

## Actualización Avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos

**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 ::** 5 de noviembre 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 ::** Dinamica De Taller

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

**VÍNCULO INSTITUCIONAL ::** Proyectos Académicos Específicos

La realidad del mercado inmobiliario es altamente dinámica y cambiante. Esto hace que los evaluadores deban mantener actualizados sus conocimientos sobre cómo se van adecuando los distintos métodos y técnicas, así como sus aplicaciones.

**OBJETIVOS DEL CURSO ::**

Aportar técnicas avanzadas y actuales para que el trabajo profesional de avalúos se adecue a la dinámica del mercado Inmobiliario.

Por otra parte, es preciso experimentar nuevas inspecciones a inmuebles con su correspondiente ejercicio de tasación.

**PROGRAMA DEL CURSO CLASE A CLASE ::**

- Presentación
- Introducción: qué deben esperar del curso-taller
- Repaso de conceptos básicos sobre avalúo de terrenos y avalúo de construcciones.
  
- Depreciación por edad de la Construcción.
- Método actualizado de corrección del valor de construcciones con reformas.
- Ejercicios de cálculo de valor de construcciones que han tenido reformas sucesivas.
  
- Método Involutivo: cálculo de valor tierra por **coeficiente alfa** a partir del análisis de la normativa y la inversión inmobiliaria.
  
- Tarea de campo: Inspecciones a inmuebles para práctica y ejercicios.

- Ajuste de valoración por funcionalidad: criterios de Dante Guerrero y nuevos estudios de Facultad de Ingeniería.
- Ajuste por localización: investigación y análisis de la Facultad de Ingeniería.
- Actualización del método comparativo de mercado.
- Actualización del método del costo de reposición depreciado.
- Actualización del método residual para hallar el valor unitario de tierra.
- Método de Plotage para valoración de inmuebles con demanda específica.
- Criterio de máximas y mínimas para transacciones de terrenos entre linderos.
- Actualización del método de la renta directa y capitalización actual neta como métodos de contrastación.
- Tarea de campo: Inspecciones a inmuebles para práctica y ejercicios.
- Método de cálculo de terrenos esquina simplificado.
- Método simplificado de corrección por forma irregular.
- Software de cálculo automática para valoraciones.
- Factor de Comercialización: ajuste por demanda superior o inferior a la normal.

#### **OBSERVACIONES METODOLÓGICAS::**

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