

PLANIFICACIÓN 2019

Valuación Inmobiliaria

INFORMACIÓN GENERAL

Carrera	Docente Responsable	
Ingeniería en Agrimensura	Wilfredo Pozzi	
Departamento	Carga Horaria	
Cartografía y Agrimensura	Carga Horaria Cuatrimestral	90 hs
Plan de Estudios	<i>TEORÍA</i>	36 hs
Plan 2005	<i>PRÁCTICA</i>	
Carácter	Formación Experimental	12 hs
Cuatrimestral	Resolución de Problemas	6 hs
Equipo Docente	Resolución de Problemas de Ingeniería	12 hs
Wilfredo Pozzi	Proyectos y diseños de procesos	12 hs
	<i>CONSULTAS Y OTRAS ACTIVIDADES</i>	0 hs
SITIO WEB DE LA ASIGNATURA	<i>EVALUACIONES</i>	12 hs

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA ASIGNATURA

Planificación, concepto y alcances; La programación de tareas y metodologías de planificación: Gantt, Camino Crítico, Proyecto; Identificación y formulación de un Proyecto. Definición de Valor. Valuación y tasación. Fundamentos y métodos de valuación y tasación. Estudios de mercado inmobiliario. Criterio de homogeneización. Tasación de terrenos urbanos libres de mejoras. Materiales de construcción. Normas y Códigos de Edificación. La tasación de mejoras y de unidades colectivas. Explotaciones agropecuarias: principales características. Valuaciones de suelos. Factores de la producción agropecuaria. La Unidad Económica. Tasación de inmuebles rurales. Tasaciones especiales. Principios generales de la Valuación Fiscal. Normativa aplicable. Concepto de normalización de las tasaciones. Tributación: Impuestos, contribuciones por mejoras y Tasas. Clasificación.

OBJETIVOS DE LA ASIGNATURA

Que el alumno conozca, comprenda y se capacite en la aplicación de técnicas y procedimientos valuatorios de inmuebles rurales o urbanos, tanto con fines catastrales cuanto comerciales.

CONOCIMIENTOS ESPECÍFICOS PREVIOS PARA CURSAR LA ASIGNATURA

Manejo de los módulos de estadística de planillas de cálculo (EXCEL) y conocimientos avanzados de SIG.

METODOLOGÍA DE ENSEÑANZA

Las clases serán desarrolladas bajo un método mixto presencial-a distancia. Todo el material será colocado a disposición en la plataforma de la eFICH, donde también se estructurarán los foros de discusión sobre cada uno de los temas del programa. Estos foros son considerados el motor de la disciplina pues permiten una intensa interacción docente-alumno y crea las condiciones para el desarrollo de los trabajos en forma interactiva.

La mitad de los contenidos será desarrollada a través de clases teóricas dadas por los docentes de la asignatura, mientras que la otra mitad será desarrollada a través de material multimedia elaborado por calificados docentes de otras instituciones de enseñanza superior.

Los trabajos prácticos cubrirán los 5 temas del Programa y serán desarrollados en grupo, utilizando las herramientas de la plataforma eFICH para la sistematización de datos y el intercambio. Los ejercicios prácticos a desarrollarse en clase tendrán como objetivo consolidar el manejo de los aplicativos computacionales (básicamente EXCEL y SIG) necesarios para el desarrollo de los trabajos prácticos. El trabajo de campo consistirá en el levantamiento de datos correspondientes a precios de inmuebles en inmobiliarias, Internet, periódicos y cualquier otra fuente disponible.

PROGRAMA ANALÍTICO

Título: TEMA 1: Introducción a la economía urbana y a la valuación de inmuebles
Descripción/Contenidos: La formación de precios del suelo. Valor y precio de los inmuebles. Introducción a la valoración. Comportamiento estructural y cíclico de los precios del suelo. Dinámica espacial y temporal de los precios del suelo en una ciudad.

Título: TEMA 2: Valuación de inmuebles urbanos
Descripción/Contenidos: Los métodos de Costo, de la Renta y de Capitalización El método residual y el potencial de desarrollo El costo de reproducción para valorar las mejoras y construcciones urbanas y rurales. Depreciación por edad y por estado de conservación. Factor de comercialización. El método de la renta y valor del inmueble por capitalización de ingresos futuros.

Título: TEMA 3: Valuación de inmuebles rurales
Descripción/Contenidos: Métodos Comparativo y de la Renta (suelo). Método del costo (construcciones e infraestructura). Método de Capitalización (cultivos). Métodos sintéticos. Método econométrico. El Método Beta.

Título: TEMA 4: Inferencia estadística y geoestadística e aplicadas a la valuación de inmuebles
Descripción/Contenidos: Levantamiento de datos. Elección de variables. Codificación de variables cualitativas (dummies, proxies, booleanas, categóricas). Estimadores de tendencia central y de dispersión. Distribuciones de frecuencia y de probabilidad. Estimaciones puntuales e intervalos de confianza. Análisis de tendencia. Correlación y determinación. Teoría de las variables regionalizadas. Modelos de Krigeage.

Título: TEMA 5: Valuación masiva y catastral
Descripción/Contenidos: Métodos y técnicas de valoración masiva para fines fiscales. Nivel y uniformidad de las valuaciones. Factores determinantes del desempeño de las valuaciones. Ciclos de valuación y métodos de reajuste de los avalúos de inmuebles urbanos y rurales. Integración SIG-Valuación Masiva (CAMA). Superficies 3D. Mapa espacial de valores inmobiliarios.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

Título: Avalúos de inmuebles y garantías
Autores: Borrero Ochoa, Oscar Armando
ISBN: 958-9247-17-2 **Editorial:** Bhandar Editores Ltda.
Formato: Paperback
Selección de Páginas: No se ha especificado la selección de páginas.

Título: Ingenieria de valuaciones – Introducción a la metodología científica
Autores: Dantas, Rubens
ISBN: **Editorial:** Pini
Formato: Paperback
Selección de Páginas: No se ha especificado la selección de páginas.

Título: Metodologia para la tasación de inmuebles.
Autores: Sutmpf Gonzalez, Marco Aurelio
ISBN: **Editorial:** Miguel Camacaro Perez
Formato: Paperback
Selección de Páginas: No se ha especificado la selección de páginas.

Título: Valoración de predios agrarios
Autores: Borrero Ochoa, Oscar Armando
ISBN: 958-9247-19-9 **Editorial:** Bhandar Editores Ltda.
Formato: Paperback
Selección de Páginas: No se ha especificado la selección de páginas.

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

Título: Catastro Multifinalitario Aplicado a la Definición de Políticas de Suelo Urbano.
Autores: Erba, Diego Alfonso
ISBN: 85-906701-0-4 **Editorial:** Lincoln Institute of Land Policy
Formato: eBook
Descripción: Disponible para download gratuito en:
<http://lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=1306>
Selección de Páginas: No se ha especificado la selección de páginas.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Actividad: Introducción a la economía urbana y a la valuación de inmuebles
Semana: 1
Horas: 6
Tipo: T
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción:

- Introducción y uso de la plataforma eTEACH.
- Presentación detallada del programa y de la estrategia de trabajo.
- Videoclase: Introducción a la Economía Urbana. Borrero, Oscar.
- Videoclase: Introducción a la Valuación de Inmuebles. Basilio, Carlos.

Observaciones: Lecturas básicas:

- La economía urbana y las leyes que rigen la formación de los precios del suelo (Oscar Borrero) 36 pág.
- Valor y precio de los inmuebles (Oscar Borrero) 27 pág.

Actividad: Valuación de inmuebles urbanos
Semana: 2
Horas: 6
Tipo: T
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción:

- Introducción a los métodos valuatorios para inmuebles urbanos
- Videoclase: Los métodos de Costo, de la Renta y de Capitalización. Basilio, Carlos.

Observaciones: Lecturas básicas:

- Factores y métodos para el avalúo comercial (Oscar Borrero) 16 pág.
- Principios y determinantes de la valuación masiva de inmuebles. (Carlos Basilio) 12 pág.
- Fundamentos del Método de Capitalización de la Renta (Marco Aurélio Stumpf González) 5 pág.
- Fundamentos del Método del Costo de Reposición Depreciado (Marco Aurélio Stumpf González) 13 pág.

Actividad: Valuación de inmuebles urbanos
Semana: 3
Horas: 6
Tipo: PI
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción:

- Introducción al método residual y el potencial de desarrollo.
- Videoclase: método residual y el potencial de desarrollo. Stumpf González, Marco A.

Observaciones: Lecturas básicas

- Fundamentos del Método del Costo de Reposición Depreciado (Marco Aurélio Stumpf González) 13 pág.
- El método residual y el potencial de desarrollo (Oscar Borrero) 36 pág.
- El método comparativo (Oscar Borrero) 31 pág.

Actividad: TP 1: El método residual y el potencial de desarrollo & Los métodos de Costo, de la Renta y de Capitalización
Semana: 4
Horas: 6
Tipo: PC
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi, Wilfredo Pozzi
Descripción: Levantamiento de datos a campo en Santa Fe y/o Paraná y procesamiento para elaboración del informe del TP 1.

Actividad: Valuación de inmuebles rurales
Semana: 5
Horas: 6
Tipo: T
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción:

- Métodos Comparativo y de la Renta (suelo).
- Método del costo (construcciones e infraestructura).
- Método de Capitalización (cultivos).
- Métodos sintéticos.
- Método econométrico.
- El Método Beta.
- Videoclases: Valuaciones rurales. Borrero, Oscar.

Observaciones: Lecturas básicas

- Factores y métodos en el avalúo rural (Oscar Borrero) 69 pág.
-

Actividad: TP 2: Valuación de inmuebles rurales
Semana: 6
Horas: 6
Tipo: PC
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi, Wilfredo Pozzi
Descripción: Trabajo de campo en las inmediaciones de Santa Fe para levantar datos útiles para el desarrollo del TP 2: Valuación de inmuebles rurales.

Actividad: Parcial I
Semana: 7
Horas: 6
Tipo: E
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi, Wilfredo Pozzi
Observaciones: Desarrollo de la prueba escrita correspondiente al Parcial I.

Actividad: Inferencia estadística aplicada a la valuación de inmuebles
Semana: 8
Horas: 6
Tipo: T
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción:

- Introducción a Inferencia estadística.
- Videoclase: Inferencia estadística, Daniel Rodríguez,
- Videoclase: Fundamentos de estadística multivariada, Daniel Rodríguez

Observaciones:

Lecturas básicas

- Apuntes de inferencia estadística. Daniel Rodríguez. 30 pág.
-

Actividad: Inferencia estadística a la valuación de inmuebles
Semana: 9
Horas: 6
Tipo: EP
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción: Cálculos estadísticos en Excel.

Actividad: Geoestadística aplicadas a la valuación de inmuebles
Semana: 10
Horas: 6
Tipo: T
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi
Descripción:

- Videoclase: Rubens Dantas, Geoestadística.

Observaciones: Lecturas básicas

- Fundamentos de Geoestadística. Rubens Dantas 23 pág.
-

Actividad: TP 3: Valuación masiva: el método comparativo de datos de mercado
Semana: 11
Horas: 6
Tipo: P/D
Docentes a Cargo: Wilfredo Pozzi, Wilfredo Pozzi
Descripción: Inicio del levantamiento de datos para aplicación del método comparativo de datos de mercado.

Actividad: Valuación masiva y catastral

Semana: 12

Horas: 6

Tipo: T

Docentes a Wilfredo Pozzi

Cargo:

Descripción:

- Videoclase: Introducción a la valuación masiva. Claudia de Cesare.
- Videoclase: SIG Aplicado a la valuación de inmuebles. José Luis Portugal.

Observaciones: Lecturas básicas

- Valuación de inmuebles con fines fiscales. Claudia de Cesare 26 pág.

Actividad: Valuación masiva y catastral

Semana: 13

Horas: 6

Tipo: PI

Docentes a Wilfredo Pozzi

Cargo:

Descripción:

- Videoclase: Valuación masiva en la ciudad de Córdoba. Mario Piumetto.

Observaciones: Lecturas básicas

- Fundamentos de cartografía temática. José Luiz Portugal 10 pág.
- Superficies y modelos determinísticos. José Luiz Portugal 16 pág.

Actividad: TP 3: El método comparativo de datos de mercado

Semana: 14

Horas: 6

Tipo: P/D

Docentes a Wilfredo Pozzi, Wilfredo Pozzi

Cargo:

Descripción: Finalización del TP3.

Actividad: Parcial II - Seminario y Coloquio Final

Semana: 15

Horas: 6

Tipo: E

Docentes a Wilfredo Pozzi, Wilfredo Pozzi

Cargo:

Descripción: Desarrollo del Coloquio y aplicación del Parcial II

REQUERIMIENTOS DE LA ASIGNATURA

Detallar cuanto sea necesario para que los alumnos no tengan

dudas sobre cada uno de estos requerimientos:

Para Regularizar:

Los requisitos establecidos para acceder a la condición de alumno regular en la asignatura, son:

- Presentación en tiempo y forma de los trabajos prácticos requeridos los cuales tendrán un peso del 40% en la calificación final de la asignatura.
- La participación en los Foros de Discusión en la plataforma a distancia (10% de peso).
- Aprobación de los dos (2) parciales programados, con un puntaje mínimo de 50/100.

Tanto en las evaluaciones finales como en las parciales los criterios de calificación sostenidos por la cátedra considerarán básicamente tres aspectos, a saber:

- El grado de conocimiento y destreza alcanzado sobre los temas desarrollados en la asignatura.
- El grado de integración de los conocimientos, tanto de las diferentes temáticas abordadas en la asignatura, como de estos conocimientos con los de otras asignaturas relacionadas.
- La capacidad de exposición en términos oral, gráfico y escrito de los alumnos.

Para Promocionar:

Los requisitos establecidos para acceder a la condición de alumno promocionado en la asignatura, son:

- Haber cumplido con los requisitos de alumno regular.
- Haber rendido y aprobado los dos Parciales programados en la asignatura, con una calificación mínima del 70/100.
- Haber aprobado un Coloquio Final Integrador de la asignatura, el cual es rendido en forma individual frente a los miembros de la cátedra.

Al final de cada cuatrimestre se tomará un parcial recuperatorio en el cual los alumnos podrán presentarse a recuperar no más de uno de los dos parciales tomados en dicho período. En el caso de hacer uso de esta opción, la calificación del parcial recuperatorio reemplaza indefectiblemente a la anterior.

EXAMEN FINAL

Para Alumnos Regulares:

Los alumnos que se presenten a examen final en condición de alumnos regulares, serán evaluados en forma escrita, solamente en lo que se refiere a la parte práctica de la asignatura, debiendo aprobar como mínimo el 70/100 del examen.

Para Alumnos Libres:

Los alumnos que se presenten a examen final en condición de alumnos libres, serán evaluados en forma escrita y oral, tanto en la parte práctica como teórica de la asignatura, siendo condición necesaria para acceder a la evaluación oral haber obtenido en la evaluación escrita una calificación mínima del 70/100.

EVALUACIONES

PARCIALES

Fecha: 10-10-2019 **Título:** Parcial I

Temas / Descripción: Temas 1, 2 y 3 del Programa.

Fecha: 07-11-2019 **Título:** Parcial II

Temas / Descripción: Temas 4 y 5 del Programa

TRABAJOS PRÁCTICOS

Fecha: 19-09-2019 **Título:** TP 1 - Valuación de inmuebles urbanos

Temas / Descripción: Trabajo práctico correspondiente a valuación de inmuebles por los métodos: Residual, el Potencial de Desarrollo, de Costo, de la Renta y de Capitalización, utilizando datos levantados de distintas fuentes.

Fecha: 03-10-2019 **Título:** TP 2 - Valuación de inmuebles rurales

Temas / Descripción: Trabajo práctico correspondiente a valuación de inmuebles por los métodos: Comparativo, de la Renta (suelo), del Costo (construcciones e infraestructura) y de Capitalización (cultivos).

Fecha: 24-10-2019 **Título:** TP 3 - Valuación masiva con fines catastrales

Temas / Descripción: Valuación de inmuebles por el método comparativo de datos de mercado

COLOQUIOS

Fecha: 21-11-2019 **Título:** Seminario y Coloquio Final

Temas / Descripción: El coloquio se desarrollará con base en la presentación final de cada grupo, la cual contempla los 5 temas propuestos en el programa.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

No se ha ingresado información complementaria para esta asignatura