



PLAN DE ESTUDIOS 2002

ASIGNATURA: **VALUACIONES**
CÓDIGO **G423**
ESPECIALIDAD/ES: **Agrimensura**

Contenidos Analíticos:

1. Objeto, principios y métodos valuatorios. Introducción a la tasación. La cuestión inevitable: "valor" y "precio". Principios del avalúo. Criterios y teorías: la unicidad y la diversidad de valor. Las teorías y los métodos valuatorios: la teoría de la actualidad y la teoría de la aptitud; los métodos separativos y de conjunto; los métodos específicos o analíticos y los métodos comparativos; el método directo y el método indirecto.

2. Tierra urbana.

2.1. Factores de valor: intrínsecos, extrínsecos y de carácter general. Influencia de las dimensiones del predio: las medidas lineales, la superficie, la forma. El lote tipo. Coeficientes correctores. Tablas de frente y fondo y superficie; origen y confección de las mismas. Lotes en esquina; lotes internos; lotes irregulares; lotes con frente a dos o más calles, etc. Su tratamiento: Criterio para el estudio de esquinas (Tablas de la D.P.C.T., del Ing. Valvano, etc.); Fondo relativo; Método de difusión de valores; Método del "antes y después". Fracciones subdivisibles en lotes: pasaje de lote a block. Valor plottage.

2.2. El método comparativo: introducción, esquema. La información valuatoria: carácter y crítica; selección y examinación. Aplicación del método en estudio. Homogeneización de los antecedentes: carácter de la operación; forma de pago; actualización; medidas y superficie; forma; ubicación; topografía; otros. Planilla tipo. Método de dispersión de valores, su correcta aplicación. Valor total de cálculo. Valor final adoptado.

3. Tierra Rural.

3.1. Objetivos de la tasación rural. La calidad del suelo como elemento de la tasación. Categoría y tipos de suelos. Suelos de aptitud agrícola, ganadera y forestal. Factores de valor extrínsecos e intrínsecos de los predios rústicos. Otras influencias de carácter general. Información. Cultivos significativos. Predio tipo. Hectárea tipo. La unidad económica de explotación. Factores de ponderación y depreciación. Distintos métodos de ponderaciones.

3.2. Metodología de la Tasación Rural: El método de mercado o comparativo de mercado. El método de la aptitud de la tierra o comparativo ponderado. El método de la renta fundiaria o margen bruto : introducción, esquema. La información valuatoria: carácter y crítica; selección y examinación. Aplicación de los métodos en estudio.

4. El valor de los edificios. Importancia de la tasación de mejoras. Factores de valor de los edificios: intrínsecos (calidad material o costo físico; calidad funcional) y extrínsecos. Métodos de tasación: comparativo; por cómputo y presupuesto; por determinación del valor unitario origen o de reposición; por capitalización de la renta. La depreciación de los edificios: costo y depreciación; causas de la depreciación. Costo origen y costo de reposición o reproducción. Cálculo de la depreciación: método



de la línea recta; fórmula de Kuentzle; fórmula de Ross. El estado como factor de depreciación: criterio de Heidecke. La depreciación funcional. Valuación de un edificio según el criterio de Ross-Heidecke.

5. La Renta y el Método Indirecto. Renta Bruta. Renta Aparente. Renta Líquida. Cálculo de la renta bruta. Gastos de operación (funcionamiento y mantenimiento); cálculo. Amortización o gastos de perpetuidad. Tasa de capitalización o interés. Fórmula de Hoskold. El método diferencial. Ejemplos prácticos de aplicación.

6. Valuación de Inmuebles en Conjunto.

6.1. Concepto. Métodos: por comparación de valores venales; por capitalización de la renta; por integración de costos o valores parciales; por integración de costos o valores parciales adecuados al mercado inmobiliario. Corrección de los valores del conjunto: mal aprovechamiento del terreno; absorción del mercado inmobiliario; etc.

6.2. Valuación de edificios en propiedad horizontal (departamentos, locales de negocio, oficinas). Métodos y sistemas de valuación: por comparación y estudio del mercado inmobiliario (homologación de antecedentes; planillas); por integración de valores parciales (coeficientes de proporcionalidad del valor de la tierra, valor edificio propio y común; planillas); por capitalización de la renta.

6.3. Valores locativos. Su determinación: por comparación; por integración de valores parciales y estudio de la absorción del mercado inmobiliario; por capitalización de la renta.

6.4. Nociones generales de valuación de propiedades industriales y de yacimientos minerales y canteras, sin explotar y en explotación. La Fórmula de Hoskold y la modificación de O'Donohue.

7. Tasación de un muro medianero. El muro medianero. Sus características. Distintos métodos de valuación: método clásico; estimación a través de un prototipo; por depreciación diferencial de los componentes del conjunto. Aplicación práctica.

8. Avalúos de tipo especial.

8.1. La valuación fiscal. Sus características y principios. Tierra urbana y suburbana: Valores básicos. Coeficientes correctores. Plano de valores. Determinación del valor de los edificios según tipo y destino. Tierra Rural: Valor óptimo. Aptitud de la tierra. Valuación de las mejoras.

8.2. La expropiación. Régimen Nacional y Provincial. Leyes 21499/77 y 5708/52. La justa indemnización. La expropiación parcial. Consecuencias y daños emergentes de la misma. El Tribunal de Tasaciones de la Nación. Los peritos provinciales según el C.P.C.C..

8.3. Las servidumbres administrativas. Electroductos, gasoductos y acueductos. Legislación aplicable: Código Civil; la Ley Nacional N° 19.522/72 de Servidumbre Administrativa de Electroducto y su modificatoria 24.065/91; las Leyes Provinciales 8398/75 y 10540/87 de Servidumbres Administrativas de Electroductos y Gasoductos, nacional y provincial. La indemnización. El valor óptimo. Tipo y grado de afectación. Indices.

8.4. El avalúo hipotecario. Préstamo y garantía. Previsiones futuras. La tasación.

8.5. Otros. Tasación de la nuda propiedad. Tasación de un lote de medidas atípicas. Tasación de la zona contigua a un curso y/o espejo de agua. Tasación de lotes fiscales de playa.



9. El dictamen valuatorio. La tasación: un número con fundamentos. Confección del dictamen. Su contenido. Modelo tipo.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL:

- * BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. "MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA PERITOS TASADORES." Bs. As., 1978. - (Biblioteca Agrim. Hernández)
- * BANCO NACIONAL DE DESARROLLO. "MANUAL DE VALUACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES". Bs. As., 1978. - (Biblioteca Agrim. Hernández)
- * CHANDIAS, Mario E. "TASACION DE INMUEBLES URBANOS". Ed. Alsina. Bs.As., 1954. - (Biblioteca Depto. Agrimensura)
- * CORRA, Camilo E. "MEDIANERIA". Centro de Estudiantes de Ingeniería. La Plata, 2000.
- * EL CONSTRUCTOR. Periódico de la Construcción. Números varios. -
- * GUERRERO, Dante. "MANUAL DE TASACIONES. PROPIEDADES URBANAS Y RURALES". Librería y Editorial Alsina. Bs. As., 1984. - (BIBLIOTECA F.I.L.P.)
- * HERNANDEZ, Héctor Abel. "EL AGRIMENSOR COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA". Biblioteca del Agrimensor Serie A - N° 2 - Mayo 1994. Edición del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires; "TASACION DE LA ZONA CONTIGUA A UN CURSO DE AGUA". IX CONGRESO ARGENTINO DE VALUACION. Mendoza, septiembre de 2000; "TASACION DE UN INMUEBLE URBANO DE MEDIDAS ATIPICAS". QUINTO CONGRESO ARGENTINO DE VALUACION. Córdoba, noviembre de 1990; "Medianería: Cuestión de hechos o cuestión de límites?". Edición del Distrito V del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires. La Plata, noviembre de 2000. -
- * LOPARDO, Antonio. "CURSILLO PARA TASACIONES URBANAS Y SUBURBANAS". Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires. La Plata, 1969.- (Biblioteca Depto. Agrimensura)
- * MAGNOU, Eduardo. "EL EXPONENTE n EN LA FORMULA DE HOSKOLD". II Congreso Argentino de Valuación. Córdoba, 1981; "MANUAL DE TASACIONES". Ed. ASTREA. Bs.As., 1989; "MANUAL DEL TASADOR". Ed. Abeledo-Perrot. Bs.As., 1992.- (LIBRERIAS TECNICAS Y JURIDICAS) MARSTON, Anson y AGG, Thomas R. "INGENIERIA de VALUACION". Ed. Selección Contable S.A. Bs.As., 1947. (Biblioteca Depto Agrimensura)
- * Mc MICHAEL, Stanley L. "TRATADO DE TASACION". Ed. Labor. Bs.As., 1949. - (Biblioteca Depto. Agrimensura)
- * SCARANO, Mario A. "MEDIANERIA: Integración del valor del conjunto. Depreciación de cada integrante del conjunto". Publicado en VIVIENDA. Revista de la Construcción N° 157. Bs. As., julio de 1975. -
- * CONGRESOS ARGENTINOS Y PANAMERICANOS DE VALUACION. Trabajos varios.-
- * CÓDIGO CIVIL ARGENTINO; LEYES NACIONALES y PCIA. DE BS.AS. varias.- (LIB. JURIDICAS)