

Avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos - Módulo 2

DOCENTE RESPONSABLE DEL CURSO :: Martha Alesandra Siniacoff Del Pino

DOCENTE ENCARGADO DEL DICTADO :: Martha Alesandra Siniacoff, Daniel Fraga Antúnez

MATRÍCULA :: \$4.500 (Docentes 40% descuento – Estudiantes 50% descuento)

COMIENZO :: 01 de octubre de 2013

DÍAS DE CLASES :: martes, miércoles y jueves de 19 a 22hs

SALÓN :: UTU Pedro Figari

HORAS AULAS :: 40hs

DESTINATARIO :: Egresados universitarios, Docentes FARQ, Estudiante avanzado FARQ, Estudiante FARQ, Funcionarios FARQ, Público en general, Otros perfiles específicos

CUPO MÁXIMO :: 15 alumnos

RECURSOS DIDÁCTICOS :: Dinámica De Taller

MODALIDAD DE APROBACIÓN :: Prueba y Asistencia (Inhabilita la aprobación, un 20% de inasistencia)

VÍNCULO INSTITUCIONAL :: Proyectos Académicos Específicos

Complementar la formación académica - principalmente de Estudiantes y Egresados - en una temática fundamental como es la valoración de mercado del producto construcción, donde su participación es fundamental. El Curso-taller básico aporta idoneidad suficiente para el manejo de las variables intervinientes.

OBJETIVOS DEL CURSO ::

El objeto es dotar al participante de conocimientos necesarios para comprender la valoración territorial de la propiedad inmueble urbana, así como la valoración de la propiedad inmueble edificada urbana.

Para ello es necesario dotarlo de los conceptos fundamentales en lo que refiere al comportamiento del mercado inmobiliario, a la metodología avaluatoria posible de aplicarse y los procesamientos tendientes a la determinación de los valores inmobiliarios.

Ello resulta de fundamental importancia dentro de los cometidos específicos del profesional por cuanto éste debe frecuentemente interactuar en esta temática dentro de su actividad profesional, ya sea actuando en forma independiente, como integrando equipos multidisciplinarios.

PROGRAMA DEL CURSO CLASE A CLASE ::

Normas Urbanísticas y Territoriales Para El Avalúo

Leyes de Propiedad Horizontal.

Ley de Centros Poblados.

Ley de expropiaciones.

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Planes de Ordenamiento Territorial Departamentales.

Tareas de Campo

Inspección de dos inmuebles en régimen de propiedad horizontal

Propiedad Horizontal

Avalúo de edificios y unidades en régimen horizontal.

Ejercicios de Cálculos De Unidades

Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

Para edificaciones en régimen de propiedad común: requisitos.

Para edificaciones en régimen de propiedad horizontal: requisitos.

Sistemas de Información

Catastro

Sistemas de Información Catastral

Montevimap,

Instituto Nacional de Estadística.

Dir. Nacional de Topografía.

Integración de Datos Espaciales (IDE) - AGESIC

Fiscalidad Inmobiliaria.

Tributación Inmobiliaria.

Contribución Inmobiliaria: valor catastral y cálculo del impuesto.

Plusvalías, Minusvalías. Tolerancias y Mayores Aprovechamientos.

Método de Capitalización de la Renta.

Conceptos de Economía.

Operaciones básicas de matemática financiera.

Análisis del valor comercial del inmueble.

Cálculo de la renta por arrendamiento.

Métodos de Tasación de Inmuebles No Residenciales.

Definición de variables: categorías según destinos, estado de conservación, depreciación por edad, área edificada, etc.

Oficinas, locales comerciales e industriales.

Otros destinos.

Concepto e Influencia de Centralidades en el valor.

Corrección por incremento zonal.

Ejemplos prácticos.

Ejercicios Prácticos

Valoración de inmuebles en régimen común con inspección a inmuebles.

Valoración de inmuebles en régimen horizontal, idem.

Valoración de inmuebles no residenciales, idem.

Precio del inmueble y precio de alquiler: correlación financiera.

OBSERVACIONES METODOLÓGICAS::

Metodologías didácticas: constructiva, vivencial, aproximativa y participativa. El conocimiento se construye activamente activa y colectivamente.

A partir de la vivencia de una primera inspección a un inmueble, se construye el curso-taller. El participante construye y reconstruye sus saberes a través de aproximaciones sucesivas. Se estimula la participación e interacción: participantes-docentes y docente-docente y participantes con cada docente.

Por las características propias de la "profesión de evaluador", la finalidad última de la intervención pedagógica de los docentes, es desarrollar en el participante la capacidad de realizar aprendizajes significativos por sí sólo, en la amplísima gama de situaciones y circunstancias que presenta el ejercicio de evaluador. A evaluar se aprende evaluando.

Se trata de reconocer los elementos que la conforman, analizar las relaciones que las vinculan y encontrar sus lógicas explicativas.

Todas las exposiciones en aula son complementadas con proyección de diapositiva en formato Power Point y algunas documentales.

Se entrega material complementario impreso y archivo en CD de las presentaciones.