el valor de los bienes que le han sido confiados en la negociación con certeza y elaborando dictámenes justos al momento de emitir un peritaje

V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje

1. Formar técnicos con aptitudes y habilidades para determinar el valor de mercado de bienes y capitales.
2. Comprender la terminología específica sobre las técnicas de tasación para aplicarlas correctamente en su desempeño profesional.
3. Conocer adecuadamente el objeto a tasar para aplicar con precisión el método de valuación que resulte más conveniente.
4. Utilizar adecuadamente los criterios para reconocer los diferentes tipos de bienes existentes en el tráfico jurídico-comercial, a los fines de identificar cuales puede ser objetos de valuación
5. Aplicar a casos concretos las herramientas que se proponen en la materia, para transferirlas eficientemente a la realidad laboral. -
6. Comprender en qué consiste el procedimiento para la presentación formal de la tasación, entendiendo que esto forma parte de la actividad profesional del Martillero y Corredor Público

VI - Contenidos

UNIDAD I: CONCEPTOS GENERALES DE LA MATERIA.

La profesionalización Historia y Concepto Vocablos técnicos: cotización, valor y precio. Aspectos que contempla. Principios generales de la tasación. El Tasador: Función, especialidad y ética profesional. Mercado; Variabilidad del precio. Doctrina objetiva y subjetiva. Simetría y su importancia. Centro de simetría, superficie. Denominaciones catastrales.

UNIDAD II: MÉTODOS DE TASACIÓN.

Aspectos generales, principios y perspectivas técnicas de aplicación de la valuación en Argentina. Análisis métodos usuales de tasación. Método Indirecto o de conjunto, o de la renta. Tasa de Capitalización. Técnicas de aplicación del método indirecto. Quebrantos de la renta. Método Empírico; Directo comparativo o separativo. Valor del terreno. Homogeneización de antecedentes. Coeficientes de homogeneización, Tabla de Fitte y Cervini. Tabla del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Ley de Hoffman. Regla Norteamericana. Lote esquina. Tabla de Válvano, su aplicación. Tablas de Guerrero, factores reducir precios. Tabla JEL: Lotes de Grandes Dimensiones. Lotes Irregulares: Especificaciones de su Valuación; Tabla V y VI para tasación de Lotes triangulares. Mejoras. Tabla de Ross Heidecke. Factores con incidencia en el valor del inmueble. Elementos extrínsecos e intrínsecos. Clasificación de las categorías según su destino.

UNIDAD III. TASACIÓN DE DEPARTAMENTOS, LOCALES Y OFICINAS

Introducción al método directo comparativo o separativo. Desarrollo de la metodología. Tasación de unidades funcionales de vivienda. Departamento tipo. Superficie homogeneizada. Normas de Homogeneización de las superficies propias. Coeficiente de ubicación del edificio. Coeficiente de ubicación del departamento según el piso. Coeficiente de ubicación en planta. Coeficiente del departamento en esquina o frente a plaza. Coeficiente características constructivas del edificio. Coeficiente de depreciación por edad y estado de conservación. Coeficiente de superficie propia homogeneizada del departamento. Coeficiente de oferta. Tasaciones de unidades funcionales destinadas a oficinas. Coeficientes y normas: formas de Homogeneización. Tasaciones de unidades funcionales destinadas a locales comerciales: Homogeneización de antecedentes, Coeficientes que se aplican. Fórmulas para arribar a los mismos.

UNIDAD IV: TASACIONES DE VEHÍCULOS. TASACIONES SINGULARES

Identificación del bien. Tipos de Vehículos. Estado funcional. Estado estructural. Aspectos fundamentales a tener en cuenta. Método lineal. Edificios Industriales. Valores Culturales; Bellas Artes: Objetividad. Aplicación empírica Consideración del proceso. Objetos suntuosos. Valuación de bienes muebles en general. Metodología, aspecto económico. Desarrollo Sustentable: Medio ambiente, Calidad de vida y Desarrollo. Tabla y Normas ISO. Producto Inmobiliario Sustentable.

UNIDAD V: VALUACIONES ESPECÍFICAS E IMPACTO LEGAL TASACIÓN RURAL.

Valuaciones Específicas: Nuda Propiedad; Derechos Posesorios; Expropiaciones. Impacto Legal-económico. Fondo de Comercio: Abordaje, Intangibilidad, Concepto de llave. MARCA; Fundamento, Tasación Método. Tasación Hipotecaria: El profesional. Normas del BCRA. Conceptos generales de la Tasación Rural Factores que influyen en el valor de un inmueble rural: suelo, agua, clima. Mejoras. Pastizales naturales. Metodología de la valuación rural. Organización del trabajo de tasación de un inmueble rural. Actividad ganadera. Tipo de razas. Sugerencias para establecer valores. Equinos. Fuentes de Información.

UNIDAD VI: INFORME DE TASACIÓN. DICTAMEN DE TASACIÓN JUDICIAL

Autorización para tasar en forma particular. Modelo de Informes de Tasación privadas. Elementos. Forma. Modelos de informes periciales en sedes judiciales. Jurisprudencia

VII - Plan de Trabajos Prácticos

La asignatura se desarrollará a través de clases teóricas y prácticas para llevar adelante los aspectos dinámicos de la materia. El objetivo central de las primeras es dar a conocer la estructura jurídica misma del objeto de estudio y el funcionamiento teórico de cada institución. Por lo extenso de la materia que se dicta conforme el plan de estudio en modalidad cuatrimestral la catedra priorizara el dictado de los temas fundamentales para entender la materia en los aspectos relacionados al desarrollo del egresado de Martillero Y Corredor público con el compromiso del alumno de profundizar y aprehender la totalidad y generalidad de cada unidad conceptual. Las segundas se desarrollarán con la resolución por parte de los alumnos de trabajos prácticos de modo de transpolar la teoría a casos de gestión habitual dentro de lo que sería una eventual práctica profesional del alumno. El trabajo práctico es inescindible al desarrollo de la asignatura durante su dictado, a tal punto que el

cumplimiento y desarrollo de los mismos es considerado una pauta de avaluación.

VIII - Regimen de Aprobación

La materia se aprueba con un Examen final teórico y práctico. Durante el curso se desarrollarán trabajos prácticos tendientes a evaluar la evolución de los alumnos. Dentro de dicho lineamientos y con el objetivo de lograr una evaluación permanente el alumno para lograr la regularidad de la materia deberá desarrollar y aprobar dos exámenes parciales con sus correspondientes recuperatorios e instancia extraordinaria y en el momento y bajo la forma que los docentes lo determinen, más la presentación del 80% de los prácticos que oportunamente se soliciten y presentar el Trabajo practico final siendo dichos trabajos considerados para la nota final en la evaluación y tener al día las lecturas recomendadas por los docentes en cada clase, debiendo asistir a la clase siguiente con el tema leído
Para los alumnos que se presenten a las mesas libres de la asignatura, deberán demostrar manejo autosuficiente y fundado de los temas, deben aprobar un examen escrito teórico práctico y aprobado dicho examen rendir el examen final.
Es indispensable en toda evaluación manejar correcta terminología jurídica. Se considera parte esencial de todo examen el uso adecuado del idioma, de la estructura narrativa y expositiva, debiendo ser cada exposición o escrito debidamente fundado, con lógica argumentativa y lenguaje jurídico acorde.

La condición de alumno regular se adquiere reuniendo los siguientes requisitos:
1) Asistencia al 80 % de las clases teórico-prácticas y.
2) Aprobación de dos parciales o de sus recuperatorios o extraordinario. Las diversas instancias evaluativas serán escritas u orales según disposición de la Cátedra, atendiendo a las circunstancias del Curso y
3) Aprobación del ochenta por ciento (80%) de los trabajos prácticos que se propongan durante el cuatrimestre y
4) Los recuperatorios se tomarán después de cada parcial. Habrá un recuperatorio extraordinario al final de la cursada que permitirá recuperar 1 o ambos parciales.

La regularidad se obtiene con SESENTA (60) puntos como mínimo en cada examen parcial o recuperatorios y con la aprobación de los trabajos prácticos
.
Régimen de Aprobación con Examen Final:
ALUMNO REGULAR: La modalidad de examen final podrá ser oral o escrita, según determine el tribunal examinador.
ALUMNOS LIBRES: El alumno libre deberá rendir un examen previo teórico práctico escrito u oral de carácter eliminatorio que podrá versar sobre cualquier tema comprendido en el programa de la asignatura. La aprobación del práctico evaluatorio habilitará a pasar a la instancia de evaluación final.

IX - Bibliografía Básica

[1] LIBROS
[2] • BORDA, Alejandro y ots. DERECHO CIVIL Contratos
[3] • NICOLAU, Noemí y ots. Contratos en el Código Civil y Comercial Edit. La Ley Buenos Aires 2016
[4] • CODIGO CIVIL Y COMERCIAL COMENTADO Ed. Rubinzal Culzoni o La Ley.
[5] ARTICULOS DE DOCTRINA OBLIGATORIOS
[6] • BORDA, Alejandro, “La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012”, RCyS 2013-II-14.
[7] • FRUSTAGLI, Sandra A.- ARIAS, María Paula, “La cesión de posición contractual en el Código Civil y Comercial”, LA LEY 2014-F-959.
[8] • HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., El contrato de leasing en el Código Civil y Comercial, en Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 85
[9] • HERNÁNDEZ, CARLOS A. – TRIVISONNO, Julieta, “La suspensión del contrato en el proyecto de código civil y comercial de 2012)”, La Ley, 18 de Setiembre de 2012.
[10] • MÁRQUEZ, José Fernando, “El fideicomiso en el Proyecto de Código”, La Ley, 2012-D-1325.
[11] • MOSSET ITURRASPE, Jorge, “El contrato de mandato en el Proyecto de Código Civil y Comercial”, en “Problemática contractual. Contratos en general”, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Nº 2014-2-11.
[12] SITIOS DE INTERNET

[13] • www.infojus.gob.ar
[14] • Infoleg.mecon.gob.ar
[15] • www.eldial.com.ar
[16] • www.saberderecho.com
[17] • www.eldial.com

X - Bibliografia Complementaria

XI - Resumen de Objetivos

• El objetivo de la materia consiste en transmitir a los alumnos las normas particualres que regulan cada tipo contractual en especial de aquellos que hacen al desarrollo profesional del Martillero y Corredor Público.

XII - Resumen del Programa

XIII - Imprevistos

XIV - Otros

ELEVACIÓN y APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA	
	Profesor Responsable
Firma:	
Aclaración:	
Fecha:	