



UNIVERSIDAD NACIONAL
DE ASUNCIÓN
**FACULTAD DE
INGENIERÍA**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN
FACULTAD DE INGENIERÍA**

***CURSO DE POSTGRADO EN
TASACION Y AVALUACION DE INMUEBLES***

PROYECTO ACADÉMICO

Coordinadora: M.Sc. Ing. Monserrat García Calabrese
Docente FIUNA
Docente: Prof. Ing. Daniel Marcos Lird

Asunción, Paraguay
Enero, 2018



Contenido

1	IDENTIFICACIÓN.....	3
2	FUNDAMENTACIÓN	3
3	REQUISITOS DE ADMISIÓN AL PROGRAMA	3
4	DATOS DEL CURSO	4
5	OBJETIVO GENERAL DEL CURSO	5
6	METODOLOGÍA DEL CURSO	5
7	SISTEMA DE EVALUACIÓN	6
8	CONTENIDOS	6
9	BIBLIOGRAFÍA.....	9
10	CUERPO ACADÉMICO	9
11	CRONOGRAMA	9
12	PRESUPUESTO	11



1 IDENTIFICACIÓN

Denominación:	Curso de Postgrado en TASACION Y AVALUACION DE INMUEBLES
Nivel:	Curso de postgrado de 40 horas.
Área:	Ingeniería en gral., arquitectos, topógrafos.
Duración:	4 fines de semana (8 clases)
Carga horaria:	40 horas reloj presenciales
Local:	Dirección de Posgrado – Facultad de Ingeniería – UNA
Título que otorga:	Certificado de aprobación del curso de postgrado en Tasación y evaluación de inmuebles.
Horario:	Viernes de 17 a 22 h y sábados de 08 a 13 h.

2 FUNDAMENTACIÓN

La avaluación es una labor altamente subjetiva, dependiendo de sobremanera de la experiencia del tasador en el tema. La avaluación constituye una actividad que involucra cada vez más a un mayor número de profesionales del ramo, convirtiéndose en una actividad multi e inter disciplinaria. La comprensión del proceso avaluativo, la determinación de todos los elementos que se deben tener en cuenta para llevar a cabo una buena tasación resulta una tarea altamente difícil. El propósito fundamental del curso es el de construir un espacio de reflexión y análisis del proceso avaluativo, interpretar su alcance y conocer la aplicación correcta de los procedimientos avaluativos, volcando en el aula la experiencia profesional de varios años en la actividad.

3 REQUISITOS DE ADMISIÓN AL PROGRAMA

Además de los requisitos establecidos en el Art. 11 del Reglamento General de Postgrado de la UNA, la Dirección de Postgrado de la FIUNA establece que para ingresar al presente curso de postgrado, el participante deberá:

- Poseer un título de grado de carreras afines al curso.
- Conocimientos básicos sobre el tema de curso a desarrollarse.
- Y otros requisitos que el Coordinador del curso considere pertinente.
- Los estudiantes que se inscriban al curso recibirán un certificado de participación y deberán de presentar la documentación necesaria exigida por la coordinación.



- Los profesionales que se inscriban al curso recibirán un certificado de aprobación del curso de postgrado y deberán presentar la documentación exigida por la coordinación.

4 DATOS DEL CURSO

El curso de postgrado en tasación y evaluación de inmuebles es organizado y dirigido por la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Asunción, Paraguay (FIUNA), a través de la Coordinación de cursos postitulo perteneciente a la Dirección de Postgrado bajo responsabilidad de la coordinadora Ing. Monserrat Garcia Calabrese M.Sc.

Dirigido a profesionales del sector de evaluaciones de inmuebles (Ingenieros, arquitectos, agrónomos, topógrafos, etc.), estudiantes de los últimos cursos de carreras a fines y a todos aquellos interesados en Tasaciones de Inmuebles.

La participación de curso tendrá un costo para profesionales de 1.300.000 gs en donde se incluye el costo del material didáctico (200.000 gs.). El costo para estudiantes es de 650.000 gs. (Incluido costo del libro). El cupo máximo del curso es de 40 alumnos, de los cuales 30 serán profesionales y 10 serán estudiantes.

La forma de pago será la siguiente:

Profesionales

Matricula: 550.000 gs.

Libro: 200.000 gs.

Cuota: 550.000 gs.

Costo total: 1.300.000 gs. (pago en caja de la Fiuna 1.100.000 gs. y pago de libro 200.000 gs. en Postgrado o primer día de clases).

Estudiantes

Matricula: 250.000

Libro: 200.000

Cuota: 200.000

Costo total: 650.000 gs. (pago en caja de la Fiuna 450.000 gs. y pago de libro 200.000 gs. en Postgrado o primer día de clases).



5 OBJETIVO GENERAL DEL CURSO

3.1 OBJETIVO GENERAL

Lograr que el los profesionales del ramo y el estudiante del último semestre de la carrera, interprete la importancia de la valuación como instrumento válido y autentico del mercado inmobiliario actual. Establecer unas directivas básicas para la ejecución de los trabajos de valuación.

3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Definir claramente la terminología a ser utilizada en los procesos avaluativos.
- Definir la metodología básica aplicable.
- Clasificar la naturaleza de los bienes.
- Establecer criterios básicos a considerar en la elaboración de los trabajos.
- Fijar directrices para la presentación de los Informes de Tasación.
- Establecer el **valor de mercado** y el **valor de venta rápida**.
- Planificar y elaborar un informe de tasación.
- Conocer las normativas internaciones referentes al tema.

6 METODOLOGÍA DEL CURSO

- **Clases Teóricas:** Clases magistrales, demostrativas, grupales, participativas, con la utilización de elementos sencillos, computadora, etc. En estas clases se desarrollan ejercicios de comprensión de conceptos.
- **Clases Prácticas:** Clases magistrales, grupales. Participativas en las que se desarrollan ejercicios de aplicación.
- **Trabajos prácticos:** Durante el desarrollo de las clases los trabajos serán individuales de construcción sobre planeamiento del tipo procedimental (30 puntos). Un trabajo práctico final que será grupal con la finalidad de socializar las experiencias (30 puntos)



7 SISTEMA DE EVALUACIÓN

1. **Prueba diagnóstica:** Sin ponderación. Es una evaluación de las condiciones generales del alumno sobre la materia, al inicio del curso.
2. **Trabajos prácticos individuales:**
 - 2.1.- N° 1. Sábado 1. Estudio de Mercado. 10 puntos.
 - 2.2.- N° 2. Sábado 2. Normativa Internacional. 10 puntos.
 - 2.3.- N° 3. 3. Homogeneización de antecedentes. 10 puntos.
 - 2.4.- FINAL. Estudio de casos. Sábado 4. 30 puntos.
3. **Examen final:** (40 Puntos) Abarcará todos los capítulos del programa. Se tomará en forma virtual en fecha a definir con los participantes.

La prueba constará de una parte práctica única que consistirá en un problema de aplicación por desarrollo. Duración: 180 min.

Se pueden utilizar todos los materiales facilitados durante el desarrollo del curso (libros de texto

4. **Escala de calificaciones:** Para aprobar el curso se debe alcanzar 60 puntos, en la suma de todas las actividades programadas en el curso.

Se expedirán Certificados de aprobación del curso (60%) y Certificados de participación (80% de asistencia), expedidos por la FIUNA.

8 CONTENIDOS

Capítulo 1 Ingeniería de Avaluación
--

Introducción. Reseña Histórica. Concepto y definiciones. Bien. Valor. Precio. Costo. Otros conceptos relacionados con el valor (capitalización, depreciación, etc.).

Avaluación. Definiciones. Tasador. Actitudes y aptitudes. Código de Ética. Honorarios Profesionales.

Avaluación de inmuebles. Definiciones. Terreno. Gleba urbanizable. Mejoras. Terrenos con mejoras.



Técnicas de evaluación. Método comparativo. Método del Costo. Método de la renta. Método Residual.

Capítulo 2 El proceso de Evaluación

Introducción. Elaboración de la propuesta técnica y económica. Identificación del bien a evaluar. Finalidad de la evaluación. Relevamiento Preliminar. Elaboración del presupuesto. Presentación de la propuesta.

Fuentes de información para el evaluador. Pesquisa de datos. Datos generales y específicos. Fuentes de información.

Desarrollo de la evaluación. Inspección. Caracterización: de la región; del Inmueble y de las edificaciones y mejoras.

Investigación de mercado. Datos de transacciones inmobiliarias. Anuncios de ofertas. Terrenos urbanos. Locales comerciales. Shopping. Galpones y depósitos. Viviendas. Apartamentos. Glebas urbanizables.

Selección y justificación de la metodología. Comparación de los diversos métodos.

Homogeneización de valores. Diversos factores de homogeneización: forma de pago, actualización, fuente (euforia, expectativa), medidas (área, frente), control, profundidad, forma, esquina, topografía, suelo, localización, servicios públicos, equivalencia, aprovechamiento, valor del terreno por mal aprovechamiento, accesibilidad, especiales.

Tratamiento estadístico. Distribución de frecuencia. Medidas de dispersión/posición. Saneamiento de la muestra. Criterios: media aritmética, desvío Standard, Chauvenet, Arley. Intervalo de confianza. Toma de decisiones.

Capítulo 3 El método de la Renta

Introducción. Técnicas habituales: capitalización directa, predio residual, la construcción residual, terreno residual. Variables que intervienen: renta, valor de mercado, tasa de capitalización. Pasos a seguir. Ejemplos explicativos.

Capítulo 4 El método de los Costos

Introducción. Valor del terreno. Fórmulas de Harper. Harper-Berrini. Jerret. Costo de la edificación. Método del costo de reproducción. Depreciación. Métodos: suma de los años, valor decreciente, Ross-Heidecke, Jans, etc.). Vida real, aparente. Vida útil. Tablas.

Capítulo 5 El método Residual o involutivo



Introducción. Método del máximo aprovechamiento eficiente. Proyecto de ocupación. Cálculo de los ingresos y gastos. Saldo, lucro y valor final. Fórmulas matemáticas. Ejemplo de aplicación.

Método del terreno residual para renta.

Capítulo 6 Evaluación de las Mejoras

Introducción. Métodos.

Método del costo de reposición. Ejemplo explicativo.

Método del costo de reproducción. Depreciación. Edad, vida útil y expectativa de vida. Valor residual. Depreciación e inflación.

Métodos de cálculo de la depreciación: independientes de los intereses (bien como nuevo, evaluación directa, suma de los dígitos, línea recta, Ross-Heidecke, Jans, etc.). Ejemplo explicativo. Dependiente de los intereses. Depreciación del valor actual.

Capítulo 7 Evaluación de terrenos loteables

Introducción. Definiciones. Loteamiento. Fraccionamiento.

Metodología. Método comparativo. Factores de homogeneización. Método involutivo (Oscar Olave)

Capítulo 8 Avaluaciones especiales

Introducción. Definiciones.

Cines y teatros. Hoteles y moteles. Estaciones de servicios.

Metodología. Método comparativo. Factores de homogeneización. Método involutivo (Oscar Olave)

Capítulo 9 Determinación del valor del Justo Alquiler

Introducción. Definiciones. Métodos: actualización, comparativo y renta. Lotes baldíos.

Capítulo 10 Expropiaciones

Introducción. Definiciones. Tipos. Por necesidad o utilidad pública. Por interés social. Aspectos generales. Declaración de la utilidad pública. El órgano expropiador. El objeto



de la expropiación y la individualización del bien. La justa indemnización. Procedimientos. La expropiación indirecta. El retroceso.

Casos: a) glebas y lotes urbanizables y b) servidumbres de paso. Método del antes y del después. Método aproximado. Método comparativo.

Clasificación de las servidumbres de paso: subterráneas, superficiales y aéreas. Factores: riesgos, incomodidades y restricciones. Tabla de PHILIPPE WESTIN.

9 BIBLIOGRAFÍA

9.1 Básica.

Tasación y avaluación. Prof. Ing. Daniel Marcos Lird Ramírez

9.2 Complementaria.

1. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. Ing. Sergio Antonio Abunahman
2. Manual de Tasaciones. Propiedades Urbanas y Rurales. Ing. Dante Guerrero
3. Principio de Engenharia de Avaliações. Ing. Alberto Lélío Moreira
4. Tasación de Inmuebles Urbanos. Ing. Mario E. Chandías
5. Avaliações para Garantias. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
6. Resolución SB. SG. N° 0288/2002. Superintendencia de Bancos. Banco Central del Paraguay
7. Incorporaciones Inmobiliarias Beneficiosas. Ing. Radegáz Nasser Júnior

9.3 Otras Fuentes consultadas:

www.ibape-sp.org.br

www.inmueblesonline.com.py

10 CUERPO ACADÉMICO

- Prof. Ing. Daniel Marcos Lird
Formación profesional



UNIVERSIDAD NACIONAL
DE ASUNCIÓN
FACULTAD DE
INGENIERÍA

-
- Ingeniero Civil. Facultad de Ciencias Físicas y matemáticas (Hoy FIUNA)
 - Topógrafo. Facultad de Ciencias Físicas y matemáticas (Hoy FIUNA).
 - Especialización en administración de empresas de ingeniería. Facultad de Ciencias Físicas y matemáticas (Hoy FIUNA).
 - Masterando en Métodos alternativos de resolución de conflictos. Universidad Americana.
 - Diplomado en negociación de conflictos. Universidad Americana.
 - Diplomado en mediación de conflictos. Universidad Americana.
 - Diplomado en arbitraje de conflictos. Universidad Americana.
 - Evaluación de riesgos naturales para la preparación de proyectos de inversión” — C.I.D.I.A.T.; Mérida — Venezuela. 160 horas. 09 — 1986.

Se adjunta el curriculum vitae actualizado.



11 CRONOGRAMA

Se presenta el cronograma de la primera edición prevista para el 2018. Las fechas cambiarían para las siguientes ediciones.

Fecha	Modulo/contenido	Responsable
Viernes 06 abril	Capítulo 1 Ingeniería de Avaluación Capítulo 2 El proceso de Avaluación	Ing. Daniel Lird
Sábado 07 abril	TP 1. Estudio de Mercado. 10 puntos	Ing. Daniel Lird
Viernes 13 abril	Capítulo 3 El método de la Renta. Capítulo 4 El método de los Costos Capítulo 5 El método Residual o involutivo	Ing. Daniel Lird
Sábado 14 abril	TP 2. Normativa Internacional. 10 puntos.	Ing. Daniel Lird
Viernes 20 abril	Capítulo 6 Avaluación de las Mejoras Capítulo 7 Avaluación de terrenos loteables Capítulo 8 Avaluaciones especiales	Ing. Daniel Lird
Sábado 21 abril	TP 3 Homogeneización de antecedentes. 10 puntos.	Ing. Daniel Lird
Viernes 27 abril	Capitulo 9 Determinación del valor del Justo Alquiler Capítulo 10 Expropiaciones	Ing. Daniel Lird
Sábado 28 abril	TP4 Estudio de casos.	Ing. Daniel Lird