

# “Tasaciones Rurales”

**Inicio:** 20 de Agosto 2025

**Modalidad:** on- line

**Duración:** 4 semanas- (4 clases)-

**Horario:** Los miércoles 18.30 hs (2 hs de duración aprox. cada clase)

**Docente a cargo:** Prof. Ricardo Espizua

## **Objetivo General:**

Brindar herramientas conceptuales, metodológicas y técnicas actualizadas para la correcta tasación de inmuebles rurales.

## **Clase 1: Fundamentos de la tasación rural y variables específicas**

**Objetivos:** Conocer los fundamentos y la finalidad de la tasación rural

### **Contenidos**

- ¿Qué es una tasación rural? Finalidad y tipos de valor.
- Diferencias entre inmueble rural y urbano en términos de valuación.

### **Variables clave:**

- Ubicación, accesibilidad, aptitud agrícola/ganadera
- Calidad del suelo (cartas de suelos)
- Disponibilidad de agua
- Clima y régimen de lluvias
- Infraestructura (cercos, aguadas, instalaciones)
- Tenencia y situación jurídica (posesión, títulos, servidumbres)
- Limitaciones de uso (zonificación, áreas protegidas, etc.)
- Coeficientes técnicos: relación suelo/productividad/precio
- Nociones básicas y que mirar en el inmueble rural

## **Clase 2: Herramientas tecnológicas y otras para el trabajo del tasador rural**

**Objetivo:** Incorporar el uso de herramientas digitales y tecnológicas para el relevamiento, análisis y documentación de tasaciones rurales.

### **Contenidos:**

#### • **Mapas y geolocalización:**

- Google Earth Pro: demarcación, medición, historial
- Google Maps: accesibilidad y rutas
- CARTO ARBA: análisis fiscal y parcelario

**Tecnología de relevamiento:** • Uso de drones en tasación (fotos, videos, topografía)

- Motos y GPS para planos altimétricos
- cartas de suelos

#### • **Fuentes oficiales de información:**

- CONAE (imágenes satelitales)
- SMN (datos climáticos)
- INTA (productividad y ensayos zonales)
- INDEC (datos socioeconómicos)
- MAGyP (series históricas y precios)
- IPCVA, IGN, entre otros
- **Otras herramientas**

## **Clase 3: Metodologías de tasación aplicadas al ámbito rural**

**Objetivo:** Conocer e interpretar las principales metodologías de tasación aplicables a inmuebles rurales, con sus ventajas y limitaciones.

### **Contenidos:**

- Método de capitalización de renta (método racional):
- Método del Tribunal de Tasaciones de la Nación
- Método de comparación o sintético (Planilla Universal de Cálculo - IRAM)
- Otros métodos

#### **Clase 4: Aplicación integral y análisis de casos reales**

**Objetivo:** Integrar los conceptos aprendidos mediante la aplicación en casos reales o simulados, fomentando la toma de decisiones argumentada.

#### **Contenidos:**

- **Elaboración del Informe de Tasación Rural:**
- Estructura detallada y contenido esencial de un informe profesional.
- Presentación de la información recopilada y el análisis realizado.
- Justificación de la metodología o metodologías utilizadas.
- Presentación de los cálculos y resultados.
- Conclusiones y valor estimado.
- Anexos relevantes (planos, fotografías, documentación)
- **Consideraciones Éticas y Profesionales en la Tasación Rural.**
- **Debate y Preguntas Finales.**

**Docente: Ricardo Espizua**

**Perito Tasador Judicial en el ámbito Provincial y federal. Tasador de Banco Provincia de Buenos Aires, Tasador de Banco de la Nación Argentina. Tasador Banco Hipotecario. Rematador Judicial.**

#### **Técnica de Trabajo**

Se desarrollará de manera on line, expositiva y participativa.

Video conferencia en vivo, a través de Zoom: 4 videoconferencias de aprox. 2 hs. c/u.-

\*Las videoconferencias podrán modificarse ante alguna eventualidad, el docente lo informará con la mayor antelación posible. Así mismo cabe recordar que todas nuestras videoconferencias son en tiempo real, la persona que no pueda asistir por diversos motivos podrá visualizarlas en cualquier momento, ya que se encontrarán al día siguiente en el Campus Virtual. Las videoconferencias se realizan a través de la Plataforma Zoom.

### **Certificado de Asistencia:**

Los Certificados se entregan luego de completar la “Encuesta de Satisfacción”, que estará disponible cuando finalice el curso, la misma tiene un plazo para completarse. Es requisito obligatorio completar la encuesta para recibir el certificado. Una vez completada, se podrá descargar en la solapa de "Certificado". Aquellas personas que por diversas razones no hayan completado la encuesta en los tiempos estipulados, tendrán un plazo de 90 días para reclamar el certificado pasado ese tiempo, no se emitirán certificados.