

## CURSO-TALLER

# AVALÚO DE INMUEBLES URBANOS RESIDENCIALES Y CATASTRO INMOBILIARIO

### RELACIÓN DE TEMAS

---

#### ▪ ASPECTOS HISTÓRICOS.

- Historia Universal y Nacional del Catastro.
- Los impuestos prediales y el financiamiento de la ciudad.

#### ▪ LA PROFESIÓN DE AVALUADOR.

- Actitud y Pensamiento Crítico.
- Gestión del negocio del Avalúo.
- Multifinalidades de la Evaluación de inmuebles.

#### ▪ CATASTRO.

- Catastro Físico- Geométrico.
- Catastro Económico-Fiscal.
- Catastro Jurídico.
- Declaración Jurada de Caracterización Urbana.
- Importancia de la Información Actualizada.
- Registro de la propiedad.

#### ▪ ASPECTOS MERCADOLÓGICOS.

- Mercado Inmobiliario.
- Mercado de arrendamiento.
- Formación de Precios.

#### ▪ CONSIDERACIONES PRELIMINARES A LA TASACIÓN.

- ¿Qué es valorar?
- Consideraciones sobre los bienes.
- Relaciones entre los bienes y el valor.
- Consideraciones sobre valor y precio.
- Escuelas o corrientes avaluatorias.
- Valor venal y valor intrínseco.
- Coeficiente de comercialización.

#### ▪ METODOLOGÍAS DE AVALUACIÓN (GENERALIDADES)

- Problemática del suelo urbano y normativa.
- Inmuebles residenciales: propiedad común y propiedad horizontal.
- Arrendamientos – Introducción.
- El método como una expresión matemática del precio de mercado.

#### ▪ AVALÚO DE TERRENOS URBANOS.

- Concepto de lote tipo – Normas de fraccionamiento.
- Variación del valor de acuerdo a la dimensión “fondo”.
- Variación del valor de acuerdo a la dimensión “frente”.
- Lotes irregulares.
- Lotes con frente a dos calles (no esquina).
- Lotes esquineros.
- Lotes francamente irregulares.
- Retiros y afectaciones.
- Remanentes de expropiación.
- Perfil económico.

#### ▪ AVALÚO DE CONSTRUCCIONES.

- Definición de variables: categoría, conservación, destino, edad, área edificada, etc.
- Corrección por variables avaluatorias.
- Avalúo de construcciones en régimen común.
- Avalúo de edificios en régimen horizontal.

#### ▪ INSTRUMENTOS PARA EL AVALÚO.

- Sistemas de Información geográficos, territoriales e inmobiliarios.
- Análisis Estadístico.
- Método Residual.

#### ▪ MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA.

- Matemática financiera: interés simple, compuesto, valor actual neto y tasa interna de retorno.
- Análisis del valor comercial del inmueble a través de arrendamientos urbanos y viceversa.
- Ejemplos de tasaciones para distintos destinos.

#### ▪ ASPECTOS URBANÍSTICOS Y TERRITORIALES.

- Ordenamiento del Territorio: Conceptos básicos.
- El Ordenamiento del Territorio.

#### ▪ EJERCICIOS PRÁCTICOS Y PRÁCTICAS DE CAMPO.

- Aplicación de las leyes del mercado.
- Determinación de valores unitarios de tierra.
- Aplicación de correcciones para terrenos.
- Aplicación de correcciones para edificaciones.
- Tasación real de inmuebles en régimen común con inspección a inmuebles.
- Tasación real de inmuebles en régimen horizontal, idem.
- Proyecciones: Tasación a futuro de obras en proyecto.
- Determinación de montos de arrendamientos.

## **METODOLOGÍA DE TRABAJO:**

Las metodologías didácticas que se emplean son la constructiva, vivencial, aproximativa y participativa.

Primeras horas dedicadas a evaluación previa, introducción, aspectos históricos, ubicación en la temática, definiciones y conceptualizaciones.

A continuación, tarea de campo: inspección de un inmueble, revisión de la documentación del mismo, relevamiento fotográfico.

En cuanto al método constructivo, el conocimiento se construye activamente, no es la mera recepción de la información. Es vivencial porque a partir de la vivencia de una primera inspección, se construye el curso-taller. En este modelo se concibe que el participante reconstruye sus saberes a través de aproximaciones sucesivas, por ello es aproximativo.

Es participativo porque la misma construcción – a partir de la estimulación a la interacción: participantes-docentes y docente-docente y participantes con cada docente, se emplean estrategias de aprendizaje cooperativo.

El curso es un proceso de construcción del conocimiento a partir de los conocimientos y de las experiencias previas de los participantes, más la “facilitación” de los docentes que intentan ordenar, organizar y aportar lo nuevo.

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 del ejercicio de evaluador. A evaluar se aprende evaluando.

La formulación de temas que presenta el curso-taller resulta de una selección de contenidos y de estrategias didácticas, que se concreta en la definición de recortes e instrumentos didácticos de utilidad.

Un recorte es la separación de una parcela de la realidad – como en este caso es una inspección al inmueble antes del aprendizaje – coherente en sí misma, con una racionalidad propia. Se trata de reconocer los elementos que la conforman, analizar las relaciones que las vinculan entre sí y encontrar sus lógicas explicativas.

Todas las exposiciones en aula son complementadas con proyección de diapositiva en formato Power Point y se intenta la práctica de campo con una cantidad de inspecciones a inmuebles, limitadas por la extensión horaria de esta propuesta.

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

CARGA HORARIA TOTAL: 84 horas.

6 Horas semanales los días sábados: 3 horas matutinas de 10 hrs. a 13 hs. y de 16 hs. a 19 hs.

CUPO MÁXIMO: 25 participantes.

Docentes: Martha Siniacoff y Daniel Fraga.