



Planificaciones

7039 - Valuaciones

Docente responsable: TROUBOUL MONICA BEATRIZ

OBJETIVOS

Adquirir conocimientos del mercado inmobiliario y los fundamentos de la Tasación de la Propiedad Inmueble.

CONTENIDOS MÍNIMOS

-

PROGRAMA SINTÉTICO

Valuaciones. Mercado Inmobiliario.
Teoría del Valor. Valores de la Propiedad
Tipos de Tasación. Metodología
Tasación de la Tierra. Pautas y Criterios.
Tasación de las Mejoras.
Expropiaciones y Servidumbres.
Valor de la Indemnización.
Tribunal de Tasaciones de la Nación.
Tasaciones masivas y catastrales.
Tasaciones atípicas y especiales.
Actuación del tasador en ámbitos públicos, privados y judiciales.

PROGRAMA ANALÍTICO

Unidad Nº 1: VALUACIONES

Definición. Concepto de Mercado. Tipos de Mercado. Leyes de Mercado. Monopolio. Oligopolio, Holding. Trust. Contrato de Fideicomiso. Elementos que lo condicionan. Concepto de Mercado Inmobiliario. Sus componentes. Características del mercado Inmobiliario. 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) .

Unidad Nº 2: TEORIA DEL VALOR

Concepto de valor. Valores de la Propiedad. Diferentes tipos de valores: Valor físico, Valor de Uso, Valor Rentístico, Valor Fiscal, Valor Venal y Valor de Expropiación. Concepto de precio.

Unidad Nº 3: TIPOS DE TASACIONES. METODOLOGIA

Clasificación de acuerdo al tipo. Clasificación por su destino. Clasificación por su método. Características fundamentales de cada uno de ellos. Ejemplos

Unidad Nº 4: TASACIÓN DE LA TIERRA URBANA Y SUBURBANA

Pautas y Criterios. Método directo o de comparación. Técnicas operativas. Antecedente y consecuente. Clasificación del antecedente por sus factores intrínsecos y extrínsecos. Homogeneización de los mismos. Planilla de antecedentes. Coeficientes de homogeneización, descripción de cada uno de ellos, formulas y uso de tablas. Ejemplos prácticos. Determinación del valor final. Método de dispersión como ajuste del valor. Otros métodos de tasación de la tierra. Método de incidencias unitarias. Método de desintegración del valor venal del conjunto.

Unidad Nº 5 TASACION DE LA TIERRA RURAL

Conceptos generales. Factores que condicionan el valor. Características intrínsecas y extrínsecas. Concepto de aptitud del suelo. Clasificación según la aptitud. Metodología de la valuación rural. Comparativos y sumarios y racionales o analíticos.

Unidad Nº 6: TASACIÓN DE LAS MEJORAS

Criterios: Edificios. Características de la edificación. Valor físico de reposición. Concepto de depreciación. Métodos para calcular la depre.ciación. Método de la línea recta. Formula de Kuentzle. Método de Ross. Tabla de Ross Heidecke. Mejoras rurales. Mejoras por accesión e industriales.

Unidad Nº 7: TASACIONES MASIVAS Y CATASTRALES

Características. Metodología. Zonificación. Límites y polos de valorización. Código de planeamiento urbano. Factor de ocupación suelo. Factor de ocupación total. Factores de cambio en la tasación masiva. Determinación del valor fiscal.

Unidad Nº 8: TASACIONES ATÍPICAS Y ESPECIALES

Pasaje de valor de lote a valor de bloque. Tasación de subsuelos. Casos de predios con explotación variada.

Unidad Nº 9: TASACIONES ADMINISTRATIVAS

Expropiaciones. Sujeto y objeto expropiante. La indemnización. Resoluciones y criterios del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Su aplicación y dictámenes. Servidumbres de ductos. Clasificación de la indemnización. Determinación del ancho de la zona de seguridad de electroductos. Porcentaje de indemnización para la tierra. Determinación del valor de las mejoras. Tablas.

Unidad Nº 10: ACTUACIÓN DEL TASADOR EN AMBITOS PUBLICOS, PRIVADOS Y JUDICIALES

Rol del tasador en diferentes ámbitos como instituciones estatales, bancos, empresas privadas, etc. Registro Nacional de Tasadores. Confección de informes periciales. Diferentes criterios de valuación

BIBLIOGRAFÍA

Publicación realizada por el Profesor y Bibliografía como:

- 1 Dante Guerrero. Manual de Tasaciones. Editorial Alsina
- 2 Jorge Ricardo Lucena. La indemnización en la Expropiación y El Tribunal de Tasaciones de la Nación. Editorial Dunken
- 3 Wilfredo D. López. La Tasación de Inmuebles en la Expropiación. Editorial de la Fundación de la Universidad.
- 2 Carlos Lizana; Julio E. Mattas; Mario Arrieta. Catastro Territorial. Base de la Planificación y Ordenamiento Territorial. Editorial de la Fundación de la Universidad.
- 4 William L. Ventoli; Martha R. Williams. Técnica del Avalúo Inmobiliario. Real Estate Education Company
- 6 Ministerio de Economía. Dirección Provincial de Rentas Ley Impositiva. Departamento de publicaciones e impresos.
- 7 Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Código Fiscal. Editorial Dos Soles
- 8 Comas, David; Ruiz, Ernest. Tasaciones Rurales. Editorial Ariel, S.A.
- 9 Corradini. Manual de Tasaciones Agropecuarias. Editorial Orientación Gráfica

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	Valuaciones. Definición y Técnicas					
<2> 16/03 al 21/03	Teoría del valor					
<3> 23/03 al 28/03	Tipos de Tasaciones					
<4> 30/03 al 04/04	Tasación de la tierra urbana y suburbana					
<5> 06/04 al 11/04	Continuación			Tasación de un lote urbano		
<6> 13/04 al 18/04	Tasación de la tierra rural					
<7> 20/04 al 25/04	Continuación			Tasación de un campo	1	
<8> 27/04 al 02/05	Evaluación Parcial					
<9> 04/05 al 09/05	Tasaciones de mejoras					
<10> 11/05 al 16/05	Continuación			Tasación de un inmueble	2	
<11> 18/05 al 23/05	Tasaciones masivas y catastrales.					
<12> 25/05 al 30/05	Tasaciones atípicas y especiales.					
<13> 01/06 al 06/06	Continuación			Tasación en pasaje de lote a bloque, del subsuelo y cálculo de Valores locativos	3	
<14> 08/06 al 13/06	Tasaciones Administrativas			Expropiaciones y Servidumbres		
<15> 15/06 al 20/06	Recuperación Evaluación Parcial					
<16> 22/06 al 27/06	Actuación del Tasador en ámbitos públicos, privados y judiciales.				4	

CALENDARIO DE EVALUACIONES

Evaluación Parcial

Oportunidad	Semana	Fecha	Hora	Aula
1º	8	11/10	17:00	308
2º	15	29/11	17:00	308
3º	16	06/12	17:00	308
4º				