

Asignatura: **AVALUACIONES 3**

Créditos asignados: 10

Objetivos de la asignatura:

Esta asignatura tiene por objeto profundizar conocimientos necesarios de valoración de la propiedad inmueble edificada urbana y de la propiedad rural e introducir al estudiante en temas avaluatorios específicos relacionados con los procesos de valoración masiva y de afectaciones tales como servidumbres y expropiaciones. Para ello es necesario estudiar conceptos fundamentales para el tratamiento estadístico de la información obtenida en distintas fuentes y de los procesos de validación de resultados obtenidos.

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, tanto en el campo judicial como extrajudicial.

El estudiante realizará algunos trabajos prácticos relacionados con la temática del curso y realizará bajo la orientación del docente encargado del curso un trabajo específico de aplicación.

Metodología de la Enseñanza:

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

TEORICO: 2 horas semanales

PRACTICO: 4 horas semanales

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

Temario:

PARTE TEORICA

I – INTRODUCCIÓN

Revisión de conceptos sobre el avalúo inmobiliario, sobre metodología avaluatoria y sobre análisis de tipo y comportamiento de mercados.

Avalúos con distintas finalidades. Análisis de los objetivos de un avalúo. Métodos aplicables en función de esos objetivos. Resultados esperables. Presentación de resultados. Características a tener en cuenta según los objetivos o condiciones especiales de los avalúos.

El avalúo masivo. Características. Clasificación.

Homogeneización en el tiempo. Análisis de indicadores económicos. Actualidad de su aplicación, Relaciones. Estudio de su comportamiento y su relación con el comportamiento del valor de la propiedad inmueble. Posibilidades de aplicación de las diferentes relaciones desde el punto de vista de la actualización de los valores inmobiliarios.

II – ESTADÍSTICA APLICADA A INGENIERIA DE VALUACIONES

Estadística Inferencial. Consideraciones preliminares. Regresiones simples. Regresiones múltiples. Intervalos de Confianza.

Estadística descriptiva. Conceptos fundamentales. Medidas de tendencia central. Medidas de dispersión. Muestra. Distribuciones.

Los métodos avaluatorios basados en el proceso estadístico.
Valores subjetivo y objetivo.

Aplicaciones. Estudio del valor de la tierra. Plano de valores. Diseño de Base de Datos. Elaboración, Criterios. Trabajos de actualización en campo y en gabinete. Perfiles económicos y otros modelos estadísticos.

III – AVALUOS RURALES

Avalúo de mejoras en predios rurales. Estudio detallado de los términos correctivos en la expresión del valor de un inmueble rural. En particular sobre el contenido de los términos, sumatoria A y sumatoria D.

Avalúo de predios rurales considerando los distintos métodos de explotación.

Conceptos básicos aplicables al avalúo de montes frutales y de montes forestales.

Estudio de la metodología para la división de inmuebles rurales en función de su valor.

IV - AVALUO DE INMUEBLES URBANOS

Revisión de conceptos básicos. Estudio del aprovechamiento integral de la tierra.

Revisión de la relación entre las características constructivas de los edificios y su caracterización; y de los criterios conceptuales sobre depreciación de los edificios.

Cálculo de costos de construcción.

Avalúo de la Propiedad Horizontal.

Avalúo de Medianerías.

Determinación de valores locativos.

Estudio de la rentabilidad de un inmueble y de la relación entre las vidas económica, técnica y física de los edificios.

PARTE PRACTICA

Ejercicios vinculados a los temas desarrollados en la parte teórica.

Redacción de informes avaluatorios en el ámbito judicial (pericias). Elementos agregados de acuerdo a las características y finalidad del avalúo.

Realización de monografía sobre un tema propuesto por el docente encargado del curso.

Bibliografía:

Tratado de Tasación. Stanley Mc. Michael. Ed. Labor s/ISBN

Manual de Tasaciones Dante Guerrero Edit. Alsina ISBN 950.553.012.9

Principios de Engenharia de Avaliacoes. Alberto Lelio Moreira. Edit. Pini ISBN 85-7266-071-2

Engenharia de Avaliacoes. Rubens Alves Dantas. Edit. Pini ISBN 85-7266—099-2

Fundamentos de Avaliacoes Patrimoniais e Pericias de Engenharia. Curso Básico do IMAPE – Autores varios – Edit. Pini ISBN 85-7266-101-8

Aluguel Imobiliario. Luiz Auricchio. Edit. Pini ISBN 85-7266-001-1

Avalúo de Inmuebles Urbanos Mario Chandías s/ISBN

Cómputos y Presupuestos Mario Chandías Edit Alsina ISBN 950-553-009-9

Técnicas de Muestreo. William G. Cochran Edit. CECSA ISBN 968-26-0151-7

Estadística Matemática con Aplicaciones John E. Freund/Ronald E. Walpole Edit. Prentice Hall ISBN 968-880-189-5

Valoración Agraria Vicente Caballer Edit. Mundi-Prensa ISBN 84-7114-157-4

Apuntes de clase (José Niederer)

Apuntes de clase (Dante Prato)

Conocimientos Previos:

Es expresamente recomendable tener conocimientos sobre:

- Metodología avaluatoria aplicable a los bienes inmuebles urbanos edificados o baldíos, a los edificios bajo el régimen de la Propiedad Horizontal y sobre bienes rurales.
- Legislación relacionada a bienes inmuebles y sobre normas catastrales.
- Conocimientos básicos de Estadística.
- Conocimientos básicos de Economía.

Anexo:

Materia donde se ubica esta asignatura: AVALUACIONES

Los créditos generados por este curso si bien serán asignados a la materia Avaluaciones, corresponden a la opcionalidad prevista en el Plan de Estudios 1997.

Cronograma Tentativo:

SEMANA	TEORICO	PRACTICO
	Temas	Temas
1	I	Relacionados al tema teórico
2	I	e implementación progresiva
3	II	de proyecto a proponer
4	II	

5	II
6	II
7	II
8	II
9	III
10	III
11	III
12	III
13	IV
14	IV
15	IV

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.
- C) Presentación y aprobación de monografía.

Aprobación de la Asignatura

Examen consistente en una prueba teórico-práctica y la defensa de la monografía presentada.

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 Res. Del Consejo el 14-08-2001- Exp. 060110-000383-01