



# Planificaciones

7018 - Catastro y Valuaciones

Docente responsable: TROUBOUL MONICA BEATRIZ

## OBJETIVOS

La materia analiza la propiedad inmueble desde todos sus aspectos: Histórico, Administrativo, Geométrico, Jurídico-Legal, Social y Económico en la primera parte correspondiente a Catastro. En la segunda parte: Valuaciones, se tratan los fundamentos, pautas y criterios para la Tasación de la Propiedad Inmueble según cada uno de sus usos.

## CONTENIDOS MÍNIMOS

-

## PROGRAMA SINTÉTICO

UNIDAD 1: EL CATASTRO DESDE SU ASPECTO HISTÓRICO: Definición. Orígenes del catastro en el mundo, en la República Argentina, en la Ciudad de Buenos Aires. y en la Provincia de Buenos Aires. UNIDAD 2 : EL CATASTRO DESDE EL ASPECTO ADMINISTRATIVO: Consejo Federal del Catastro. Organización del catastro de Buenos Aires. Y de la Provincia de Buenos Aires. Organización, Misiones y Funciones. UNIDAD 3 Y 4: ASPECTOS DEL CATASTRO: Desde el aspecto Geométrico: Parcela. Elementos. Desde el aspecto Económico; Bien. Bien Económico, Inmueble. Valor. Desde el aspecto Jurídico: Propiedad y Dominio. Sistemas Registrales. Folio Real. Ficha Catastral. UNIDAD 5; EJECUCIÓN DE UN CATASTRO: Etapas, Métodos, utilizando la Topografía y la Fotogrametría. Formas de ejecución. UNIDAD 6: CONSERVACIÓN DEL CATASTRO: Desde sus tres aspectos. Mensura. Vuelos Fotogrametricos. Trafico Inmobiliario. UNIDAD 7: LEYES DE CATASTRO: UNIDAD 8: SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL: El Catastro Municipal como Base de Información Geográfica. Visita a una Dirección de Catastro UNIDAD 9: VALUACIONES: Mercado. Valores de la Propiedad. Tipos de tasación. Metodología. UNIDAD 10: TASACIÓN DE LA TIERRA: Pautas y Criterios UNIDAD 11: TASACIÓN DE MEJORAS. Criterios. UNIDAD 12: TASACIONES ADMINISTRATIVAS: Expropiaciones. Valor de la indemnización. Tribunal de Tasaciones de la Nación.

## PROGRAMA ANALÍTICO

Unidad Nº 1: EL CATASTRO DESDE EL ASPECTO HISTÓRICO.

Definición. Necesidad. Finalidad. Orígenes del Catastro en el mundo. Orígenes del Catastro en nuestro país. Etapa Colonial. Origen del Catastro en la Ciudad de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires Su evolución hasta nuestros días.

Unidad Nº 2: EL CATASTRO DESDE EL ASPECTO ADMINISTRATIVO.

Consejo Federal del Catastro. Catastro de la Ciudad de Buenos Aires y Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires. Organigrama, Misiones y Funciones.

Unidad Nº 3: ASPECTOS DEL CATASTRO.

Geométrico o Parcelario: Parcela. Elementos esenciales. Nomenclatura Catastral. Georeferenciación. Económico o Valuatorio: Definición de Bien, Bien Económico e Inmueble. Su clasificación. Definición de Valor. Distintos tipos. Renta. Producción. Capitalización. Tasa de interés. Renta normal potencial. Impuestos y percepción. Conceptos básicos del valor de la tierra y de las mejoras. Variabilidad de las mismas.

Unidad Nº 4:

Jurídico: Propiedad y Dominio. Origen, objeto, constitución. Contrato y modo. Registro de la Propiedad: Origen, creación. Tracto sucesivo. Bien de familia. Inscripción. Ley 17.801/68. Folio real. Matrícula. Principios Registrales. Doble Dominio o Superposición Dominial. Otros Sistemas Registrales. Sistema Torrens. Servidumbre. Definición y Clasificación. Expropiación: Ley 21.499: su análisis. Tribunal de tasaciones de la Nación: creación, función, misión y actuación. Registro de la Propiedad Inmueble. Folio Real. Matrícula. Principios Registrales. Ficha o Folio Catastral.

Unidad Nº 5: EJECUCIÓN DE UN CATASTRO.

Etapas. Elección de métodos. Métodos Topográficos y Fotogrametricos. Programación de Vuelo. Restitución. Fotointerpretación para obtención de los datos. Cartas Parcelarias y Temáticas.. Formas de ejecución. Por Administración. Por entidades privadas. Forma Combinada. Ventajas Desventajas.

Unidad Nº 6: CONSERVACIÓN DEL CATASTRO.

Aspecto Geométrico: Mensura. Definición. Historia. Principios de la Mensura. Clasificación según su ubicación y su objeto. Plano de mensura. Componentes. Estudio de los antecedentes geométricos, jurídicos y económicos. Operación de mensura. Amojonamiento. La Mensura y la Función Notarial. Actos de Levantamiento Territorial efectuados por Administración. Aspecto Económico: Vuelo Aerofotogrametrico. Declaraciones Juradas. Planos Conforme a obra. Planos de

Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal. Porcentuales.  
Aspecto Jurídico: Tráfico Inmobiliario.

#### Unidad Nº 7: LEYES DE CATASTRO.

Ley 14159 de Catastro Nacional. Ley Nacional de Catastro 20.440. Folio catastral único. Certificado catastral. Ley 10.707 de Catastro de la Provincia de Buenos Aires. Constitución de Estado parcelario. Verificación. Subsistencia. Ejemplos. Casos Exceptuados de Constituir el Estado Parcelario.

#### Unidad Nº 8: SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL.

Definición. Realización. Almacenamiento y Procesamiento de Datos. El Catastro Municipal como base de los Sistemas de Información Geográficos.

#### Unidad Nº 9: VALUACIONES.

El mercado. Definición. Clasificación. Tipos de mercado. Leyes del mercado. Monopolio. Oligopolio, Holding. Trust. Contrato de Fideicomiso. Elementos que condicionan y restringen el mercado. Mercado Inmobiliario. Características. Factores de valorización de desvalorización Valores de la propiedad. Clasificación. Tipo y destino. Tasación masiva. Características. Metodología. Zonificación: límites y polos de valorización. Códigos de edificación. Código de Planeamiento Urbano: distritos y subdistritos. Factor de ocupación del Suelo (F O S). Factor de Ocupación Total (F O T). Superficie Edificable (S E). Factores de cambio en la Tasación Masiva.

#### Unidad Nº 10: TASACIÓN DE LA TIERRA.

Método directo o de comparación. Antecedentes y consecuentes. Antecedente Tipo. Obtención de antecedentes. Investigación zonal. Análisis de gabinete. Antecedentes distorsionados. Clasificación de antecedentes por sus factores intrínsecos y extrínsecos. Coeficientes de Homogeneización. Planilla única. Criterios de eliminación de antecedentes. Método de dispersión. Tasación de la Tierra: urbana, suburbana, rural e industrial. Diferencias entre la tasación masiva y la tasación individual. Clasificación y análisis de la tasación individual. Método de Incidencia.

#### Unidad Nº 11: TASACIÓN DE MEJORAS.

Características de la edificación. Valor de Reposición. Valor Residual. Vida útil probable. Edad o vida transcurrida. Expectancia de vida. Depreciación. Criterio de Ross - Heidecke, Tabla, uso en tasaciones masivas e individuales. Valor actual. Mejoras rurales. Mejoras por accesión e industriales.

#### Unidad Nº 12: TASACIONES ADMINISTRATIVAS.

Expropiaciones. Resoluciones y Criterios del Tribunal de tasaciones de la Nación. Su aplicación. Dictámenes. Servidumbres Administrativas de "Ductos". Tablas y cuadros. Determinación de los valores de indemnización en expropiaciones y servidumbres.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Existen apuntes escritos por el profesor de la materia publicados en la pagina web de la facultad y libros para consultar cuyos títulos son:

Catastro Territorial

Wilfredo D. López. Editorial de la Fundación de la Universidad

Catastro Territorial. Base de la Planificación y Ordenamiento Territorial.

Carlos Lizana; Julio E. Mattas; Mario Arrieta Editorial de la Fundación de la Universidad.

Mensura y Límites Territoriales.

Carlos Chesñear. Editorial Imprenta Encestando S.R.L

Publicación de la Primera Conferencia Nacional y Primer Simposio Internacional de Catastro.

Manual de Tasaciones.

Dante Guerrero. Editorial Alsina

La indemnización en la Expropiación y El Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Jorge Ricardo Lucena. Editorial Dunken

## **RÉGIMEN DE CURSADA**

Metodología de enseñanza

Teórico Práctico Obligatorio.

## **Modalidad de Evaluación Parcial**

Una evaluación parcial con dos recuperatorios. Tanto la Evaluación Parcial como los recuperatorios y la

Evaluación Integradora serán de carácter teórico-práctico.

## CALENDARIO DE CLASES

Semana	Temas de teoría	Resolución de problemas	Laboratorio	Otro tipo	Fecha entrega Informe TP	Bibliografía básica
<1> 09/03 al 14/03	El Catastro desde el aspecto Histórico.					
<2> 16/03 al 21/03	El Catastro desde el aspecto Administrativo					
<3> 23/03 al 28/03	Aspectos del Catastro. Aspecto Geométrico			S.I.G aplicado al Catastro		
<4> 30/03 al 04/04	Aspectos del Catastro. Aspecto Económico	Calculo del Impuesto Inmobiliario				
<5> 06/04 al 11/04	Aspectos del Catastro .Aspecto Jurídico					
<6> 13/04 al 18/04	Ejecución de un Catastro.				1°	
<7> 20/04 al 25/04	Conservación del Catastro.					
<8> 27/04 al 02/05	Leyes de Catastro.					
<9> 04/05 al 09/05	Leyes de Catastro.			Constitución de Estados Parcelarios		
<10> 11/05 al 16/05	Evaluación Parcial					
<11> 18/05 al 23/05	Sistema de Información Territorial.				2°	
<12> 25/05 al 30/05	El Mercado Inmobiliario Valuaciones.					
<13> 01/06 al 06/06	Tasación de la Tierra. Pautas y Criterios			Tasación de un lote.	3°	
<14> 08/06 al 13/06	Tasación de mejoras. Criterios			Tasaciones de diferentes Inmuebles.	4°	
<15> 15/06 al 20/06	Recuperación Evaluación Parcial					
<16> 22/06 al 27/06	Expropiacione s. Valor de la Indemnización. Tribunal de Tasaciones de la Nación. Tasaciones Atípicas y especiales.					

## CALENDARIO DE EVALUACIONES

### Evaluación Parcial

Oportunidad	Semana	Fecha	Hora	Aula
1º	10	10/05	17:00	308
2º	14	07/06	17:00	308
3º	16	28/06	17:00	308
4º				