



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 2025)
(Programa en trámite de aprobación)
(Presentado el 28/04/2026 11:04:52)

I - Oferta Académica

Materia	Carrera	Plan	Año	Período
Tasaciones	MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO	11/15	2025	2° cuatrim.DESF

II - Equipo Docente

Docente	Función	Cargo	Dedicación
GOTTERO, FLAVIA SILVINA	Prof. Responsable	P.Adj Exc	40 Hs
GANDOLLA, ALEJANDRO ERNESTO	Auxiliar de Práctico	A.1ra Simp	10 Hs

III - Características del Curso

Credito Horario Semanal				
Teórico/Práctico	Teóricas	Prácticas de Aula	Práct. de lab/ camp/ Resid/ PIP, etc.	Total
4 Hs	2 Hs	2 Hs	Hs	4 Hs

Tipificación	Periodo
C - Teoría con prácticas de aula	2° Cuatr. Desfa

Duración			
Desde	Hasta	Cantidad de Semanas	Cantidad de Horas
11/08/2025	21/11/2025	15	60

IV - Fundamentación

IV – Fundamentación

La asignatura Tasaciones ocupa un lugar central en la formación del Martillero y Corredor Público, dado que le brinda los conocimientos teóricos y las herramientas prácticas necesarias para determinar con objetividad y precisión el valor de los bienes que intervienen en el mercado. En una sociedad donde la dinámica económica y jurídica exige operaciones transparentes y confiables, la tasación se presenta como una actividad esencial para garantizar la equidad en la contratación, la seguridad jurídica y la confianza pública en las transacciones.

El estudio de la tasación permite al futuro profesional comprender las diferencias entre valor, precio y cotización, así como los factores internos y externos que inciden en la variabilidad de los bienes. A partir de los principios generales y los distintos métodos de tasación, el estudiante desarrolla competencias para evaluar de manera técnica y fundamentada propiedades urbanas, rurales, vehículos y demás bienes susceptibles de valoración.

Asimismo, la asignatura otorga herramientas específicas para la elaboración de informes de tasación, tanto en el ámbito privado como en el judicial, asegurando la correcta aplicación de normas, coeficientes y criterios reconocidos en la práctica profesional. Esto fortalece la capacidad del Martillero y Corredor Público para desempeñarse como perito, auxiliar de justicia y mediador en operaciones de relevancia económica y patrimonial.

En definitiva, la materia contribuye a consolidar el perfil integral del egresado, que no solo debe dominar las técnicas de comercialización y corretaje, sino también poseer la idoneidad técnica para emitir juicios de valor objetivos, rigurosos y socialmente útiles. El conocimiento sistemático de los métodos de tasación y de las particularidades de cada bien constituye una competencia indispensable para responder a las demandas del mercado, de los clientes y de la justicia.-

V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje

Objetivo General

- Brindar al estudiante los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para identificar, analizar y aplicar los distintos métodos de tasación.
- Desarrollar la capacidad de valorar bienes muebles e inmuebles con criterios objetivos, técnicos y fundamentados, en el marco de la normativa vigente.
- Formar profesionales idóneos para la elaboración de informes de tasación, tanto en el ámbito privado como en el judicial.

Objetivos Específicos

- Diferenciar los conceptos de valor, precio y cotización, comprendiendo los factores que inciden en su variabilidad.
- Reconocer y aplicar los métodos de tasación más utilizados, ajustados a la naturaleza de cada bien.
- Desarrollar habilidades para tasar unidades funcionales urbanas (departamentos, locales, oficinas) aplicando coeficientes y normas de homogeneización.
- Incorporar técnicas para la tasación de vehículos, considerando aspectos estructurales y funcionales.
- Adquirir herramientas para valorar inmuebles rurales, teniendo en cuenta factores naturales, productivos y de infraestructura.
- Elaborar informes de tasación con el rigor técnico, formal y jurídico requerido en cada caso (privado y judicial)

VI - Contenidos

UNIDAD I: CONCEPTOS GENERALES DE LA MATERIA.

Concepto de: tasación, cotización, valor y precio. Variabilidad del precio. Principios generales de la tasación. Doctrina objetiva y subjetiva. Simetría y su importancia. Centro de simetría, superficie. Denominaciones catastrales.

UNIDAD II: MÉTODOS DE TASACIÓN.

Aspectos generales de los 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 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. Mejoras. Tabla de Ross Heidecke. Método Empírico. 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 f de Homogeneización. Tasaciones e unidades funcionales destinadas a locales comerciales

UNIDAD IV: TASACIONES DE VEHÍCULOS

Identificación del bien. Tipos de Vehículos. Estado funcional. Estado estructural. Aspectos fundamentales a tener en cuenta. Método lineal.

UNIDAD V: TASACIÓN RURAL

Conceptos generales. 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

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

VII - Plan de Trabajos Prácticos

La asignatura se desarrolla bajo una estructura de enseñanza-aprendizaje que integra sesiones teóricas y prácticas en aula,

complementadas con actividades no presenciales de trabajo autónomo. El objetivo es que el estudiante fije el material teórico y adquiera las destrezas necesarias para intervenir en el campo de las tasaciones, aplicando criterios técnicos, metodológicos y normativos.

El dictado combina el marco teórico de cada método con ejercicios de simulación, proyección de videos, análisis de casos reales y el uso intensivo de la plataforma MOODLE para la bimodalidad.-

VIII - Regimen de Aprobación

a) RÉGIMEN DE ESTUDIANTES REGULARES

Cada alumno podrá obtener la condición de alumno regular de la asignatura y acceder a un examen final para aprobar la misma si cumple con los siguientes requisitos:

1. Asistencia: Cumplimentar con el 80% de asistencia a las clases teórico-prácticas.
2. Parciales: Aprobación de dos parciales (con SETENTA -70- puntos como mínimo) con dos instancias de recuperación cada uno. Las diversas instancias evaluativas serán escritas u orales según disposición de la cátedra, atendiendo a las circunstancias del curso.
3. Trabajos Prácticos: Aprobación del ochenta por ciento (80%) de los trabajos prácticos que se propongan durante la cursada de la asignatura en la plataforma institucional.

b) RÉGIMEN DE ESTUDIANTES LIBRES

Para los estudiantes que se presenten a las mesas libres de la asignatura, deberán demostrar manejo autosuficiente y fundado de los temas, debiendo aprobar un examen escrito teórico-práctico. Aprobada dicha instancia, se examinará en forma oral sobre la totalidad de los contenidos de la asignatura.

La materia se aprueba con un Examen final teórico y práctico ante tribunal examinador. Es indispensable en toda evaluación manejar correcta terminología técnica y 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 acorde al ejercicio profesional.

IX - Bibliografía Básica

- [1] 1. Ibáñez, Marcela Agustina y Topalian, Antonio (2005). Elementos De La Tasación. Editorial Alveroni, Córdoba. (Disponible en Biblioteca).
- [2] 2. Guerrero, Dante (2012). Manual de Tasaciones: Propiedades Urbanas. Editorial Alsina. (Disponible en Biblioteca).
- [3] 3. Chandías, Mario E. (2014). Tasación de Inmuebles: Doctrina, Métodos y Aplicación. Editorial Alsina.
- [4] 4. Tribunal de Tasaciones de la Nación (2024). Normas Nacionales de Tasación. Edición actualizada disponible en soporte digital.
- [5] 5. Campus Virtual UNSL (Plataforma Moodle): Material de cátedra, guías de trabajos prácticos y selección de textos digitales. Acceso al Repositorio.

X - Bibliografía Complementaria

- [1] 1. Aguiar, Alberto (2015). Tratado de Tasación. Editorial Juris. (Disponible en Biblioteca).
- [2] 2. Ley Nacional Nº 20.266 y Ley Provincial XIV-0898-2014: Régimen legal del ejercicio profesional del Martillero y Corredor Público.
- [3] 3. Gatti, Leandro (2020). Valuación de Inmuebles y Tasación de Daños. Editorial Astrea.
- [4] 4. Normativa de la Justicia 3.0: Acuerdos y reglamentaciones del Poder Judicial de San Luis sobre peritajes y firmas digitales.

XI - Resumen de Objetivos

- Competencia Metodológica: Lograr que el estudiante adquiera la destreza teórica y práctica necesaria para aplicar los métodos científicos de valoración, permitiéndole determinar el valor objetivo de bienes muebles e inmuebles con rigor técnico.
- Formación Profesional y Ética: Desarrollar en el alumno la capacidad de elaborar informes técnicos y periciales debidamente fundados, utilizando la terminología específica y la lógica argumentativa requerida para su desempeño como auxiliar de justicia y asesor en el mercado inmobiliario

XII - Resumen del Programa

XII - Resumen del Programa

La materia tiene como finalidad dotar al estudiante de los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para:

- Comprender los conceptos fundamentales de la tasación y los factores intrínsecos y extrínsecos que inciden en el valor de los bienes.
- Conocer y aplicar los métodos de tasación (directos e indirectos) más utilizados en la práctica profesional contemporánea.
- Desarrollar habilidades para valorar distintos tipos de activos: inmuebles urbanos (PH), predios rurales y vehículos.
- Elaborar informes de tasación con rigor técnico y formal, adaptados tanto al ámbito privado como al judicial (Justicia 3.0).
- Formar profesionales idóneos, capaces de emitir juicios de valor objetivos, fundamentados, éticos y socialmente útiles.

XIII - Imprevistos

Los imprevistos surgidos durante el cursado de la materia serán resueltos por la cátedra de acuerdo a las disponibilidades de la misma.

Se utilizará de forma permanente la plataforma virtual MOODLE. En la página de la asignatura estarán previstos los horarios de clase y consulta como así también los contactos de los docentes.

XIV - Otros

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