

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 de la propiedad inmueble edificada urbana y de la propiedad rural.

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. Introducción al Análisis Rural, Elementos de Construcción 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 - CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES URBANOS DE LOS EDIFICIOS

A. Memoria con la descripción general del edificio en base a su destino, de sus distintos tipos de construcción y de los principales elementos constructivos.

B. Edificaciones estables y desmontables, Características intrínsecas y extrínsecas de las mismas.

C. Definiciones y conceptos sobre vida económica, técnica y física de las construcciones.

D. Categorías y destinos de las construcciones.

E. Causales determinantes de la depreciación de las construcciones: edad, estado de conservación y obsolescencia.

II - AVALUO DE INMUEBLES URBANOS

DEL EDIFICIO

A. Concepto de valor de reposición.

B. Criterios de depreciación por edad y estado de conservación. Cálculo de la depreciación.

C. Determinación del valor actual de las construcciones y su relación con el valor de reposición y la depreciación.

D. Análisis de la influencia en el valor de las construcciones de características particulares tales como: área de plantas, alturas, densidad de tabiques interiores, estructuras especiales, etc.

III - CARACTERISITICAS DE LOS INMUEBLES RURALES

A. Conceptos generales con referencia a los tipos y formas de explotación.

B. Características intrínsecas y extrínsecas.

IV - AVALUO DE INMUEBLES RURALES

A. Método comparativo. Homogenizaciones aplicables a los predios rurales.

B. Método analítico o racional. Consideraciones generales del método y particulares según la forma de explotación y distintos usos agrícolas.

C. Otros métodos de avalúo.

D. Consideraciones sobre el avalúo de las construcciones en los predios rurales y sobre el avalúo de montes forestales y frutales.

E. Criterios avaluatorios para la división de los predios rurales.

V - AVALUOS ESPECIALES

A. Avalúo derechos reales: nuda propiedad, usufructo y servidumbres. .

PARTE PRACTICA

1. Ejercicios de cálculo de costos de construcción por métodos simples.
2. Ejercicios de avalúo de inmuebles edificados.
3. Análisis del avalúo de un inmueble en régimen de Propiedad Horizontal.
4. Redacción del informe avaluatorio. Elementos agregados de acuerdo a las características y finalidad del avalúo.
5. Ejercicios de avalúo sobre división de predios rurales.
6. Avalúos con fines expropiatorios.

Bibliografía:

Apuntes de clase (D. Prato)
 Tratado de Tasación. Stanley Mc. Michael. Ed. Labor
 Manual de Tasaciones Dante Guerrero Edit. Alsina ISBN 950.553.012.9
 Avalúo de Inmuebles Urbanos Mario Chandías
 Cómputos y Presupuestos Mario Chandías

Conocimientos Previos:

Es expresamente recomendable tener conocimientos de las asignaturas Introducción al Derecho, Economía, Agrimensura Legal, Introducción al Análisis Rural, Elementos de Construcción y Topografía I.

Anexo:**Cronograma Tentativo:**

SEMANA	TEORICO Temas	PRACTICO Temas
1	IA	1
2	IA	1
3	IA/B	1
4	IC/D	2
5	IE	2
6	II A/B	2
7	II C/D	2
8	III A	3
9	III B	3
10	IV A	3
11	IV B	4
12	IV C	5
13	IV D	5
14	IV E	6
15	VA	6

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 de fecha del Consejo de Facultad 26.6.00 según expte. 92.091.