



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

(Programa del año 2021)
(Programa en trámite de aprobación)
(Presentado el 26/08/2021 20:59:52)

I - Oferta Académica

Materia	Carrera	Plan	Año	Período
Práctica II	MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO	11/15	2021	1° 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
3 Hs	Hs	3 Hs	2 Hs	8 Hs

Tipificación	Periodo
B - Teoria con prácticas de aula y laboratorio	1° Cuatr. Desfa

Duración			
Desde	Hasta	Cantidad de Semanas	Cantidad de Horas
26/08/2021	26/11/2021	15	120

IV - Fundamentación

La formación de un profesional especializado en acercar la oferta y la demanda, así como en mediar en la negociación y la conclusión de negocios sobre bienes diversos, tanto en el ámbito mobiliario como inmobiliaria. Ello requiere manejar con solvencia diversos procedimientos de valuación de bienes; técnicas de acercamiento entre la oferta y la demanda; proyectar armar y concretar desarrollo de negocios que impulsan la inversión y el acompañamiento del crecimiento del mercado en el que deba desempeñarse dentro del aspecto privado de la comercialización de bienes.

En el ámbito público como Operador Auxiliar de la justicia deberá ser competente en el campo del Peritaje, la Subasta Pública e impecable en el proceso judicial al que esté designado respetando todos los tiempos y la naturaleza jurídica del proceso

V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje

Objetivo general:

Proporcionar al alumno un conjunto de instrumentos prácticos con el fin que adquiera un conocimiento básico que le permita desempeñarse con solvencia, en el ámbito profesional, fundando con argumentos Técnicos, jurídicos, económicos su asesoramiento

Para ello se propone alcanzar los siguientes objetivos:

Objetivos específicos:

Se espera que al aprobar la asignatura el/la estudiante sea capaz de:

- Llevar adelante la administración de propiedades sometidas al régimen de PH o en régimen de parcela individual.
- Participar y/o conducir reuniones de cuerpos colegiados vinculados al régimen de propiedad horizontal.

- Evaluar y abordar conflictos derivados de la administración de propiedades dentro del contexto en el que se encuadre la misma (general y/o sometida a régimen de propiedad horizontal), con observancia rigurosa del marco legal que contempla la figura de cada parte involucrada.
- Participar dentro de las incumbencias profesionales en contratos de locación (urbanos y rurales), compraventa y otras figuras contractuales con base comercial de bienes registrables y no registrables.
- Manejar la legislación vigente en materia de planeamiento urbano y su implicancia en desarrollos inmobiliarios y gestión comercial. -
- Asesorar en las cuestiones específicas de su profesión vinculadas al planeamiento urbano del municipio.
- Aplicar métodos de valuación y tasación a diferentes situaciones concretas.
- Elaborar dictámenes de tasación.
- Comprender el alcance de la actuación del Martillero en las subastas judiciales. Práctica en actos de Subastas.
- Implementar los procedimientos y requerimientos legales necesarios para llevar adelante una subasta judicial y/o privada. -
- Comprender el alcance de la actuación del Corredor en el Mercado de bienes como agente formador de precio y de relaciones que concreten acuerdos justos para todos los involucrados. -
- Comprender e internalizar la relevancia de aplicar los principios y valores de la ETICA PROFESIONAL en la actuación como martillero y corredor público

VI - Contenidos

UNIDAD UNO:

ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES:

La Administración Inmobiliaria: concepto general; características; pautas y funciones del Administrador; Organización del servicio de Administración de Inmuebles. Autorización expresa:

Contrato de locación CCyC y su modificatoria LEY 25.771

Comunicación Social del Profesional. Proyectos de Inversión. consorcio, conformación, reglamento de copropiedad, características, administrador de consorcio, designación, funciones; remoción, quorum, plazos, ausencia, consorcistas, requisitos, actas, notificaciones, orden del día, resolución de conflictos, soluciones efectivas.

concepto de expensa: ordinarias habituales. extraordinarias. injerencia de su correcta expresión en el contrato de locación

Consortio: Asamblea. Consejo de propietarios. Administrador. Reglamento de propiedad horizontal. Responsabilidad del Consortio.

Administrador de consorcios: designación, remoción, derechos y obligaciones.

Conjuntos inmobiliarios. Practica.

Documentos requeridos en la administración de consorcios, conjuntos inmobiliarios

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Ibáñez Marcela Agustina. Año 2014. Manual del Corredor Público Inmobiliario. - Alveroni ediciones. Córdoba-

Ibáñez Marcela Agustina. Año 2015. Impacto del Nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor. - - Alveroni ediciones. Córdoba--

Gherzi, Carlos Año 2015 El administrador del consorcio de propietarios: rol, función y responsabilidad. La Ley 26.361 y el Código Civil y Comercial de la Nación.

Orfila, Bartolomé A. Consorcios. (2019) - Editorial Errepar. CABA. -

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA:

Calvo, Carlos Diego. 1991. -Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Editorial Universidad. Córdoba.

Ley de propiedad Horizontal. LEY 13512 y su tratamiento en el Nuevo CCyC.

Código Civil y Comercial de la Nación. -

Ley 27.551

Ley 20.266 Régimen legal de Martilleros y Corredores

UNIDAD DOS:

PLANEAMIENTO URBANO

Código de Planeamiento urbano de la ciudad de villa mercedes San Luis. Objeto y ámbito de aplicación. zonificación: significado e implicancia: Ejido Municipal. Área Urbana. Área Comercial. Usos y su influencia en el valor de la tierra. Subdivisiones. Red Vial. Área Industrial Radicación Industrial. Régimen general protectorio del ambiente. Edificación según la normativa. usos permitidos, descripción, características de edificación, fot y fos, significado.
Ordenanza municipal 189-IAL/0/2008. Encuadre con la Ordenanza Municipal 1497 o 04 y la Ley Provincial de Patrimonio Cultural II 0526-2006

Código de Planeamiento de la Ciudad de Villa Mercedes. Parte General

Objeto y ámbito de aplicación. Ejido Municipal. Desarrollo de Urbanizaciones: Loteos

Encuadre de las normas de Planeamiento en el ámbito de cuidado del medio ambiente.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Municipalidad de Villa Mercedes. - (Actualizado) Código de Planeamiento Urbano y Forestación. Código de Edificación. – Ordenanza municipal 189-IAL/0/2008 Villa Mercedes. -

Ordenanza Municipal 1497 Villa Mercedes. -

Ley Provincial de Patrimonio Cultural II 0526-2006

Ley Provincial del cuidado del Medio Ambiente. LEY N° IX-0876-2013 De Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA:

Código de Planeamiento de Villa de Merlo, Potrero de Funes y zonas turísticas. –

Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado del Medio Ambiente.

<http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/impacto-ambiental/>

UNIDAD TEMÁTICA TRES:

LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA:

La intermediación inmobiliaria. Intervención en la compraventa de bienes inmuebles, muebles y semovientes, registrables en general. Actuación en los registros dominiales y catastrales. Inscripción de operaciones en el libro del Martillero. Efectos

Ley de loteo nacional n°14005. Venta de inmuebles fraccionados en lotes. Organización comercial de loteos. Secuencia de acciones según legislación. Nociones generales. Rol del Corredor Inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Ibáñez Marcela Agustina. Año 2014. Manual del Corredor Público Inmobiliario. - Alveroni ediciones. Córdoba-

Ibáñez Marcela Agustina. Año 2015. Impacto del Nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor. - - Alveroni ediciones. Córdoba—

Ley Nacional de Loteos: Ley N° 14005. -

Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado del Medio Ambiente.

<http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/impacto-ambiental/>

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

Capponi Febo. - Martillero y Corredor Público RIO NEGRO. Argentina. - Trabajo sobre Desarrollo urbanístico en Power Point.

UNIDAD TEMÁTICA CUATRO:

PERITO TASADOR

Perito tasador. Martillero judicial. Requisitos. Secuencia. Actuaciones. Escritos. Digitalización. Correo judicial.

Tasaciones. Dictamen de tasación. Metodología de tasaciones. Casos especiales: Unidades de propiedad horizontal. Fondo de comercio. Peritajes y tasaciones rurales, Tratamiento de Inmuebles declarados Patrimonio Arquitectónicos y/o Históricos en su tasación

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA:

Aguiar Artemio Daniel. (2018) Tratado de Tasaciones. (Actualizado al NCCyC). Juris Online. www.editorialjuris.com

Ibáñez, Marcela Agustina (2019) Tasaciones Especiales.—. – Editorial Alveroni. Córdoba

Ibáñez, Marcela Agustina (2020) - Valuación Inmobiliaria Urbana. – Editorial Alveroni. Córdoba.

VII - Plan de Trabajos Prácticos

Tareas programadas

Actividades prácticas Unidad I:

1. Elaboración de documentos profesionales que tienen que ver con la administración de las propiedades: convocatorias, actas, notificaciones, etc.
2. Resolución de casos simulados vinculados a la administración de consorcios. Por ejemplo, conflicto en una asamblea. Administración de propiedades: conflicto entre locador y locatario. Resolución en el marco legislativo de la nueva Ley de Alquileres N° 27551.

Exclusividad y autorizaciones de venta. Contrato de Administración

Actividades prácticas de la Unidad II:

3. Resolución de casos simulados que impliquen la aplicación de las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano a situaciones del ejercicio profesional.

Por ej., alguien quiere comprar un inmueble para instalar un corralón en zona residencial. ¿Qué asesoraría?

Actividades prácticas de la Unidad III:

4. Consultas a registros dominiales y catastrales. Elaboración de pedidos de informes.
5. Redacción de autorización para la intermediación inmobiliaria.

Actividades prácticas de la Unidad V:

Confeccionar los principales documentos profesionales vinculados a los actos procesales de una subasta judicial.

actividad presencial: participación en la simulación de subasta a realizarse el 29 y 30 de setiembre del cte. año en predio calle angosta

visita a los remates de semovientes en el marco de la exposición rural de esta ciudad

ACTIVIDAD INTEGRADORA:(TRABAJO INTEGRADOR)

7. Elaborar un dictamen de tasación de un bien determinado. Tasar un inmueble declarado parte del Patrimonio Arquitectónico e Histórico de la ciudad. Procedimiento

actividad presencial: visita grupal a inmuebles de diferentes tipologías para realizar la tasación y posterior informe.

VIII - Regimen de Aprobación

RÉGIMEN DE REGULARIDAD

Para que los alumnos obtengan la regularidad del curso, deberán:

- a) Aprobar con una calificación superior a 60 puntos (sobre un total de 100 puntos) el ochenta por ciento (80%) de los trabajos prácticos individuales que se propongan durante el cuatrimestre.
- b).-Aprobar con una calificación superior a 60 puntos (sobre un total de 100 puntos) la actividad integradora que será oportunamente presentada por los docentes.

RÉGIMEN DE APROBACIÓN POR PROMOCIÓN

Para obtener la condición de promocional, los alumnos deberán:

- a) Aprobar con una calificación superior a 80 puntos (sobre un total de 100 puntos) la totalidad (100%) de los trabajos prácticos individuales que se propongan durante el cuatrimestre.
- b) Aprobar con una calificación superior a 80 puntos (sobre un total de 100 puntos) la actividad integradora que será oportunamente presentada por los docentes.

Cada uno de los trabajos prácticos individuales y la actividad integradora final contarán con su respectivo recuperatorio, y un recuperatorio extraordinario, según la normativa universitaria vigente.

RÉGIMEN DE APROBACIÓN CON EXAMEN FINAL.

- a) Los alumnos regulares deberán aprobar un examen oral u escrito sobre los contenidos del programa.
- b) Los alumnos libres deberán aprobar un examen escrito sobre contenidos del programa de la asignatura. Una vez aprobada esa evaluación, accederán a un coloquio integrador.

Para que el alumno obtenga la regularidad debe:

IX - Bibliografía Básica

- [1] Ibáñez Marcela Agustina. Año 2014. Manual del Corredor Público Inmobiliario. - Alveroni ediciones. Córdoba-
- [2] Ibáñez Marcela Agustina. Año2015. Impacto del Nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor. - Alveroni ediciones. Córdoba—
- [3] Ghersi, Carlos Año 2015 El administrador del consorcio de propietarios: rol, función y responsabilidad. La Ley 26.361 y el Código Civil y Comercial de la Nación.
- [4] Orfila, Bartolomé A. Consorcios. (2019) - Editorial Errepar. CABA. -

- [5] Municipalidad de Villa Mercedes. - (Actualizado) Código de Planeamiento Urbano y Forestación. Código de Edificación. –
- [6] Ordenanza municipal 189-IAL/0/2008 Villa Mercedes. -
- [7] Ordenanza Municipal 1497 Villa Mercedes. -
- [8] Ley Provincial de Patrimonio Cultural II 0526-2006
- [9] Ley Provincial del cuidado del Medio Ambiente. LEY N° IX-0876-2013 De Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- [10] Ley Nacional de Loteos: Ley N° 14005. -
- [11] Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado del Medio Ambiente.
<http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/impacto-ambiental/>
- [12] Aguiar Artemio Daniel. (2018) Tratado de Tasaciones. (Actualizado al NCCyC). Juris Online. www.editorialjuris.com
- [13] Ibáñez, Marcela Agustina (2019) Tasaciones Especiales.–. – Editorial Alveroni. Córdoba
- [14] Ibáñez, Marcela Agustina (2020) - Valuación Inmobiliaria Urbana. – Editorial Alveroni. Córdoba.

X - Bibliografía Complementaria

- [1] Calvo, Carlos Diego. 1991. -Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Editorial Universidad. Córdoba.
- [2] Ley de propiedad Horizontal. LEY 13512 y su tratamiento en el Nuevo CCyC.
- [3] Código Civil y Comercial de la Nación. -
- [4] Ley 27.551
- [5] Ley 20.266 Régimen legal de Martilleros y Corredores
- [6] Código de Planeamiento de Villa de Merlo, Potrero de Funes y zonas turísticas. –
- [7] Compendio de Leyes y Ordenanzas de la Provincia de San Luis para el cuidado
- [8] Capponi Febo. - Martillero y Corredor Público RIO NEGRO. Argentina. - Trabajo sobre Desarrollo urbanístico en Power Point.

XI - Resumen de Objetivos

XII - Resumen del Programa

XIII - Imprevistos

En virtud de la situación de pandemia y mientras dure el dictado de la asignatura en la no presencialidad, se aportan los siguientes datos:

Información para el estudiante:

Dictado de clases: Sincrónicas y no sincrónicas, días martes 24/08/2021 17 hs; viernes 15 Hs. mediante google meet, enlace:
<https://meet.google.com/yru-vgmq-vmk>

Plataforma Moodle, enlace:

<http://moodle.fica.unsl.edu.ar/moodle/course/view.php?id=365>

Grupo de WhatsApp: enlace:

<https://chat.whatsapp.com/Iu1QH8FylPI7iFCFmpc3hS>

Clases de consulta: Sincrónicas, días martes 17 hs., mediante google meet, enlace:

<https://meet.google.com/yru-vgmq-vmk>

Contacto del docente: Mail: mandolini@email.unsl.edu.ar; fuentedie@gmail.com

Los imprevistos se evaluarán y resolverán priorizando el cumplimiento de los temas apuntados en el resumen del programa. En caso de requerirse algún encuentro en la presencialidad adaptada, este se realizará el día y hora estipulado para el dictado de clase y quedará sujeto a la situación epidemiológica y de distanciamiento social vigentes, no afectando la participación de los estudiantes en actividades virtuales previas y posteriores a lo planificado, considerando los horarios correspondientes al año que se cursa".

XIV - Otros

--

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