

UNSE
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS Y TECNOLOGÍAS

PLANIFICACIÓN DE LA ASIGNATURA

VALUACIONES

AÑO ACADÉMICO 2022

(Plan de Estudio 2004)

Ingeniero Agrimensor JOSE LUIS GULOTTA
Ingeniero Agrimensor LEOPOLDO JAVIER ARCE

PLANIFICACIÓN DE LA ASIGNATURA

1- IDENTIFICACIÓN:

1.1- Asignatura: VALUACIONES.

1.2- Carrera: INGENIERÍA EN AGRIMENSURA

1.3- Ciclo: PROFESIONAL – SEPTIMO MÓDULO

1.3.1- Módulo 7° (séptimo) - Año: 4° (cuarto)

1.3.2- Correlativa anterior: Probabilidad y Estadística; Teoría de Errores y Compensación; Información Rural y Agrología; Economía y Gestión Empresarial.

1.3.3.- Correlativa posterior: No Tiene.

1.4- Objetivos Establecidos en el Plan de Estudios para la Asignatura:

*Proporcionar al estudiante los conceptos necesarios a fin de que logren tomar conciencia de la problemática de las valuaciones y su vinculación con la Agrimensura.

*Identificar los problemas que presenta la valuación urbana y rural.

*Tomar conciencia de la importancia de la depuración de Métodos y Técnicas valuatorias que eliminen el subjetivismo y la improvisación.

*Los conocimientos necesarios para integrar equipos interdisciplinarios en la proyección global del eje ciudad-provincia-región-país-continente.

1.5- Contenidos Mínimos Establecidos en el Plan de Estudios para la Asignatura:

Introducción - Teorías del Valor. Métodos de Valuación. Valuación de inmuebles urbanos y rurales. Valuaciones para expropiaciones y servidumbres. Valuaciones masivas y catastrales. Valuaciones especiales. Actuación del tasador en ámbitos públicos, privados y judiciales.

1.6- Carga Horaria Semanal: 6 (seis) horas.

Carga horaria total: 90 (noventa) horas.

1.7- Año académico 2022.

2.- PRESENTACIÓN:

2.1-Ubicación de la asignatura como tramo de conocimiento de una disciplina.

Es una asignatura trascendente por su aplicabilidad práctica en el campo profesional.

Actualmente está estructurada con la finalidad de proporcionar una serie de conocimientos dirigidos a: la comprensión de la problemática de las Valuaciones, el conocimiento de los fundamentos teóricos y de las diferentes metodologías para determinar el valor de inmuebles urbanos y rurales, subsuelos, servidumbres, intangibles, impositivos, expropiaciones, instalaciones industriales, seguros, hipotecas, etc.

2.2-Conocimientos y habilidades previas que permiten encarar el aprendizaje de la asignatura.

La asignatura se caracteriza por su pluridisciplinariedad, por lo que necesita conocimientos de este tipo anteriores. Es así que toma tramos específicos de la Economía en

cuanto a sus contenidos e investigaciones de ubicación y proyecciones temporales; de la Estadística para realizar los muestreos de mercado y sus inferencias; de la Geología y la fisicoquímica para el conocimiento del suelo y subsuelo; Geografía Física y Económica, Fotogrametría y Topografía en los aspectos de su generalización temática, de Información Rural y Colonización, conocimientos de Edificios y Catastro pues ellos participan con temas específicos referentes a: Recursos Naturales su conocimiento y caracterización, la división del suelo, los aspectos tecnológicos y económico-seriales de la producción agraria,

la /unificación urbana y rural, las construcciones, sus tipos y costos, el Ordenamiento Territorial, etc.

Entonces, para un normal desarrollo del proceso de enseñanza-aprendizaje, los alumnos deben poseer conocimientos básicos elementales de las disciplinas mencionadas anteriormente.

3.- OBJETIVOS.

3.1- Objetivos generales:

Que los alumnos logren:

- Tomar conciencia de la importancia en su profesión de la problemática de las Valuaciones y su ejercicio.
- Identificar los problemas que crea la Valuación inmobiliaria urbana y rural, sobre todo las de tipo masivo.
- Tomar conciencia de la importancia de la depuración de Métodos y Técnicas Valuatorias que eliminen el subjetivismo y la improvisación.
- Los conocimientos necesarios para integrar un equipo interdisciplinario en la proyección global del eje ciudad – provincia – región – país - continente.
- Asimilar los conocimientos transmitidos, a la interpretación de la realidad provincial, regional y nacional.
- Comprender la importancia de que los conocimientos adquiridos le sirven para ayudar a modificar la crítica realidad socioeconómica actual.

3.2-Objetivos específicos:

Que los alumnos logren.

- Aprender los distintos Métodos Valuorios para realizar por si mismos Valuaciones de todo tipo.
- Implementar la aplicación de las técnicas operativas de la Valuación en el proceso de cambio de nuestro país.
- Identificar los conceptos de Valuaciones, Valor, Mercado, Olería y Demanda, etc.
- Interpretar las técnicas y métodos valuorios relacionados con la solución de los problemas del Ordenamiento Territorial.
- Distinguir las etapas fundamentales del proceso valuatorio, sus niveles, sistemas, métodos y demás elementos constitutivos de una valuación oficial y privada.
- Seleccionar el método adecuado para cada situación puntual que se le plantee en el ejercicio **profesional**.

Habilidad para:

- Relevar, analizar y computarizar los datos relacionados con una valuación, sobre todo los del mercado inmobiliario.
- Exponer oralmente y por escrito, los temas estudiados.
- Realizar una inspección ocular durante una valuación.
- Determinar y ponderar los diferentes factores de orden intrínseco y extrínseco que influyen en el valor.-

4.- SELECCIÓN Y ORGANIZACIÓN DE CONTENIDOS

4.1- Programación sintética sobre la base de contenidos mínimos:

4.1.1. NÚCLEO 1 - Generalidades.

Los Métodos Valuorios - El Mercado - Los costos.

4.1.2. NÚCLEO 2 - La Tasación de terrenos urbanos y suburbanos.

Los métodos - Las técnicas - Terrenos para propiedad Horizontal.

4.1.3. NÚCLEO 3 - Tasaciones de Edificios y Mejoras.

Los métodos - Las técnicas - La depreciación de edificios

4.1.4. NÚCLEO 4 - Tasaciones de inmuebles en conjunto.

Departamentos - Oficinas - Locales comerciales - Valor Locativo.

4.1.5. NÚCLEO 5 - Tasaciones Rurales.

4.1.6. NÚCLEO 6 - Avalúos Especiales.

Para: Expropiaciones - Estadísticas - Catastrales - Servidumbres - Hipotecarios - Medianerías - Seguros de Incendios - Intangibles - Industriales - Comerciales - Mineros - etc.

4.1.7. NÚCLEO 7 - La informática y las Valuaciones.

Definiciones - Archivos o Bancos de Datos - Importancia en las valuaciones catastrales.

4.1.8. NÚCLEO 8 - Teledetección Espacial y Valuaciones.

Definiciones - Aplicaciones de la Teledetección Espacial a las Valuaciones -

4.2- Articulación Temática de la asignatura:

MODULO 1 con MODULOS 2, 3, 4, 5 y 6

MODULOS 2 y 3 con MODULOS 4, 5 y 6

MODULOS 4, 5 y 6 con MODULOS 7 y anteriores

MODULO 7 con MODULO 8 y anteriores

MODULO 8 con anteriores

4.3- PROGRAMACIÓN ANALÍTICA

UNIDAD 1. GENERALIDADES:

Introducción a las Valuaciones - El Valor - El Mercado - Los Costos - Objeto y fin de la tasación inmobiliaria - Los Métodos Valuatorios, su importancia en una valuación oficial y en una privada - Clasificación y análisis de los factores que influyen en el valor de los inmuebles -

UNIDAD 2. TASACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS URBANOS Y SUBURBANOS.

El valor de la tierra - La metodología valuatoria - El Método de Mercado. Directo o Comparativo Homogeneizado - La Recopilación de Antecedentes - La inspección ocular al inmueble y zona de influencia - La selección de datos - El trabajo de gabinete - Aplicación de las Estadísticas en la valuación - Conjunto o Población - Muestra - Variables - Definiciones - El Muestreo valuatorio - La frecuencia y sus curvas - Los diferentes promedios y su aplicación - La Desviación Estándar - La Dispersión - Variabilidad y Valor Central - La Inferencia Estadística.

La homogeneización de antecedentes para el estudio del valor de la tierra - La Planilla de estudio del valor de tierra - Coeficientes de homogeneización - Obtención del coeficiente medio - Obtención del Valor Unitario Medio.

El valor del consecuente - La Planilla de estudio del consecuente - Coeficientes correctivos de correlación - Valor unitario - Valor final.

Valuación de terrenos para Propiedad Horizontal - El Método de Incidencias - Consideraciones generales - Determinación del Volumen Edificable - Superficies comunes a deducir - Factores de corrección - Fórmulas de aplicación - Procedimiento práctico - Determinación del Valor Zonal de Incidencias -

La zonificación valuatoria urbana - La zona homogénea y su valor medio - Los coeficientes de correlación entre zonas homogéneas - El Valor por calle - El Valor por manzana - Las curvas de isovalor - Los perfiles de calles importantes - El archivo y la base de datos.

UNIDAD 3. TASACIÓN DE EDIFICIOS Y MEJORAS.

El valor de las construcciones - Valor de Reposición o Reconstrucción - Valor Actual - Valor Residual - Métodos para determinar el Valor de Reposición. Cómputos y Presupuestos, Suma de Puntos; Equivalencias de Costos Dominantes, Costos Unitarios Experimentales, Actualización del Valor de Origen.

La Depreciación de los edificios – Causas físicas y funcionales – Edad, expectativa y vida útil -Métodos para calcular la depreciación de los edificios - El estado de conservación.

UNIDAD 4. TASACIÓN DE INMUEBLES EN CONJUNTO.

Método por comparación de valores venales: Departamentos - Oficinas - Locales comerciales - La tipificación - Planillas de estudio de valores venales - Los coeficientes de homogeneización - El valor unitario tipo.

Método de Capitalización de la Renta: Tasas de Interés - Gastos de perpetuidad o Amortización - Gastos de Administración – Gastos de Mantenimiento - La Renta Bruta y la Renta Líquida - Comparación entre el Método Indirecto o de Capitalización de la Renta y el Directo o Comparativo.

Método de integración de Valores Parciales. La suma directa - Corrección del valor del terreno por mal aprovechamiento - Fórmulas de Guerrero - Formas de aplicación, ejemplos prácticos - Llave de Negocios: Determinación de su valor - El Mercado - El valor y su relación con el giro comercial - La cartera de clientes – El giro comercial.

El Valor Locativo. Métodos para determinarlo: Por estudio del mercado inmobiliario: Planillas -Tipificación - Coeficientes de Homogeneización - Por Capitalización de la Renta - Renta Bruta y Utilidades

UNIDAD 5. TASACIONES RURALES:

Objetivos de la tasación rural - Factores que influyen en el valor de los campos - Metodología de la Tasación rural: El Método de Mercado o Comparativo Homogeneizado - El Método Empírico Sumario - El Método de la Suma de Puntos o Comparativo Ponderado

-

Método de la Renta Fundiaria - Ejemplos prácticos.

Valuación de Mejoras Especiales. Alfalfares, frutales, cultivos, cultivos especiales, montes maderables o leñeros, bosques artificiales,

.La Unidad Económica Agraria - Definición - Distintos métodos para determinarla - La determinación de zonas agro económicas homogéneas y su importancia para las Tasaciones Catastrales - La Tasación y el Ordenamiento Territorial.

UNIDAD 6. AVALÚOS ESPECIALES:

La Expropiación - Legislación nacional y provincial - La justa indemnización - Calificación - Sujeto y Objeto de la expropiación - La Expropiación Inversa, Irregular o Indirecta - La Retrocesión - Los Tribunales de Tasación - El sistema de peritos.

El Avalúo Catastral o impositivo - Valuaciones masivas - Metodologías - La

zonificación urbana y rural - Banco de datos - Actualización.

La Servidumbre Administrativa - Electroductos - Las diferentes zonas de seguridad - Porcentajes de indemnización - Tablas por destino o uso del suelo - La forma - Gasoductos: Su indemnización

Aplicación de las Estadísticas en la valuación - Conjunto o Población - Muestra - Variables -Definiciones - El Muestreo valuatorio - La Frecuencia y sus curvas - Los diferentes promedios y su aplicación -La Desviación Estándar – La Dispersión - Variabilidad y Valor Central - La Inferencia Estadística - Regresión Lineal simple y múltiple

Tasaciones bancarias - Normas para tasaciones del Banco Central - Avalúos para préstamos hipotecarios - La Hipoteca - Metodología a aplicar - El informe pericial - Importancia de su estudio.

Medianerías - Los diferentes casos y la metodología más adecuada - Muro encaballado - Muro contiguo - La cuestión del límite y su determinación agrimensural - El informe pericial - El Código Civil Argentino.

Valuación para el Seguro de Incendios - Importancia de su estudio - Defunciones: Seguro, Siniestro, Riesgo, Asegurado, Asegurador - La Póliza, diferentes tipos - El riesgo cubierto - Exclusiones - Cláusulas Particulares - Bienes - Valor Asegurado y Valor Asegurable - El Perito Liquidador de Seguros - El Informe Pericial.

Valuación de propiedades e instalaciones industriales: El inmueble, las mejoras, los equipos e instalaciones, el valor empresa en marcha. Distintos métodos para determinar el valor.

Valuación de propiedades comerciales – El valor físico - el intangible – La cartera de clientes

Valuaciones Mineras: El valor venal; El valor fiscal. La explotación, metodología de la valuación. El Código de Minería.

UNIDAD 7. LA INFORMÁTICA Y LAS VALUACIONES:

Definiciones - Diagramación - Programación - Procesamiento de Datos - La Investigación del Mercado Inmobiliario - El Archivo o Banco de datos: Su actualización y ampliación - Datos físicos y económicos - El aporte a la comunidad - La Informática y las valuaciones catastrales - El Centro Provincial de Tasaciones: su importancia e implementación.-

UNIDAD 8. TELEDETECCIÓN ESPACIAL Y VALUACIONES:

Importancia de los levantamientos aéreos y su aplicación a las diferentes ciencias - Principios y elementos de la teledetección - El Espectro Electromagnético - Caracterización espectral de las diferentes cubiertas terrestres - Signatura espectral - Aplicaciones de la teledetección a las valuaciones - Listado - Pasos generales de una valuación - Definición de objetivos en una valuación - Factores a tener en cuenta - Pautas de trabajo – Condiciones y selección de la imagen - Plataformas espaciales actuales - Selección del sensor óptimo - Metodología de análisis de la información - Delimitación de áreas homogéneas - El muestreo de campo - El manejo sustentable de los recursos.

4.4- Programa y cronograma de Trabajos Prácticos de Gabinete y de Campo:

Trabajo en Gabinete N° 1: Manejo de Coeficientes de homogeneización y casos especiales para aplicar en el Método Valuatorio de Mercado. Tercera y Cuarta de Marzo y Primera y Segunda semana de Abril.

Trabajo en Gabinete N° 2: Tasación de Terrenos baldíos urbanos y Suburbanos. Tercera semana de Abril.

Trabajo en Gabinete N° 3: Aplicación del Método Valuatorio de Mercado. Cuarta semana de Abril

Trabajo en Gabinete N° 4: Tasación de Edificios y Mejoras. Cálculo del Valor de Reposición por diferentes métodos. Cálculo de la Depreciación por los diferentes métodos. Segunda semana de Mayo.

Trabajo en Gabinete N° 5: Tasación de inmuebles en conjunto por el Método de Integración de Costos Parciales, en inmuebles de zona no céntrica, céntrica y céntrica comercial. Cuarta semana de Mayo.

Trabajo en Gabinete N° 6: Tasación de inmuebles en conjunto por el Método de Mercado. Cálculo de los coeficientes correctivos. Manejo de la Planilla de cálculo. Quinta semana de Mayo

Trabajo en Gabinete N° 7: Tasación de inmuebles en conjunto por el Método de Capitalización de la Renta. Cálculo de la Renta Neta y del Interés del Capital. Determinación del Valor Locativo. Aplicación de diferentes métodos. Segunda semana de Junio

Trabajo en Gabinete N° 8: Tasaciones Rurales. Ejercicios prácticos sobre los métodos de Mercado, de la Suma de Puntos y de la Renta Fundiaria. Cuarta semana de Junio.

Trabajo de Campo N° 1: Ejecución de una valuación real por el Método Valuatorio de Mercado. Primera semana de Mayo

Trabajo de Campo N° 2: Ejecución de una valuación real de una vivienda unifamiliar, por Integración de Costos Parciales. Tercera semana de Mayo

Trabajo de Campo N° 3: Ejecución de una valuación real de un departamento, local comercial o de una oficina por el Método Valuatorio de Mercado. Primera semana de Junio.

Trabajo de Campo N° 4: Determinación del Valor Locativo de un departamento, local comercial o de una oficina. Tercera semana de junio

4.5-Programa y cronograma de Laboratorio:

Los Trabajos Prácticos en Gabinete prevén Trabajos Prácticos complementarios de Campaña

4.6-Nómina de Trabajos de Campo, Talleres. Residencia, etc.

Los Trabajos Prácticos de Campo N° 1, 2, 3, y 4, son esencialmente trabajos de campaña.

5- BIBLIOGRAFÍA

5.1-Bibliografía General

- Tasación de Inmuebles Urbanos - Rivarola
- Información Rural - Félix Marrone
- Peritos y Peritajes - Alberto Cassagne Serres
- Matemática Financiera - Cabrera y Médici
- Tratado Teórico Práctico de la Expropiación Pública - José Canasi
- Que son los valores - Rivieri Frondizi
- La Valuación Masiva con fines tributarios – Pedro Azpilicueta y Nestor Morel
- Compendio de Valuaciones Impresos de Congresos Panamericanos
- Impresos de los Congresos Argentinos de Tasaciones
- Código de Edificación y Uso del suelo de Santiago del Estero

5.2-Bibliografía Específica

- Tasación de Inmuebles Urbanos - Chandías
- Teoría y Práctica de la Tasación de Inmuebles - Chandías, Rivarola y Guerrero
- Manual de Tasaciones – Dante Guerrero (1994)
- Valuación de Terrenos para Propiedad Horizontal - Rivarola
- Normas para Tasaciones Urbanas - Fitte y Cervini
- Apuntes de Tasaciones Rurales - U.N.B.A. (1974)
- Tratado de Tasaciones - Mc. Michael
- Cómputos y Presupuestos - Mario Chandías
- Valuaciones de Inmuebles - Rodolfo Pellice (Univ. Nac. De San Juan – 2004)
- Inmuebles Urbanos y Rurales. Mejoras. Prop. Horizontal. Exp. Casos Especiales (Normas del Tribunal de Tasaciones de la Nación)

6-ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS

6.1-Diagnóstico

Presentación de un cuestionario inicial y de un diálogo interparticipativo, para comprobar los conocimientos previos, relación de correlatividades anteriores, puesta en común y motivación.

6.2-Aspecto teórico:

- Exposición oral del equipo docente de cada uno de los temas con la utilización de material didáctico especialmente preparado a estos efectos (pizarrón, rotafolio, retroproyector, diapositivas, etc.).
- Lecturas interparticipativas de textos y temas seleccionados especialmente, complementados con discusión y análisis comunitario en el aula.
- Estudio Integrador comunitario.

6.3-Aspecto Práctico:

- Se emplearán básicamente las siguientes modalidades de trabajo y actividades prácticas
 - Oral: Exposición, análisis y cálculo de problemas en forma socializada durante las clases. Se trabajará en forma de clases taller
 - Escrito: Ejecución de problemas prácticos individuales sobre temas puntuales en estudio y desarrollo.
 - Ejecución socializada e integradora de todas las etapas de una Valuación urbana.
 - Trabajos de Campo, con Inspecciones oculares a inmuebles objeto y su zona de influencia.
 - Visitas guiadas a Organismos o reparticiones oficiales que realizan valuaciones -
- 6.4-Actividades Especiales
- Clases de repaso y apoyo: Se dictaran antes de los exámenes para evacuar consultas y ajustar temas desarrollados
 - Consultas individuales: Se fijarán días especiales para este fin, para atención del alumno en los trabajos prácticos y en la comprensión de los aspectos teóricos.

7.-EVALUACIÓN:

7.1 - Evaluación Diagnóstica:

Se cumplirán al final del desarrollo de cada una de las unidades de estudio, y consistirán en la formulación y respuesta por escrito de preguntas atinentes al tema, las que serán suministradas durante el desarrollo de las clases a los alumnos Las pruebas serán individuales o grupales.

7.2-Evaluación Formativa.

Consistirá en una exposición oral e individual de la que podrán participar los alumnos que hayan cumplido con las condiciones exigidas para obtener la regularidad y conforme a la reglamentación y tumos de exámenes que determinen las autoridades de la Facultad y Universidad.

Para la exposición, se extraerá un número que será el correspondiente a una Unidad Temática, de la que el alumno seleccionará a su gusto un Tema, el que desarrollará totalmente resumido en quince minutos. Luego el Tribunal Evaluador interrogará sobre el mismo u otros temas, a lo que el alumno deberá responder correctamente.

7.3- Evaluación Parcial

7.3.1-Programa de Evaluaciones Parciales

7.3.2-Criterios de Evaluación

7.3.3- Escala de Valoración

7.4- Evaluación Integradora En virtud de lo establecido precedentemente en 7.2. y

7.3., no se considera necesario una evaluación de este tipo, dado que cada informe de practica deberá defenderse en forma oral.

7.5- Auto evaluación Se llevara a cabo mediante una encuesta de respuesta abierta, que se realizaran en la última semana de actividades.

7.6- Examen Final El Examen Final será oral e individual, poniéndose énfasis en los aspectos de práctica su aplicación en la carrera. Para rendir, el estudiante optara entre las tres modalidades reglamentarias:

1. Con Bolillero: para este caso se utilizara la Agrupación de Temas para Examen Final que forma parte de esta planificación. El alumno luego de extraer 2 bolillas elegirá una para exponer quedando a criterio del Tribunal si se interroga o no de la restante bolilla.

2. Con Presentación de Tema: en este caso el estudiante preparara un tema el cual desarrollará al comienzo del examen, luego el Tribunal interrogara sobre al menos dos temas del resto del programa.

3. A Programa Abierto: en este tipo de examen el Tribunal interrogará directamente de temas del programa (al menos tres) a su elección.

7.7- Examen Libre Para el caso de Examen Libre, el mismo constara de un parte escrita y otra oral. La primera consistirá en un cuestionario integral con problemas de aplicación de todos los contenidos de la Asignatura.

Para acceder a la parte oral del examen, será requisito aprobar el escrito con al menos 70 puntos. Este oral se desarrollará en forma idéntica a los exámenes regulares de la Asignatura.

8. CONDICIONES DE REGULARIDAD:

8.1-Haber realizado y aprobado el 100 % de los Trabajos Prácticos preparados.

Los alumnos tendrán oportunidad de recuperar hasta un 20 % de los prácticos programados.

8. 2-Haber asistido al 80 % de las visitas guiadas programadas.

8.3-Haber asistido a la totalidad de las clases de evaluación formativas planificadas y haber aprobado **satisfactoriamente** los cuestionarios respectivos.

Los alumnos podrán recuperar solamente uno vez, todas las evaluaciones formativas

8.4-Haber asistido a más del 75 % de las clases teóricas y haber respondido satisfactoriamente a un cuestionario final sobre la Carpeta de Trabajos Prácticos.

Este cuestionario se realizará indefectiblemente el último día de clases.

Santiago del Estero, 2012