



Planificación Anual Asignatura Valuaciones 2023



DOCENTE RESPONSABLE

Nombre y Apellido | Graciela Noemi Gregorini

Categoría Docente | Adjunto.

MARCO DE REFERENCIA

Asignatura | Valuaciones | Código: | G15.0

Carrera | Ingeniería en Agrimensura

Plan de estudios | 2012 - CAFI 112/11, CAFI 117/13 y Ord. CSN°-3956/12

Ubicación en el Plan

5° Año - 2° Cuatrimestre

Duración | Cuatrimestral | Carácter | Obligatoria | Carga horaria total (h) | 60

Carga horaria destinada a la actividad (h)

Experimental | 30 | Problemas ingeniería | 30 | Proyecto - diseño | | Práctica sup. |

Asignaturas correlativas | Cursadas | Catastro-Información Rural y Agrología

Asignaturas correlativas | Aprobadas | Economía (A3.3)-Elementos de construcciones (C43.0)

Requisitos cumplidos

Contenidos mínimos

La valuación, concepto, elementos. El valor. El precio. El costo. Métodos para tasar; procedimientos. Técnicas operativas. Tasación de la tierra urbana y rural. Métodos estadísticos. Muestreos. Probabilidades. Desviaciones. Descartes. Tasación de la tierra, urbana y rural. Elementos de una construcción. Concepto y tasación de mejoras. La depreciación. Aspectos técnicos y legales de la tasación. La valuación catastral. La tasación y las leyes de expropiación. La indemnización por servidumbre. Los tribunales de tasación. El Instituto Argentino de Tasación y organizaciones afines. El informe pericial en la tasación.

Depto. al cual está adscripta la carrera | Ingeniería Civil y Agrimensura-

Área | Agrimensura

N° estimado de alumnos | 5

OBJETIVOS

- Conocer y dominar los métodos y técnicas aplicables a la determinación de valores de mercado inmobiliario en relación a los distintos tipos de objetos territoriales.
- Desarrollar habilidades para la adecuada selección de procedimiento según el objeto de análisis.
- La determinación de valores masivos o catastrales, como es la valuación fiscal. Labor profesional de frecuente uso en el ejercicio profesional.
- Profundizar el conocimiento de las normas legales en relación a la valuación y la actuación pericial.

APORTE DE LA ASIGNATURA A LA FORMACIÓN BÁSICA Y/O PROFESIONAL

Investigar y analizar las condiciones de funcionamiento del mercado. Políticas de estado, planificación urbanística. Infraestructuras de servicios.

Desarrollar habilidades de reconocimiento de los factores intrínsecos y extrínsecos de los objetos territoriales a valorar.

Ordenar los factores por su importancia preponderante, procesarlos de manera metódica y ordenada a fin de determinar el plano de comparación.

Establecer las variaciones aceptables, aplicar métodos de ajuste apropiados al proceso.

Determinar los valores acordes al mercado en el que se encuentra en una época determinada.

Analizar métodos alternativos, apreciar sus ventajas y fortalezas.

Desarrollar procesos analógicos para accesiones en inmuebles urbanos o rurales.

Analizar el proceso de capitalización de la renta aplicado en países de economías estables.

Reconocer, ordenar y reproducir los factores proforma de los objetos territoriales en relación a la valuación fiscal.

Identificar las características constructivas predominantes, su edad y estado de conservación. Desarrollar criterios de valoración.

Establecer la depreciación apropiada al objeto analizado.

Organizar, diseñar y proponer la valoración de fracciones de grandes dimensiones partiendo de parcelas urbanas de dimensiones mínimas.

Formular informes de valores de mercado sobre objetos territoriales con carácter pericial.

Formular informes de valores de mercado sobre objetos territoriales para entidades bancarias.

DESARROLLO DE LA ASIGNATURA

Actividades y estrategias didácticas

Los docentes desarrollan los conceptos teóricos sobre los aspectos esenciales del programa en forma expositiva conforme al cronograma propuesto con el apoyo de recursos didácticos seleccionados acordes al tema en cuestión. La enseñanza teórico-práctica integrada permite la puesta a punto de procesos técnicos evaluando los resultados de manera palpable. Los trabajos prácticos enuncian las actividades a desarrollar y proveen el material necesario para su resolución, tal como tablas, planillas de cálculo, publicaciones con valores de costo de

obra materiales de construcción y mano de obra. Los trabajos prácticos en campo consisten en el relevamiento y análisis de los diversos factores que inciden en el valor de los inmuebles. En laboratorio se realizan los análisis, cálculos, cómputos y se procesa la información. Los alumnos presentan informes escritos (tipo monografía) sobre diversas cuestiones reales que se le plantean, las mismas deberán ser verificadas en el lugar a fin de recabar la información necesaria para resolver la problemática. La experiencia será expuesta y evaluada por docentes. Sus pares en el aula, harán sus sugerencias, las que servirán de marco para las próximas exposiciones, buscando como objetivo final desarrollar las habilidades para la comunicación oral.

En el caso de valuación catastral, se analiza la metodología establecida por ARBA y se utilizan los formularios proforma. El programa SIAPA propuesto por el Consejo Profesional de Agrimensura, es una herramienta útil para la comprobación de los procesos. Se procura generar un espacio abierto participativo y ameno, tendiente al análisis crítico de los temas. Desde la interdisciplinariedad, se propone un trabajo integrador con la cátedra de fotointerpretación.

Trabajos experimentales

Recursos didácticos

Los recursos utilizados tanto desde las clases teóricas como prácticas son la proyección de diapositivas (PC, Power Point). El uso de páginas web de Inmobiliarios locales, Municipio local, ARBA, CARTOARBA. Aplicaciones con Google Earth.

Resolución de problemas abiertos y reales, es lo que motiva a estar en permanente actualización en relación a los valores inmobiliarios, las políticas de estímulo del estado, el planificación de las ciudades, su desarrollo, al infraestructura de servicios que hacen del mercado una evolución constante.

Trabajos prácticos se desarrollarán según los temas teóricos abordados. Los mismos estarán digitalizados y serán distribuidos a los alumnos a través de plataformas virtuales o via mail.

Estrategia de evaluación de los alumnos

Regularización de la asignatura

SISTEMA DE CURSADA Y PROMOCION (CAFI)

Para el cursado se requiere la aprobación de dos exámenes parciales coloquiales, cada uno con su respectivo examen complementario. Aprobar, implica que el alumno haya respondido un sesenta (60%) por ciento del examen correctamente. Además, se complementará la nota conceptual con la presentación de la carpeta de trabajos prácticos, previamente visada por los auxiliares de la cátedra y con la participación e interés demostrado en el aula.

Promocionar implica haber respondido correctamente el ochenta (80%) de la propuesta examinadora.

En el caso de no aprobar, el examen parcial y si su correspondiente complementario, el alumno deberá volver a cursar o adoptar la opción de rendir libre.

De haber aprobado los exámenes parciales coloquiales es y/o los complementarios, pero no alcanzar al porcentaje exigido para la promoción deberá rendir la totalidad del a materia en un examen final, que podrá ser complementado en forma oral, según su desempeño.

Promoción de la asignatura

Si

Examen Final

Si

Cronograma

| Semana | Unidad Temática | Tema de la clase | Actividades |
|--------|-----------------|--|---|
| 1 | 1 | Introducción- Tema 1 | |
| 2 | 2 | Trabajo Practico N 1 | |
| 3 | 2 | Trabajo Practico N 2 Trabajo práctico especial | Investigación de objetos territoriales reales |
| 4 | 3 | Trabajo Practico N 3 | |
| 5 | 3 | Trabajo Practico N 3 Trabajo practico especial | Investigación de objetos territoriales reales |
| 6 | 4 | Exposición oral trabajo practico N 2 | |
| 7 | 5 | Trabajo Practico N 4 | |
| 8 | 6 | Trabajo Practico N 5 | |
| 9 | 7 | Trabajo Practico N 6 | |
| 10 | 8 | Trabajo Practico N 7 | |
| 11 | 9 | Trabajo Practico N 8 | |
| 12 | 9 | Trabajo Practico N 9 Trabajo practico Especial | Investigación de objetos territoriales reales |
| 13 | 10 | Trabajo Practico N 10 | |
| | | | |
| | | | |

Recursos

Docentes de la asignatura

| | | | | | | | |
|--|----|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|----|-------|----|
| Nombre y apellido | | Función docente | | | | | |
| Graciela Noemi Gregorini | | Desarrollo teorico y practico | | | | | |
| Angela Maria Leonetti | | Desarrollo Practico | | | | | |
| Recursos materiales | | | | | | | |
| Software, sitios interesantes de Internet | | | | | | | |
| <i>Bibliografía</i> | | | | | | | |
| Manual de Tasaciones - Ing. Dante Guerrero - Ed. Alsina - 2008 | | | | | | | |
| Tratado de Tasación - Stanley Mc Michael- Ed- Labor - Buenos Aires - 1949 | | | | | | | |
| Cómputo y Presupuesto -Chandías,Mario- Ed. Alsina -1973 | | | | | | | |
| Teoría y Práctica de la Tasación -Chandías, Guerrero y Rivarola- La Ingeniería- Buenos Aires- 1970 | | | | | | | |
| Apuntes de Tasaciones y Valuaciones - Hilda Gismano | | | | | | | |
| Manual deTasaciones - Eduardo Magnou -Ed. Astrea- 1989 | | | | | | | |
| Manual del Tasador Rural- Lanusse,Ernesto J. - Ed. del autor- 1995 | | | | | | | |
| Metodología general para la valuación de la tierra del las ciudades y pueblos de la provincia de Neuquén - Victor H. Haar - Publicación5 o Congreso Ingeniería Sección VII-1966 | | | | | | | |
| Método para la valuación catastral de las parcelas rurales - Victor H. Haar - Publicación 5 ° Congreso de Ingeniería -Sección V 1966 | | | | | | | |
| II – La Tasación de la propiedad- Arnold, Adlai- Centro Regional de Ayuda Técnica- México- 1970 Cursillo de Tasaciones Urbanas y Suburbanas-Lopardo, Antonio-CIPBA- LaPlata -1965 La indemnización en la servidumbre de electroducto-L.M.Valiente Noailles(h)-Revista La LeyN°31- 1983 | | | | | | | |
| La indemnización por servidumbre -Agrimensor Carlos J .Chesevar- Revista Tasaciones- B.Aires -mar/85 Los tribunals de tasaciones- Agrim.CarlosJ.Chesevar-SeparataBoletinConsejoProfesionaldeAgrimensuradeal Prov. de Buenos Aires- L a Plata - | | | | | | | |
| Curso avanzado s/técnicas valuatorias- Ing.Agrim. J.L. Niederer- Instituto de Avaluadores de Uruguay- 1982 | | | | | | | |
| Aspectos conceptuales y prácticos de la técnica avaluatoria- Ing. Agrim.J.L.Niederer y otros Instituto de Agrimensura del Uruguay - 1996 | | | | | | | |
| Valuaciones- Agrimensor Mario Scarano- Recopilación artículos publicados en la revista Vivienda | | | | | | | |
| Manual de Tasaciones- Artemio Daniel Aguiar-CathedraJurídica-2010 | | | | | | | |
| Propiedad Horizontal y Medianería -Rondina; Homero- ValletaEdiciones | | | | | | | |
| SIAPA, Consejo Profesional de Agrimensura | | | | | | | |
| ARBA (Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires) CARTOARBA (Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires) www.bibliotecacpa.org.ar/Bibliotecadigital ConsejoProfesionalde la Provincia de Buenos Aires- GOOGLE EARTH | | | | | | | |
| Principales equipos o instrumentos | | | | | | | |
| Cinta de 50mts y 30 mts. Y disto | | | | | | | |
| Espacio en el que se desarrollan las actividades 30 mts | | | | | | | |
| Aula | Si | Laboratorio | Si | Gabinete de computación | No | Campo | No |
| Otros | | | | | | | |
| ADEMAS DEL DESARROLLO REGULAR, SE ADOPTA PARA LA ASIGNATURA: | | | | | | | |
| Cursada intensiva | Si | Cursado cuatrimestre contrapuesto | Elija un elemento | | | | |
| Examen Libre | Si | | | | | | |
| Estrategia de evaluación de los alumnos para Examen Libre | | | | | | | |



Planificación Anual Asignatura

Valuaciones 2023

(Código: G15.0)



| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|------|---|
| Departamento responsable | INGENIERIA CIVIL Y AGRIMENSURA | Área | Tecnologías Aplicadas a las Operaciones Unitarias |
| Plan de estudios | Ingeniería en Agrimensura 2023 | | |

Programa Analítico de la Asignatura

1. La tasación. Introducción Concepto. Objeto de la tasación. Motivo de la tasación. Conceptos sobre el valor. El precio. El costo. Mercado. Oferta y demanda Principios básicos de tasación. El tasador y la incumbencia profesional. Métodos de tasación. Clasificación de los mismos. Métodos directos e indirectos. Fortalezas y debilidades.
2. Técnicas operativas. El método directo comparativo. Factores de influencia. Urbano-rural. Búsqueda, elección y homogeneización de antecedentes. Característica de la zona. Indicadores urbanísticos. Usos permitidos Tendencias de desarrollo del sector. Infraestructura de servicios existente y necesaria. Vecindad favorable y desfavorable. Demanda del sector. Ubicación territorial. Zona- barrio. Ubicación relativa en la manzana Dimensiones lineales y angulares de la parcela. Proporción. Uso de tablas. Catastro Territorial Provincia de Buenos Aires. Tabla de Filte-Cervini. Forma de pago. Factor de ocupación del suelo. Coeficiente de aprovechamiento Actualización y desactualización de valores. Coeficientes correctores. Acondicionamiento por servicios y topografía. Coeficiente por infraestructura de servicios. Criterios. Métodos de ajuste. Tasación de parcelas urbanas, mediales y en esquina. Influencia de la ubicación en esquina. Parcelas de forma irregular. Parcelas con frente a dos o más calles. Valor plotage. Método de Antes y después. Tasación de pequeñas superficies.
3. Tasación de edificios y mejoras. Elementos presentes en una construcción. Calidad física de la construcción. Calidad de los materiales y el arte de construir. Funcionalidad. Destino. Mejoras. Concepto. Instalaciones complementarias y accesorias. Métodos para determinar el valor de reposición. Actualización de costos. La depreciación: causas y métodos para calcularla. Estado de conservación. Reparaciones sencillas y complejas. Detección. Vida transcurrida, vida útil. Uso de la tabla de Ross-Heidecke.
4. Tasación de inmuebles en Propiedad Horizontal por método comparativo. Inmuebles en conjunto. Tipología de inmuebles, Destinos. Metodología aplicable. Factores que inciden en el valor de departamentos, locales y oficinas. Ubicación en planta, ubicación en altura, categoría del edificio. Superficie habitable y complementaria. Edad y estado de conservación. Coeficientes correctores según destino. Criterio de aplicabilidad de los mismos. Búsqueda, selección, homogeneización de antecedentes, métodos de ajuste, valoración.
5. Tasación por capitalización de la renta. Concepto. Urbano y rural. Ecuación fundamental. Renta bruta. Renta neta. Amortización del edificio. Desalquileres Tasa de las inversiones. Aplicaciones y aplicabilidad. Su relación con valores locativos.
6. Valores locativos. Tipos de locaciones según destino de inmuebles. Procedimiento de cálculo. Renta de capital inmobiliario. Uso del método comparativo. Búsqueda, selección y homogeneización de antecedentes, ajuste y valoración. Factores incidentes intrínsecos y extrínsecos. Contrato y su duración
7. Pasaje de valor de parcela mínima a valor de bloque. Utilidad del negocio. Precio de compra. Tasa de interés y de utilidad.
8. Tasaciones rurales. Consideraciones generales. Aptitud de suelos. Factores ecológicos que inciden. Valor de mercado de la tierra rural, factores condicionantes. Tipos de suelos. Tipos de explotación Mejoras. Laboreo Edificios. Metodología de la valuación. Metodo comparativo; métodos analíticos. Estudio de modelos para la fijación de valores unitarios por el método de la productividad o de la renta. Indicadores de puntaje para tasaciones rurales. Aptitud. Factores intrínsecos
- g. La valuación catastral. Valor fiscal de la tierra y de las mejoras: criterios, formularios. Coeficientes correctivos. Uso de tablas. Actualización de valores. Determinación de coeficientes para asignarle valor fiscal a las distintas unidades de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal. Impuesto Inmobiliario.
10. Los tribunales de tasación: conformación y reglas de funcionamiento. El informe técnico del perito tasador Servidumbres. Tasación del perjuicio.

Bibliografía Básica

- Manual de Tasaciones- Ing. Dante Guerrero- Ed.
- Tratado de Tasación - Stanley McMichael- Ed Alsina- 2008
- Cómputo y Presupuesto -Chandías, Mario- -Labor- Buenos Aires – 1949 Ed. Alsina -1973
- Teoría y Práctica de la Tasación- Chandías, Guerrero y Rivarola – La Ingeniería - Buenos Aires -1970
- Apuntes de Tasaciones y Valuaciones – Hilda Gismano
- Manual de Tasaciones - Eduardo Magnou - Ed. Astrea - 1989
- Manual del Tasador Rural- Lanusse




Bibliografía de Consulta

- Método de valuación catastral para parcelas rurales-Victor Haar- Sección VII -1966
- La Tasación de la propiedad- Arnold, Adiaí- Centro Regional de Ayuda Técnica- México -1970
- Apuntes de Clase - Hilda Gismano
- Cursillo de Tasaciones Urbanas y Suburbanas- Lopardo, Antonio -CIPBA -La Plata -1965
- La indemnización en la servidumbre de electroducto L A M . Valiente - Noalles - 4 / 9 – Revista A- 1983 la indemnización profesional de mensura por servidumbre- Agrim Carlos J. Chesñevar- Revista Tasaciones- B.Aires Los tribunales de tasaciones- Agrim. Carlos J. Chesñevar- Separata Boletín Consejo Profesional de Agrimensura
- la Prov. de Buenos Aires -La Plata Uruguay - 1982 Curso avanzado s/técnicas valuatorias- Ing. Agrim. J.L. Niederer- Instituto de Avaluadores de Instituto Agrimensura del -Aspectos conceptuales y prácticos del a técnica avaluatoria- Ing. Agrim. J. L. Niederer y otros Uruguay - 1996
- Valuaciones- Agrimensor Mario Scarano - Recopilación artículos publicados en al revista Vivienda
- Manual de Tasaciones-Artemio Daniel Aguiar-Catheda Jurídica-2010
- Propiedad Horizontal y Medianería-Rondina; Homero- Valleta Ediciones
- www.bibliotecacpa

Docente Responsable

Nombre y Apellido Graciela N. Gregorini

Firma

| | |
|----------------------------------|--|
| | |
| Coordinador/es de Carrera | |
| Carrera | |
| Firma |  Carlos A. Melitón Coordinador Ing. Agrimensura |
| Director de Departamento | |
| Departamento | |
| Firma |  María Inés Montanaro |
| Secretaria Académica | |
| Firma |  |

Ing. Isabel C. Riccobene
SECRETARIA ACADÉMICA
Facultad de Ingeniería - UNCPBA