

Asignatura: **AVALUACIONES**

Materia: **AVALUACIONES**

Créditos asignados: 5

Objetivos de la asignatura:

Esta asignatura tiene por objeto dotar al estudiante de conocimientos necesarios para entender en la valoración territorial de la propiedad inmueble urbana.

Para ello es necesario dotarlo de los conceptos fundamentales en lo que refiere al comportamiento del mercado inmobiliario, a la metodología avaluatoria posible de aplicarse y los procesamientos tendientes a la determinación de los valores inmobiliarios.

Ello resulta de fundamental importancia dentro de los cometidos específicos del Ingeniero Agrimensor por cuanto éste debe frecuentemente intervenir en esta temática dentro de su actividad profesional, ya sea actuando en forma independiente como integrando equipos multidisciplinarios.

El estudiante realizará algunos trabajos prácticos en esta asignatura, con la integración de los conocimientos adquiridos en otras áreas, en particular Economía, Probabilidad y Estadística y Agrimensura Legal..

Metodología de la Enseñanza:

De acuerdo a los créditos asignados, los tiempos previstos son:

TEORICO: 2 horas semanales

PRACTICO: 2 horas semanales

El resto de las horas corresponden a dedicación domiciliaria que incluye el procesamiento de información generada en las clases prácticas.

Temario:

PARTE TEORICA

I - CONCEPTOS GENERALES

A. Sobre valor y precio. Relación entre ambos. Mercados: sus principales características. Valores intrínseco y de mercado. Coeficiente de comercialización.

B. Métodos de avalúo. Clasificación. Diferencias conceptuales.

C. Distintas causales que pueden dar mérito a practicar un avalúo: fines fiscales, judiciales, económicos, financieros, comerciales, de partición, de expropiación, etc. Sus diferencias en relación a sus fines y a sus resultados.

D. Transacciones sobre bienes inmuebles y gastos de todo orden que las gravan. Impuestos y tasas que soporta la propiedad inmueble.

E. Fuentes de información para el evaluador. Origen público y privado de la información antecedente. Origen público: Registros de la Propiedad Inmueble, Oficinas de Catastro, Instituciones Oficiales con dependencias técnicas que practican avalúos, Bancos Oficiales. Origen privado: remates y compraventas, empresas inmobiliarias, empresas constructoras.

F. Homogenización de datos. Variables que intervienen. Indicadores utilizables. Variación de la Unidad Reajutable (Ley No. 14.219), variación de cotización de moneda extranjera, variación de diversos parámetros (costo de vida, costo de la construcción, salario real, etc.).

II - CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES URBANOS

DEL TERRENO

A. Consideraciones generales al respecto. Zonas residenciales, comerciales, industriales y mixtas.

B. Características intrínsecas: altimetría, naturaleza del subsuelo, su aptitud para fundar, orientación, configuración, etc.

C. Características extrínsecas: mejoras urbanas de pavimento, saneamiento, vereda, energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, gas, medianería, ubicación, medios de comunicación, etc.

Influencia sobre los valores debidas a:

1) Existencia o no de mejoras de pavimento, saneamiento y vereda; consideraciones generales importe y forma de pago de las mismas.

2) Ordenanzas municipales de fraccionamiento, zonización y de alturas para la edificación. 3) Impuesto municipal a los baldíos

III - AVALUO DE INMUEBLES URBANOS

DEL TERRENO

A. El parcelamiento de la tierra urbana y su evolución en el tiempo.
Concepto de solar tipo.

Estudio detenido de la influencia de la configuración y de la ubicación de los predios sobre el valor de los mismos.

B. Avalúo de solares mediales, regulares e irregulares, con frente a dos o más calles, esquineros, etc.

Reglas y métodos utilizables. Tablas y ábacos.

C. Determinación del valor de la tierra por el método residual partiendo del valor total de inmuebles edificados.

D. Conceptos básicos sobre investigación del valor de la tierra urbana.
 Confección de perfiles económicos y estudios estadísticos de la variación de los valores zonales de una ciudad.

Valor de plottage.

PARTE PRACTICA

1. Matemática financiera. Revisión de fórmulas usuales.
2. Procesamiento de datos. Manejo de indicadores. Relaciones. Variaciones.
3. Criterios para la homogenización de datos sobre predios baldíos.
4. Ejercicios referentes al avalúo de predios baldíos con la utilización de los distintos criterios avaluatorios estudiados.

Bibliografía:

Apuntes de clase (J. Niederer)

Tratado de Tasación. Stanley Mc. Michael. Ed. Labor

Manual de Tasaciones Dante Guerrero Edit. Alsina ISBN 950.553.012.9

Conocimientos Previos:

Es expresamente recomendable tener conocimientos de las asignaturas Introducción al Derecho, Economía, Agrimensura legal y Topografía I.

Anexo:

Cronograma Tentativo:

SEMANA	TEORICO Temas	PRACTICO Temas
1	I A	1
2	I A	1
3	I B/C/D	1
4	I E/F	2
5	II A/B	2
6	II C	2
7	III A	3
8	III B	3
9	III B	3
10	III B	3
11	III B	3
12	III B	4
13	III C	4
14	III D	4
15	III D	4

Procedimiento de Evaluación:**Ganancia del Curso**

El curso es de asistencia obligatoria a la parte práctica, debiendo cumplirse para su aprobación lo siguiente:

- A) Asistencia 80% del total de horas de clases prácticas.
- B) Aceptación del 100% de los trabajos prácticos propuestos.

Se realizarán dos pruebas parciales que serán obligatorias, **requiriéndose un puntaje mínimo promedio del 25% para la aprobación del curso.**

Aprobación de la Asignatura

Exoneración - **si el puntaje promedio de las pruebas parciales obligatorias es superior al 60%, se exonerará del examen.**

Examen - **si el puntaje promedio de las pruebas parciales se encuentra entre el 25% y el 60%, el estudiante deberá rendir un examen que constará de una prueba sobre la totalidad de la parte teórica del curso.**

Repetición del Curso

Deberá repetirse el curso en caso de no obtenerse la ganancia del mismo conforme al apartado anterior referente a Ganancia del Curso.

Aprobado por resolución del Consejo de Facultad de fecha 26.6.00 según expte. 92.091.