

## **Avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos - Módulo 1**

**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 ::** 6 de agosto 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 ::**

**Consideraciones preliminares al avalúo.**

Presentación de docentes y alumnos.

Evaluación de conocimientos previos.

Qué deben esperar del curso

¿Qué es valorar?

Consideraciones sobre los bienes.

Consideraciones sobre valor y precio.

Escuelas o corrientes avaluatorias.

Valor venal y valor intrínseco.

El método como una expresión matemática del precio de mercado.

**Generalidades sobre mercado inmobiliario.**

Concepto de Mercado.

Mercado de suelo urbano.

El inmueble como mercancía.

Formación de Precios.

**Tareas de Campo**

Inspección de dos inmuebles en régimen de propiedad común

**El Avaluador**

Actitud y Pensamiento Crítico.

Gestión del negocio del Avalúo.

Presupuestos y Formatos de Informes de Avalúo

**Avalúo de Terrenos**

Concepto de lote tipo – Normas de fraccionamiento.

Variación del valor de acuerdo a la dimensión “fondo”, “frente” y “área”

Variación del valor de acuerdo a ubicación en la manzana.

Lotes regulares

Lotes irregulares.

Lotes francamente irregulares.

Lotes esquineros.

Lotes con frente a dos calles (no esquina).

Lotes francamente irregulares.

Retiros y afectaciones.

Ejemplos y ejercicios prácticos.

**Avalúo de Construcciones**

Definición de variables:

Categoría, Estado de conservación, destino, edad, área edificada, etc.

Corrección por variables avaluatorias.

Avalúo de construcciones en régimen común.

Corrección por única o múltiples reformas.

**Ejercicios Prácticos**

Aplicación de correcciones para terrenos.

Aplicación de correcciones para edificaciones.

Valoración de inmuebles en régimen común con inspección a inmuebles.

**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.