

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE
CORDOBA**

*Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y
Naturales*

República Argentina

Programa de:

Valuaciones

Código:

Carrera: **Agrimensura**

Escuela de Agrimensura

Departamento: Agrimensura

Obligatoria

Plan: 2005

Carga horaria: 96 hs.

Semestre: 2º

Puntos:

4

Horas semanales: 6 hs.

Año: 3º

Objetivos:

*Para el Agrimensor, definido por la Federación Internacional de Agrimensores como: "el profesional que identifica, delimita, mide y **avalúa** la propiedad inmueble, pública o privada, urbana o rural, ...", la valuación constituye un pilar fundamental de su actividad profesional, tanto privada como al frente de alguna oficina pública. La simple subdivisión de una parcela en partes de igual valor, la ejecución del Catastro, su intervención en el planeamiento urbano y regional, requieren conocimientos sólidos de valuación que por otra parte se le imparten desde hacia varias décadas en las universidades alemanas, suizas, austríacas, entre otras.*

**Programa
Sintético**

1	Concepto general del Valor	11	Valuación de mejoras e instalaciones
2	Métodos de valuación	12	Valuación de establecimientos rurales
3	Estadística aplicada a la valuación	13	Valuación para expropiaciones
4	Información necesaria	14	Valuaciones masivas
5	Precisión de las valuaciones	15	Computación aplicada a la valuación
6	Cartografía y fotointerpretación aplicada	16	Legislación
7	Valuación de parcelas urbanas baldías		
8	Valuación de parcelas urbanas edificadas		
9	Valuación de edificios		
10	Valuación de tierras rurales		

Programa Analítico de foja: a foja:

Programa combinado de examen (si corresponde) de foja: a foja:

Bibliografía de foja: a foja:

Correlativas obligatorias: Información Agraria y Peritajes rurales

Correlativas aconsejadas:

Rige:

Aprobado H.C.D. - Res.:

Fecha:

El Secretario Académico de la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales (UNC) certifica que

el programa está aprobado por el (los) número(s) y fecha(s) que anteceden. Córdoba, / /

Carece de validez sin la certificación de la Secretaría Académica.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

**FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS, FÍSICAS Y
NATURALES**

ESCUELA DE AGRIMENSURA

Programa de:

VALUACIONES

CORRESPONDIENTE AL PLAN DE ESTUDIOS DEL AÑO 2005

TÍTULO: INGENIERO AGRIMENSOR

VALUACIONES

FUNDAMENTOS DEL PROGRAMA ANALÍTICO

En el proceso de enseñanza-aprendizaje, el desarrollo de cualquier disciplina requiere el conocimiento de los objetivos que se incluyen en la currícula a los fines de lograr la integración con las otras disciplinas, tanto las que preceden como las que le suceden.

La asignatura que nos ocupa utiliza los conocimientos básicos del área técnica, probabilidad y estadística, economía y el derecho, además de los conceptos impartidos en Introducción a la Agrimensura y a la Etica; y a su vez sirve de soporte a la asignatura CATASTRO.

Un programa de estudios moderno de Valuaciones no puede limitarse a formar peritos capaces de valorar inmuebles aislados. En los países del MERCOSUR y Socios, se pone especial énfasis en el cálculo de rentabilidad de una empresa.

En el enfoque económico del Catastro, la determinación objetiva y simultánea del valor de los inmuebles ubicados en las distintas jurisdicciones, plantea la necesidad de establecer valores unitarios básicos a nivel zonal como etapa previa para obtener la valuación a nivel parcelario. El valor unitario de la tierra rural libre de mejoras depende de un conjunto de características o atributos que están relacionados entre sí, como las características naturales, económicas y sociales, la estructura territorial o grado de parcelamiento, y el uso agropecuario predominante.

La valuación parcelaria masiva constituye una tarea de gran envergadura con metodología propia que debe incorporarse a los programas de enseñanza de la Valuación. Se trata aquí de una tarea de realización permanente ya que los valores se desactualizan constantemente.

Los métodos de valuación masiva a su vez constituyen aportes valiosos para la renovación y profundización de la metodología de la Valuación de Inmuebles aislados o de pequeños grupos de inmuebles. El proceso de clasificación de objetos se realiza a través de mecanismos complejos que han tratado de explicarse desde la Filosofía y desde la Psicología Evolutiva. Las consideraciones básicas sobre los procesos intelectuales involucrados en la clasificación de objetos y las distintas concepciones sobre la diferenciación espacial que proporcionan ámbitos específicos del conocimiento económico, del concurso de la cartografía temática, de la geografía y del planeamiento, permiten sustentar el paradigma de divisiones o zonificaciones del territorio, facilitadas en la actualidad a través de la utilización de IMÁGENES SATELITALES que constituyen poderosos instrumentos de análisis y clasificación de diferentes características de la superficie terrestre.

OBJETIVOS GENERALES

En el nuevo Plan de Estudio esta asignatura tiene por finalidad impartir al educando los conocimientos básicos de economía, técnicas valuatorias a nivel particular y masiva, los distintos procesos y factores intervinientes y la interrelación con el derecho de propiedad y por último enseñarle metodología de valuación su interpretación y aplicación utilizando el razonamiento y las fundamentaciones lógicas.

Para la definición y selección de los contenidos que integran la asignatura se analizó fundamentalmente los alcances del título. De todas formas se considera que justamente los alcances y habilitaciones en lo que respecta al tema específico de las pericias, valuaciones de interés público y privado; hoy debe ser tratado como una actividad interdisciplinaria para el Ingeniero Agrimensor.

Durante el desarrollo de la asignatura se enseña a interpretar problemas aparentemente abstractos transformándolos en problemas concretos, fomentando la reflexión y el razonamiento. El conocimiento y el manejo de los contenidos permiten al individuo resolver situaciones problemáticas interpretando los resultados obtenidos integrados nuevamente a la realidad.

La existencia de una serie de normas y una lógica que da el Método correcto del buen razonar, hace que se forme en el alumno el hábito de la reflexión, la crítica fundamentada y la necesidad constante de avalar toda proposición obtenida con una indiscutible legalidad exenta de contradicciones y falacias. Toda afirmación o negación es avalada con rigor científico con una metodología que va acompañada de una adecuada fundamentación teórica-práctica.

Como **Objetivos particulares o específicos**, se busca:

Capacitar al alumno para que pueda identificar, comprender e interpretar los problemas específicos de la Valuación y relacionarlos con el contexto zonal y regional.

Brindar al alumno los conocimientos, metodologías y técnicas que le permitan proceder a la valuación de parcelas de interés público como privado, tanto urbanas como rurales.

CONTENIDOS CONCEPTUALES

El programa se conforma de 16 (dieciséis) Unidades divididas en cuatro partes a saber: Primera parte, Fundamentos generales de la Valuación; Segunda parte, Valuación de Inmuebles urbanos y sub-urbanos; Tercera parte, Valuación de Inmuebles Rurales; Cuarta parte, Valuaciones especiales y legislación. Las partes en que se ha dividido el programa obedecen a razones estrictamente de contenidos afines. Primero se comienza con una pequeña introducción filosófica que se ha juzgado necesaria a los efectos de dar al alumno un concepto del Valor. La Axiología nos enseña que el “Valor” como concepto supremo igual que el “ser” es algo indefinible. Sin embargo muchos tratadistas de Valuación pretenden dar una definición en la cual utilizan términos que sólo se definen como derivados del Valor. Una falsa definición y un concepto dado incorrectamente influyen en la metodología misma de la Valuación. En base a las Escuelas Económicas se da una idea general de los tres principales métodos de Valuación de los cuales se derivan todos los temas. En la Segunda parte, se contacta al educando en otro tema delicado que es la valuación de las parcelas urbanas. En general no se ha resuelto

en forma satisfactoria la Valuación de las tierras urbanas en las periferias de las ciudades, es decir en las zonas de transición entre tierras urbanas y rurales. La Valuación Impositiva vigente a veces acusa saltos demasiados bruscos entre parcelas colindantes consideradas urbanas, y rurales a las vecinas. La creciente urbanización y el desarrollo vertiginoso y desordenado de muchas ciudades sólo pueden enfrentarse con una adecuada planificación, acompañada de una política impositiva que desaliente la especulación desenfrenada y la retención indebida de grandes porciones de espacios baldíos con el consiguiente encarecimiento de la prestación de servicios. Ningún municipio puede llevar adelante una política orgánica de tierras si no se dispone de valores correctos y actualizados de sus parcelas, por este motivo el programa de Valuaciones ha puesto especial énfasis en la Valuación de las parcelas urbanas tanto baldías como edificadas. La Tercera parte contempla simultáneamente las necesidades de la valuación masiva y de la individual. La valuación de establecimientos rurales aislados no puede prescindir de información sobre suelos, clima, condiciones de mercado, etc. aportadas por la sistemática de la valuación masiva. Mientras que la valuación individual partirá del establecimiento rural, considerado como conjunto, la valuación masiva necesariamente tendrá que analizar en forma separada el valor de las tierras, plantaciones, edificios e instalaciones rurales.

Por último en la Cuarta parte, se contempla las valuaciones para fines de expropiación, aquí intervienen conceptos como la indemnización y el lucro cesante. Asimismo el valuador debe conocer los fundamentos jurídicos de la expropiación a los fines de apreciar el alcance de la indemnización. El programa concluye con un capítulo dedicado a la legislación aplicada a las valuaciones. Se dan algunos esquemas para la confección de informes periciales que deben ser fundados y responder a determinadas Normas Internacionales.

METODOLOGÍA

Las clases serán de tipo Teórico-Práctico y se efectivizan a través de exposiciones con discusión y participación de los alumnos a través de la presentación de casos concretos cuando esto facilite el proceso de enseñanza-aprendizaje.

Se facilitará material de lectura a través de la bibliografía general y especial incorporada al programa.

Se exigirá de los alumnos la búsqueda de información adicional y específica, a medida que avanza el dictado de la materia los alumnos están obligados a realizar tareas extra-aúlicas (consultas a distintos organismos técnicos y reparticiones públicas, el recorrido de áreas de aforos), como complemento de los informes técnicos que deben ser presentados y defendidos ante los docentes de la cátedra, como uno de los requisitos para aprobar la asignatura. Este Trabajo Práctico especial puede ser realizado en forma individual o grupal y tiene por finalidad integrar el conjunto de los conocimientos adquiridos durante el curso.

SISTEMA DE EVALUACIÓN

Se realizará la evaluación a través del seguimiento directo por parte del equipo docente, que observará y calificará la participación y resolución de

problemas concretos presentados en clase. Se evaluará la puntualidad al horario de clase, asistencia y su participación, la entrega en tiempo y forma de los trabajos prácticos especiales.

Condiciones para la Promoción de la asignatura:

80% de asistencia a las clases Teóricas-Prácticas.

100% de los Trabajos Prácticos, entregados en tiempo y forma en una Carpeta de Trabajos Prácticos, confeccionada según las pautas establecidas por la Cátedra.

Dos parciales aprobados con nota igual o superior a 4 (cuatro).

Coloquio globalizador aprobado con nota igual o superior a 4 (cuatro).

Correlativas obligatorias aprobadas antes de la presentación al coloquio.

Condiciones para obtener la Condición de Regular:

80% de asistencia a las clases Teóricas-prácticas.

100% de los Trabajos Prácticos, entregados en tiempo y forma en una carpeta de Trabajos Prácticos confeccionada según las pautas de la Cátedra.

Un parcial aprobado con nota no inferior a 4 (cuatro).

Para obtener el carácter de regular el alumno podrá optar por un recuperatorio que debe ser aprobado con nota superior o igual a cuatro.

La asignatura se podrá rendir en carácter de alumno regular en cualquier turno de examen, previa inscripción al mismo.

El alumno quedará libre y deberá recursar la materia o rendirla con tal carácter si no cumple con los lineamientos generales establecidos con anterioridad. En caso de rendir la materia deberá tener la Carpeta de Trabajos Prácticos en condiciones (Autorizada) para presentar a examen. Y rendirá la parte Práctica debiendo aprobar ésta como requisito para rendir la parte Teórica.

PROGRAMA ANALÍTICO

PRIMERA PARTE

FUNDAMENTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN.

Unidad 1.- Concepto general de valor.

- a) El valor desde el punto de vista filosófico. Axiología general.
- b) El valor desde el punto de vista de la Economía Política. Precio y valor.
- c) Concepto del valor de mercado.
- d) Factores determinantes del valor

Unidad 2.- Métodos de Valuación.

- a) El método comparativo o método del mercado.
- b) El método de ingresos o de capitalización.
- c) El método del costo.
- d) La combinación de métodos de valuación.

Unidad 3.- Estadística aplicada a la valuación.

- a) Medidas de la dispersión. Varianza, desviación standard, coeficiente de variabilidad.
- b) Distribuciones, en especial la distribución normal.
- c) Estadística de correlación. Regresión.
- d) Métodos de examen estadístico.

Unidad 4.- Información necesaria para la determinación de valores.

- a) Recopilación de precios de venta, alquileres, arrendamientos y su depuración.
- b) Informes sobre costos de construcción de edificios tipo, precios de materiales, equipamientos, productos agropecuarios, etc.
- c) Índices de costo de la vida, de la construcción, precios mayorista no agropecuarios, etc.
- d) Realización de encuestas y su depuración.

Unidad 5.- Precisión de las Valuaciones.

- a) Dispersión de los precios de venta de inmuebles, de los costos de construcción, precios de materiales, equipamientos, etc.
- b) Precisión del cálculo de valores por unidad de medida (m² o m), de edificios, Ha. De plantaciones, etc.
- c) Precisión de la capitalización de la renta.
- d) Precisión del cálculo de depreciación de edificios, equipamientos y plantaciones.
- e) Influencias del cambio de política económica, inflación, desarrollo urbano y regional, modificación de hábitos y costumbres, en la variación temporal de los valores y su precisión.
- f) La precisión de los valores en la legislación y la jurisprudencia.

Unidad 6.- Cartografía temática y fotointerpretación aplicada a las valuaciones

- a) Zonificación por fotointerpretación de tierras urbanas y rurales, para su valuación.
- b) Selección de los factores determinantes del valor en las cartas temáticas. Elección de símbolos y su asociación.

- c) Selección de los factores determinantes del valor utilizables en la fotointerpretación.
- d) Representación de valores unitarios mediante números o símbolos y su distribución.

SEGUNDA PARTE

VALUACIÓN DE INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS

Unidad 7.- Valuación de parcelas urbanas baldías

- a) Características y grados de evolución de las tierras aptas para la construcción.
- b) Factores determinantes del valor de carácter general: ubicación, planes reguladores, servicios.
- c) Factores determinantes del valor de carácter particular: tamaño y forma, topografía, tipo de suelo, restricciones administrativas, etc.
- d) Métodos de valuación de parcelas urbanas baldías.
- e) Valuación de parcelas para negocio, industrias y otros edificios especiales..

Unidad 8.- Valuación de parcelas urbanas edificadas.

- a) Valuación de parcelas edificadas por el método comparativo o de mercado.
- b) Valuación de parcelas edificadas por el método de capitalización de la renta.
- c) Renta bruta, costos administrativos y de mantenimiento.

Unidad 9.- Valuación de edificios por el método de costo y de valores unitarios.

- a) Costo de construcción y porcentajes de incidencias de los rubros principales.
- b) Valores unitarios por m². de superficie cubierta o m² de espacio edificado.
- c) Valores unitarios de distintos tipos de edificios.
- d) Depreciación física y funcional de los edificios.

TERCERA PARTE

VALUACIÓN DE INMUEBLES RURALES

Unidad 10.- Valuación de tierras rurales.

- a) Los factores determinantes del valor del suelo y su incidencia.
- b) Limitaciones regionales y temporales de los factores determinantes del valor.
- c) Criterios para la zonificación rural a los efectos de la valuación.
- d) Incidencias cuantitativas de los factores determinantes del valor.

Unidad 11.- Consideraciones básicas sobre el Proceso de Clasificación de Objetos y determinación de Zonas Territoriales.

- a) El enfoque de la Psicología Evolutiva.
- b) El enfoque filosófico.
- c) Las implicancias del lenguaje.
- d) La diferenciación espacial.
- e) Imágenes que proporcionan la teledetección espacial.
- f) Naturaleza estadística de los límites zonales

Unidad 12.- Aplicación de Imágenes Satelitales en Valuaciones Rurales Masivas.

- a) Selección y adquisición de Imágenes Satelitales.
- b) Almacenamiento de la Imagen.
- c) Ecuación de histogramas.
- d) Composición entre bandas.
- e) Georreferenciación de Imágenes Satelitales.
- f) Métodos de clasificación de Imágenes Satelitales.
- g) Zonificación.

Unidad 13.- Valuaciones Masivas.

- a) Requerimientos de las valuaciones catastrales.
- b) Valuaciones con fines de planeamiento urbanos y regional.
- c) Precisión de las valuaciones masivas.
- d) Valuaciones masivas de inmuebles urbanos y suburbanos.
- e) Valuaciones masivas de inmuebles subrurales y rurales.

CUARTA PARTE

VALUACIONES ESPECIALES Y LEGISLACIÓN

Unidad 14.- Valuaciones para expropiaciones.

- a) Fundamentos jurídicos de la expropiación.
- b) Leyes de expropiación.
- c) Determinación del monto de indemnización.
- d) Valuaciones para expropiaciones parciales.

Unidad 15.- Valuación para Medianería.

- a) Legislación básica.
- b) Jurisprudencia. Código de la edificación de la ciudad.
- c) Metodología.
- d) La fórmula de Ross Heidecke.
- e) Uso práctico de la Tabla de Ross Heidecke. Extensión y alcance de la liquidación de Medianería.

Unidad 16.- Legislación aplicada a las valuaciones.

- a) Normas valuatorias en las leyes administrativas y tributarias.
- b) Normas valuatorias en la legislación catastral.
- c) Jurisprudencia referente a valuaciones.
- d) Confeción de informes periciales

PROGRAMA DE TRABAJOS PRACTICOS

Trabajo practico N° 1: Información necesaria para la determinación de valores

- a.- Planilla para la recopilación de datos
- b.- Recopilación de precios de Ventas, Alquileres, Arrendamientos y su depuración
- c.- Costos de Construcción de Edificios Tipos, Precios de los Materiales, Equipamientos, etc.
- d.- Porcentajes de incidencia de los rubros principales

Trabajo Practico N° 2: Cartografía Temática y Fotointerpretación aplicada a las Valuaciones.

- a.- Recopilación de antecedentes Cartográficos, Fotos Aéreas, de Geografía Urbana, etc.

- b.-** Confección de Cartas Temáticas de SERVICIOS Urbanos análisis de Costos de dichos Servicios.
- c.-** Zonificación por Fotointerpretación de Tierras Urbanas y Rurales para su Valuación.
- d.-** Selección de los factores determinantes del Valor utilizable en la Fotointerpretación
- e.-** Uso de la Teledetección para la Valuación de Tierras Rurales.

Trabajo Práctico N° 3: Valuación de Parcelas Urbanas Baldías

- a.-** Factores determinantes del Valor de Caracteres generales: ubicación, servicios, etc.
- b.-** Factores determinantes del Valor de Caracteres particulares: tamaño, forma, topografía y tipo de suelo, Restricciones Administrativas, etc.

Trabajo Práctico N°4: Valuación de Edificios por el Método de Costos y de Valores Unitarios

- a.-** Valores Unitarios de Distintos Tipos de Edificios
- b.-** Depreciación Física y Funcional de los Edificios

Trabajo Practico N° 5: Representación de Valores Unitarios mediante números o símbolos y su distribución.

- a.-** Determinación y confección de un plano de Valores Unitarios de Lote Tipo por cuadra – Interpolación – Extrapolación.
- b.-** Confección de un informe de los Resultados obtenidos

Trabajo Practico N° 6: Valuaciones para Expropiación

- a.-** Leyes de Expropiación
- b.-** Determinación del Monto de Indemnización
- c.-** Valuación para Expropiaciones Parciales

Trabajo Práctico N° 7: Valuaciones Especiales

- a.-** Medianería
- b.-** Valuaciones de Barrios Privados, Hoteles, Estaciones de Servicios, etc.

BIBLIOGRAFÍA

- STANLEY-MC MICHAEL. “Tratado de Tasación”, 1949, Edit. Labor S.A., Argentina.
- CHANDÍAS, MARIO E. “Tasación de Inmuebles Urbanos”,. 1954. Edit. Alsina
- CHANDÍAS, MARIO E. “III Curso de Tasaciones de Inmuebles”. Deto de Publicaciones de SOTAVE- Caracas- Venezuela-1969.
- RIVAROLA, JORGE V. “Tasación de Inmuebles Urbanos”. Edic. Zanetti-3º edición-1967.
- VILLEGAS, A.W. “Régimen Jurídico de la Expropiación”. Edit. Depalma-1973.
- MAIORANO, JORGE L. “La Expropiación en la Ley 21.499”-Coop. De Derecho y Ciencias Sociales. 1978.
- DOBNER HORST K E. “La Valuación de Predios Urbanos”, “La Valuación de Predios Rurales”. Edit. Concepto S.A.- México. 1983.
- GUERRERO, DANTE. “Manual de Tasaciones”. Edit. Alsina. 1984..
- MAGNOU, EDUARDO. “Manual de Tasaciones”. Edit. Astrea 1989.
- HESSEN, JOHANNES. “Tratado de Filosofía” Tomo II. Edit. Sudamericana.
- MAGNOU, EDUARDO. “Manual del Tasador”. Edit. Abeledo. Perrot 1992.

Trabajos de Congresos:

GIGANTE, CARLOS E. “Método de Dispersión”. Rev. Tasaciones. Año 1 N°3, pág.31-1983.

MÚSCOLO, VICENTE O. “Tasaciones Rurales”

F.I.G. CONGRESO INTERNACIONAL “Memorias” Abril 15, 1996.

II CONGRESO ARGENTINO DE VALUACIONES. “Memorias”. Córdoba 1981.

IX CONGRESO ARGENTINO DE VALUACIÓN. “Memorias”. Mza. 2000.

VIII CONGRESO BRASILEIRO DE INGENIERÍA DE VALUACIONES Y PERICIAS. “Memorias”. Florianópolis. 1995.

LAITAN, HÉCTOR V. “Aplicación de la Teledetección Espacial a las Valuaciones”

Stgo. Del Estero 2000.

ARGERICH, ANALÍA I. “Aplicación de Imágenes Satelitales”.

Normas I.R.A.M.

I.R.A.M. 34.851 – 1996. Tasaciones. Terminología.

I.R.A.M. 34.852 - 1996. Tasaciones. Simbología.

I.R.A.M. 34.853 – 1996. Tasaciones. Principios Generales.

I.R.A.M. 34.854 – 1999. Tasaciones. Planilla Universal de Cálculos.

I.R.A.M. 34.855 – 1997. Tasaciones. Relevamiento de Datos y del Problema.

I.R.A.M. 34.856 – 1998. Tasaciones. Tablas y Gráficos Cuantificadores.