



CORREDOR INMOBILIARIO Y MARTILLERO PÚBLICO

PRINCIPIOS DE TASACIÓN

PROGRAMA DE ESTUDIO

GABRIELA CAROLINA DIARTE



CARRERA	CORREDOR INMOBILIARIO Y MARTILLERO PÚBLICO				
	CÁTEDRA	AÑO	RÉGIMEN	PLAN	CRÉDITOS
	PRINCIPIOS DE TASACIÓN	1°	Presencial	2011	3

EQUIPO DOCENTE:

PROFESOR	CATEGORÍA
Gabriela Carolina Diarte	Titular

FUNDAMENTOS DE LA ASIGNATURA:

El conocimiento de los principios de tasaciones es esencial para la formación específica de los futuros egresados como Corredores Inmobiliarios y Martilleros Públicos, para quienes el conocimiento fluido de esta asignatura resulta indispensable y de completa importancia. Esto justifica ampliamente y con sentido de realidad la inclusión de la Asignatura Principios de Tasaciones dentro del Plan de Estudio, que conjuga los conocimientos de tipo jurídico, económicos vinculados a la gestión inmobiliaria y como temática principal Técnicos, considerando que la "TASACIÓN ES UNA CIENCIA" y debe ser abordada desde un punto de vista metodológico y bajo las Normas IRAM- (CERTIFICACIÓN Y CALIDAD).

OBJETIVOS:**General**

“Ofrecer a los concursantes herramientas para que apliquen diferentes técnicas y procedimientos de tasación para diferentes tipologías de inmuebles tanto urbanos como rurales y formulen análisis de mercado actualizados para la correcta interpretación de diferentes indicadores necesarios para la asesoría especializada en la comercialización de bienes”.

De conocimiento

- Entender que la tasación es una ciencia y que el camino para determinar valores es a través del método, cuyo aspecto central es el cálculo.
- Saber establecer las características principales que la sociedad le otorga a un bien, antes de tomar una decisión de compra.
- Conocer distintos caminos para determinar el valor de un mismo bien, para la resolución de variados casos prácticos.

De habilidades

- Manejar correctamente las rutinas de cálculo requeridas por cada método.
- Adquirir la destreza necesaria para seleccionar los comparables adecuados requeridos por los métodos comparativos.

Actitudinales

- Generar una actitud activa en la realización de las actividades prácticas.
- Desarrollar la disciplina necesaria en la autoevaluación.

**CONTENIDOS PROPUESTOS:****Unidad I**

- Finalidad y Conceptos - Perito Tasador - Sus Funciones - Prácticas de Tasación inaceptables - Antecedentes de la valuación a nivel mundial - (Prehistoria, Babilonia, Egipto, Roma) - Antecedente de la Valuación en Latinoamérica - Elementos que participan en la Valuación - Certeza y Tasación.

Unidad II

- Tasación de Inmuebles - Particularidades - Dinamismo del mercado - Disponibilidad de informaciones - Factores - Etapas que deben seguir la tasación - Clasificación de los inmuebles - Inspección - Determinación para las bases para la tasación - El valor - Precio - Valor de mercado - Antecedentes - Homogeneización y Coeficientes Asimiladores. Influencia en la Superficie - Tipos de Propiedad.

Unidad III

- Valor Plottage - Determinación del valor de un inmueble - Método de la Renta - Método Analítico o de Capitalización - Capitalización de la renta urbano - Método Comparativo - Método de Costo - La importancia de la Ubicación - Infraestructura de Obras y Servicios Públicos y equipamientos - Factores Extrínsecos o Exógena Positivos y negativos - Importancia de los informes de Tasación.

Unidad IV

- Distintos casos de tasación - Sistemas de expropiación - Marco Legal - Objeto Determinación del Valor - Procedimiento - El inmueble en Propiedad Horizontal - Factores que influyen el valor de un departamento - Galería Comercial - Oficina - Reglamento de Copropiedad y Administración - Inmueble Rural - Consideraciones Generales - Suelo - Clasificación - Mejoras - Factores que influyen valores locativos.

METODOLOGÍA:

- Desarrollo Pedagógico de los contenidos de cada unidad temática.
- Cada unidad temática se incluyen actividades (no evacuatorias) a desarrollar por el alumno en forma individual y autónoma y no requieren soporte especial para su resolución.
- Gráficos, esquemas e ilustraciones que tienen por objeto facilitar la comprensión de ideas y su interpretación.
- Las actividades de evaluación obligatoria lleva el nombre de Trabajo Integrador. Esta actividad debe ser remitida al profesor de acuerdo al calendario académico que se le facilitará oportunamente.

El criterio para la evaluación consta de tres ítems: Presentación del material, Redacción y Ortografía e interpretación conceptual.

EVALUACIÓN:**Criterios:**

El trabajo integrador Evaluativo, debe comprender los siguientes apartados:

- Carátula: Que incluya los datos personales y de la materia, el nombre del trabajo, y el número de la Unidad correspondiente.
- Al ser un trabajo integrador resultará necesario llegar hasta el capítulo III, igualmente la Guía didáctica es la que ayudará al alumno a poder ir desarrollando el trabajo paso a paso.



- c. El trabajo debe ser presentado en formato Word (.doc) y su presentación será hoja en tamaño A4.

Instrumentos:

- Análisis de normativa, contenidos, investigaciones, Autoevaluaciones.

Condiciones para obtener la regularidad:

- Desarrollo de Trabajos Integrador.

Se trata de una materia NO PROMOCIONAL.

RECURSOS DIDÁCTICOS:

- Normativa aplicable a la materia: Norma Nacionales del Tribunal de Tasaciones TTN 1.x, 2.x, 3.x, 4.x, 5.x, 6.x Links al final del módulo para un fácil acceso.
- Módulo Teórico.
- Guía Didáctica.
- Presentaciones Power Point dictada por clase.
- Mapas conceptuales.
- Esquemas.
- Análisis de texto.

BIBLIOGRAFÍA:

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA			
AUTOR	TÍTULO	EDITORIAL	LUGAR Y AÑO DE EDICIÓN
Eduardo Magnou	Manual del Tasador - Cáp. 2,3,4	Abeledo Perrot.	Buenos Aires, 1992
Instituto Argentino de Normalización.	Norma IRAM 34851	Tribunal de Tasaciones	Buenos Aires, 1995
Jorge Alberto Gómez Prat, Stella Maris García de Gómez Prat.	Momentos Inmobiliarios - La tasación, Capítulo I,II,III,IV,V,IV	Euducor	Córdoba, 2001
Dante Guerrero Ed.	Manual de Tasaciones - Temas 1, 2 y 4	Alsina	Buenos Aires, 1994
Dante Guerrero Ed.	Valoración Agraria - Capítulo 5	Alsina	Buenos Aires, 1994
Vicente Caballer Mellado - Sub Comité de Tasaciones Banco Central de la República Argentina.	Comunicación "A 2563"	Mundi Prensa - Páginas en la Web.	Madrid, 1993 - Buenos Aires, 1997



BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA			
AUTOR	TITULO	WEB SITE	LUGAR Y AÑO DE EDICIÓN
Norma_ TTN 01.5	Principios y conceptos de Valor	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	17/11/2014
Norma _TTN 02.3	Def. Técnicas y Legales	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	6/03/2018
Norma _TTN 03.1	Método comparativo	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	3/05/2005
Norma _ TTN 04.1	Método de Costo	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	3/05/2005
Norma _ TTN 05.2	Planilla Tierra	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	19/11/2007
Norma _ TTN 06.3	Planilla Vº Venales	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	19/11/2007
Norma _ TTN 07.1	Expropiación	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion	3/05/2005



BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA			
AUTOR	TÍTULO	WEB SITE	LUGAR Y AÑO DE EDICIÓN
Norma _TTN 10.2	Informe de Tasación	https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valoracion	2/02/2013

CONSULTA ALUMNOS:

TIEMPO	RESPONSABLES	MODALIDAD (PRESENCIAL Y/O VIRTUAL)

ACTIVIDADES EXTRAORDINARIAS DE LA CÁTEDRA [SI LAS HUBIERA]:

TÍTULO	PROPÓSITOS OBJETIVOS	DURACIÓN DE LA ACTIVIDAD	EQUIPO DE TRABAJO

OBSERVACIONES:

La **TASACIÓN**, es una de las tareas más importantes y quizás una de la más complejas, tanto es así que aún en aquellas de pequeñas proporciones la tarea de tasar es reservada sólo a alguna persona muy particular, no sintiéndose capacitado el resto para hacerlo.

Considerando su complejidad, el primer secreto está en el cálculo, ya que a esos números finales que determinan un valor se llega a partir de otros iniciales y de un proceso de transformación matemática.

Vale la pena aclarar que emplearemos la matemática más elemental, la de las 4 operaciones básicas, que se resuelven con las calculadoras más sencillas.

Salta, Junio de 2019.

Firma Responsable