

“Curso Intensivo de Tasaciones Especiales”

Inicio: 01 de Octubre 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

Clase 1: Tasaciones de Galpones Industriales

Objetivo General

Brindar los conocimientos básicos para identificar, analizar y tasar galpones industriales aplicando metodologías de mercado y de costos, y elaborar un informe de tasación profesional.

Temario

¿Qué es la tasación industrial? Diferencias con inmuebles urbanos y comerciales.

Tipologías de galpones: depósitos, logísticos, productivos, etc.

Ubicación y Estructura

Importancia de la localización (rutas, puertos, accesos, zonificación).

Estructura y características constructivas: altura libre, resistencia de piso, instalaciones, oficinas anexas.

Superficies y determinación

Superficie cubierta, semicubierta y descubierta.

Áreas de apoyo: oficinas, playas de maniobra.

Normas y criterios básicos para la medición.

Metodologías de tasación

Comparación de mercado: ventas y alquileres industriales.

Método de costos: terreno + construcción – depreciación.

Capitalización de rentas (cuando hay contratos de alquiler).

Ventajas y limitaciones.

Comparables y análisis de mercado

Recolección de datos: fuentes confiables.

Variables de ajuste (ubicación, antigüedad, estado, calidad).

Ejemplo práctico: homologación de comparables.

Informe de tasación y cierre

Estructura del informe: identificación, entorno, descripción, metodología, comparables, valor final.

Recomendaciones para presentación clara y profesional.

Ronda de preguntas y debate final.

Clase 2: Tasaciones Atípicas – Hoteles

Objetivo general

Brindar al alumno los criterios y metodologías específicas para la valuación de hoteles, considerando que no se trata solo de un inmueble, sino también de un negocio en marcha.

Temario

- Definición de “tasación atípica”.
- Diferencia entre tasar un inmueble urbano tradicional y un hotel.
- El hotel como triple unidad de valor: inmueble + negocio + equipamiento

Factores determinantes en la valoración de hoteles

- Ubicación: centro, zona turística, accesos.
- Capacidad y servicios: número de habitaciones, amenities, gastronomía.
- Categoría: estrellas, certificaciones.
- Ocupación y tarifas: análisis histórico y estacionalidad.
- Intangibles: marca, reputación online, fidelización de clientes.

Métodos de tasación aplicables

- Método de Costos
- Valor del terreno + construcción + equipamiento – depreciación.
- Uso cuando el hotel no tiene aún facturación consolidada.
- Método de Capitalización de Rentas
- Análisis de ingresos (habitaciones, restaurante, spa, eventos).
- Gastos operativos y EBITDA.
- Capitalización de la renta a una tasa adecuada.
- Método de Comparación de Mercado
- Dificultad: poca transparencia en ventas de hoteles.
- Uso como referencia complementaria.
- Método Mixto (recomendado)
- Combinación de costos + rentabilidad + comparables.

Particularidades y desventajas

- Alta dependencia del ciclo económico y turismo.
- Riesgo de gestión: valor del negocio depende de la administración.
- Contratos laborales y cargas sociales.
- Riesgo reputacional (reseñas online, plataformas).

Cierre

- Caso práctico simplificado
- Conclusiones clave: no se valúa solo el inmueble, sino un negocio vivo.
- Preguntas y debate.

Clase 3: Tasación Fondo de comercio

Introducción

- Concepto de fondo de comercio: conjunto de bienes materiales e inmateriales que integran la unidad económica.
- Composición:
 - Inmuebles (si pertenecen al negocio).
 - Instalaciones, maquinaria, equipamiento.
 - Mercaderías y stock.
 - Derechos (marcas, licencias, clientela, know-how).
 - Contrato de locación vigente.

Tipos de moneda y criterios de valuación

- Moneda local vs. moneda dura (USD).
- Impacto de la inflación y tipo de cambio en las tasaciones.
- Criterios de actualización y ajustes en la facturación histórica.

Métodos de tasación de fondos de comercio

- Método de facturación bruta: porcentaje sobre ventas anuales.
- Método de rentabilidad neta (Planilla Universal de Cálculo):
- Facturación – Gastos fijos – Gastos comerciales – Precio de la locación.
- Determinación de beneficio neto anual.
- Capitalización a determinada tasa de retorno.
- Métodos comparativos (ventas de comercios similares).

Clase 4: Tasación de Terrenos, Edificios y Cocheras

Objetivo general

Brindar herramientas prácticas para determinar el valor de un terreno con o sin construcción, calcular el valor de un edificio (terminado o en obra) y valorar cocheras individuales dentro de un desarrollo inmobiliario.

Temario

Introducción

- El valor inmobiliario según el ciclo de desarrollo:
- Terreno vacío.
- Terreno con potencial constructivo.
- Edificio en construcción.
- Edificio terminado.
- Unidades accesorias (cocheras).

Valoración de Terrenos para Edificios

- Normativa urbanística: FOT, FOS, alturas máximas.
- Valor del terreno según m² edificable.
- Método residual

Tasación de Edificios

- Edificio terminado:
- Suma de valores de las unidades individuales (departamentos, cocheras, locales).
- Ajustes por estado, amenities y renta potencial.
- Edificio en construcción (método residual dinámico):

Caso práctico

Tasación de Cocheras en Edificios

- Factores: ubicación, accesibilidad, demanda local.
- Diferencia entre cochera propia del edificio y cochera en condominio/loteo.
- Métodos:
- Comparación de mercado
- Método de renta:

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.

Videoconferencia 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.