



# ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

## **CURSO INTERNACIONAL – TASACIONES RURALES**

**PROF. ING. CARLOS AUGUSTO ARANTES**

### PLANEAMIENTO DIDÁCTICO DEL CURSO

#### **I) PRESENTACIÓN**

La evaluación es una labor altamente subjetiva, dependiendo de sobremanera de la experiencia del tasador en el tema.

La evaluación constituye una actividad que involucra cada vez más a un mayor número de profesionales del ramo. La comprensión del proceso evaluativo, 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 evaluativo, interpretar su alcance y conocer la aplicación correcta de los procedimientos evaluatorios, volcando en el aula la experiencia profesional de varios años en la actividad.

#### **II) OBJETIVOS GENERALES**

Lograr que los participantes, interpreten la importancia de la evaluación como instrumento válido y auténtico del mercado inmobiliario actual.

Establecer unas directivas básicas para la ejecución de los trabajos de evaluación.

#### **III) OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- 1.- Definir claramente la terminología a ser utilizada en los procesos evaluativos.
- 2.- Definir la metodología básica aplicable.
- 3.- Establecer criterios básicos a considerar en la elaboración de los trabajos.
- 4.- Fijar directrices para la presentación de los Informes de Tasación.
- 5.- Planificar y elaborar un informe de tasación.

#### **IV) UNIDADES DIDÁCTICAS**

**PRIMER DÍA:** 10 horas (8:30 h a 12:30 h; 14:00 h a 20:00 h)

**Capítulo 1** Evaluación de Inmuebles Rurales (**4 horas**)

**Capítulo 2** Evaluación de Inmuebles Rurales (**6 horas**)

**SEGUNDO DÍA:** 10 horas (8:30 h a 12:30 h; 14:00 h a 20:00 h)

**Capítulo 3** Evaluación de Inmuebles Rurales (**4 horas**)

**Capítulo 4** Evaluación de Inmuebles Rurales (**6 horas**)



# ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

Generalidades

Factores a considerar en Tasaciones Rurales

Método de Tasaciones Rurales

Método Comparativo

Método Comparativo de Mercado. Coeficientes Correctivos

Método comparativo por sistema de puntos

Método comparativo de precios y producción

Procedimientos de Tasación de Terreno Rural

Ejemplos prácticos

Avalúo del Terreno

Avalúo de Construcción, Mejoras e Instalaciones

Avalúo de Cultivo

## V) METODOLOGÍA

1. **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.
2. **Clases Prácticas:** Clases magistrales, grupales. Participativas en las que se desarrollan ejercicios de aplicación.
3. **Trabajo práctico:** Final integrativo, guiado por el Profesor, con una presentación al final del curso.

## VI) REQUISITOS DEL PARTICIPANTE

Conocimientos y destrezas Básicas en el Manejo de OFIMÁTICA (Word, Excel, Power Point, Internet, etc.), además de conceptos básicos de Tasación de Bienes. Los participantes deberán llevar sus computadores portátiles.

## VII) TALLER DIRIGIDO A:

Personas que se desempeñan en el área de avalúos y tasaciones de bienes, ingenieros, arquitectos, economistas, administradores, constructores, gerentes de proyectos, interventores de obras, contratistas, abogados y todos los profesionales que asesoran a las empresas y se dedican a la valoración de propiedades rurales.

## VIII) EVALUACIÓN

1. **Participación en clases:** se calificará hasta 30 puntos.
2. **Trabajo Práctico Final:** se calificará hasta 70 puntos.
3. **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 solamente **Certificados de aprobación del curso (70%)**.



## ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

### IX) Bibliografía:

#### Básica.

ARANTES, Carlos Augusto; SUAREZ SALDANHA, Marcelo. “Avaliação de Imóveis Rurais”. 2ª Edição Revista e Ampliada

#### Complementarias

1. ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. “Curso Básico de Ingeniería Legal y de Avaluaciones”. 1ª Edición en Castellano. Venezuela, Miguel Camacaro Ediciones, 2005. 316 p. ISBN 980-12-1079-6.
2. FEIGELSON DEUTSCH Simone. “Perícias de Ingeniería”. 1ª Edición. Brasil, Librería y Editora Universitaria de Derecho (LEUD), 2011. 207 p. ISBN 978-85-7456-273-5.
3. BORRERO OCHOA, Óscar A.; DIAZ, Mauricio; TIRIA VÁSQUEZ, Lina Paola; BORRERO VILLAMIZAR, Mónica; MÉNDEZ CAYCEDO, Mildred. “Avalúos de Terrenos de Protección Ambiental”. 1ª Edición. Colombia, Biblioteca de la Construcción, 2007. 411 p. ISBN 958-92-4719-9.
4. NÚÑEZ SCARPELLINI, Juan Ángel. “Valuación de Bienes”. Nueva Edición – 2.009
5. CHANDÍAS, Mario E. “Tasación de Inmuebles Urbanos”. 1ª Edición. Argentina, Librería y Editorial Alsina, 1954. 244 p.
6. BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY, Superintendencia de Bancos “Normas de Valuación de Bienes”. Resolución SB. SG. N° 0288/2002. Paraguay. 2002. 15 p. [www.bcp.gov.py](http://www.bcp.gov.py).
7. GUERRERO, Dante. “Manual de Tasaciones - Propiedades Rurales y Urbanas”. Edición 1.984.
8. ARANTES, Carlos Augusto, ARANTES Carla de. “Perícia Ambiental”. Revisada e Atualizada de Acordo com o Novo Código do Processo Civil.
9. TRIBUNAL DE LA NACIÓN – REPÚBLICA ARGENTINA. “Normas Nacionales e Valuación”.
10. LIRD RAMÍREZ, Daniel Marcos. “Tasación y Avaluación”. 2ª Edición. Asunción, AGR S. A., 2012. 290 p. ISBN 99953-2-585-3.
11. NORMAS INTERNACIONALES DE AVALUACIONES.
12. BORRERO OCHOA, Oscar A; GARCÍA BETANCOURT, Gilberto; OCAMPOS QUINTERO, Luís Gonzalo; OCHOA OCHOA, Francisco; REYES OTERO, Gabriel; ROBLEDO GIRALDO, Giraldo; CABALLERO, Vicente; GUADALAJARA, Natividad. “Valuación de Predios Agrarios”

#### Información (Libros, Software, inmobiliarias) en Internet

1. FEIGELSON DEUTSCH Simone. “Perícias de Ingeniería”. 1ª Edición. Brasil. 2011. 207 p. ISBN 978-85-7456-273-5. [www.editoraleud.com.br](http://www.editoraleud.com.br).
2. DANTAS, Rubens Alves. “Sistemas de Avaluación de Bienes (SAB). Método Comparativo. Método del Costo o Evolutivo. Método Involutivo” [www.rubensdantas.com.br](http://www.rubensdantas.com.br).
3. Instituto Brasileño de Avaluaciones y Pericias. [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br).
4. Inmobiliarias. [www.inmueblesonline.com.py](http://www.inmueblesonline.com.py); [www.idesa.com.py](http://www.idesa.com.py)



# ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)

## Curriculum Vitae del Prof. Ing. Carlos Augusto Arantes

### FORMACIÓN

1. Curso Superior de Engenharia Agrônômica - Universidade de Taubaté / SP. 1985.
2. Jornalista, Registro Ministério do Trabalho e Emprego Nº 0075469/SP. 2015.
3. Mestre em Ingeniería de la Tasación y Valoración – UPV Universidad Politécnica de València / Espanha. 2016.
4. Environmental Auditor - EARA Approved Foundation Course in Environmental Auditing / United Kingdom (cert. Nº 99/07/1313). 1999.
5. Pós-Graduado em Gestão de Programa de Reforma Agrária e Assentamento - UFLA Universidade Federal de Lavras / MG. 1999.
6. Pós-Graduado em Solos e Meio Ambiente - UFLA Universidade Federal de Lavras / MG. 2002.
7. Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais – Faculdade de Agrimensura de Pirassununga / SP. 2004.
8. Pós-Graduado em Ingeniería de la Tasación y Valoración – UPV Universidad Politécnica de València / Espanha. 2016.
9. Direito Imobiliário - FMU - Faculdades Metropolitanas Unidas - São Paulo / SP.
10. Formado em Mediação, Conciliação, Arbitragem e Negociação – Instituto de Mediação do Brasil / SP

### DOCENCIA

1. Professor convidado do Master Internacional en Catastro Multipropósito y Avalúos - Universidad de Jaén / España – Módulo: Evaluación Medioambiental.
2. Professor convidado do Master Internacional em Ingeniería de la Tasación y Valoración - UPV Universidad Politécnica de València / Espanha.
3. Professor da Pós-Graduação Lato Sensu em "Gestão em Engenharia de Avaliação e Perícias", da UFMT - Universidade Federal de Mato Grosso no convênio com IBAPE/MT, da matéria: Avaliação de Imóveis Rurais.
4. Professor dos IBAPE's estaduais das matérias: "Avaliação de Imóveis Rurais pela norma NBR 14.653-3", "CAR - Cadastro Ambiental Rural em face ao Novo Código Florestal - Lei 12.651/12", "Avaliação de Impactos Ambientais" e "Perícias Ambientais".
5. Professor na Pós-Graduação da UNICID, da matéria "Avaliação de Imóveis Rurais".
6. Professor de cursos livres: "Perícias Ambientais", "Avaliação de Imóveis Rurais", "ITR Imposto Territorial Rural"; "CAR - Cadastro Ambiental Rural".
7. Ex-Professor na Pós-Graduação da Un. Moura Lacerda, convênio IBAPE, da matéria "Perícias Ambientais".
8. Ex-Professor na Pós-Graduação do IBAPE/RN, da matéria "Perícia Ambiental e Avaliação Ambiental Imobiliária".
9. Ex-Professor no curso de MBA – Gestão e Perícia Ambiental, da UNI-RN/FARN
10. - Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, das matérias: "Perícias Ambientais", "Redação de Laudos" e "Técnicas de Perícias".



## **ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)**

11. Ex-Professor na Pós-Graduação da UFRGS, convênio IBAPE, da matéria “Perícias Ambientais”.
12. Membro Titular e 2º Vice-Presidente do IBAPE/RS - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Rio Grande do Sul.
13. Membro Titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
14. Fundador e Ex Presidente da Delegacia Regional de Araçatuba do SEESP - Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo.

### **TRABAJOS PUBLICADOS**

1. Análise da depreciação de áreas com uso da distribuição Gaussiana. Trabalho premiado no XXXI Congresso Internacional da UPAV Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación. Rio de Janeiro/2016.
2. O custo do desmate em avaliação de pastagens plantadas – quando e como considerar? - XVIII COBREAP – Belo Horizonte/MG. 2015 e UPAV/2016.
3. Retificação de área de imóvel com base em aviventação de rumos antigos - XVII COBREAP – Florianópolis/SC. 2013.
4. Recuperação de área degradada com sementes arbóreas nativas do bioma pampa - XVII COBREAP – Florianópolis/SC. 2013. Coautoria.
5. Nexo e liame causal em apuração de responsabilidade por dano causado – XVI COBREAP - Manaus/AM. 2011.
6. Avaliação de impacto ambiental usando método de triangulação de planos paralelos – XVI COBREAP - Manaus/AM. 2011.
7. Geoprocessamento e geodésia elementar no apoio a perícia de trânsito – XVI COBREAP - Manaus/AM. 2011.
8. Perícia Ambiental – Incremento de população de *Stomoxys calcitrans* por presença de vinhaça e deficiência de manejo sanitário de rebanho bovino. – XV COBREAP - São Paulo/SP. 2009. Coautoria. – Menção Honrosa “Carlos Paz”.
9. Surto populacional da mosca dos estábulos *Stomoxys calcitrans*, Linnaeus, 1758 (Diptera: Muscidae) no Município de Planalto, SP - Revista em Agronegócio e Meio Ambiente, Vol. 3, nº 1 (2010). Coautoria.
10. Uso de equações alométricas para cálculo de ativo ambiental em condomínio habitacional urbano – XV COBREAP - São Paulo/SP. 2009.
11. Reposição de biomassa pela supressão de exemplares arbóreos nativos isolados. – XV COBREAP - São Paulo/SP. 2009 / Revista Ciências Exatas, Vol. 21, Nº 2 (2015), <http://periodicos.unitau.br/ojs-2.2/index.php/exatas/issue/view/161> (ISSN: 1516-2893)
12. Geoprocessamento como ferramenta tributária. – XV COBREAP - São Paulo/SP. 2009.
13. Rehabilitation of the Machadinho Stream – The Sustainable City Seminar – Wessex University/UK.
14. Depreciation of the Remaining Area Due to Administrative Expropriation – The Sustainable City Seminar – Wessex University/UK.
15. Assesment of Damages Institution for Servitude of Crossing in Rural Areas – VIII International Seminary - LARES – Latin America Real State Society.



## **ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY (AVPIP)**

16. Depreciation Remaining of Dispossession – VIII International Seminary - LARES – Latin America Real State Society.
17. Transpose Factor of Assessment of Rural Property – VIII International Seminary - LARES – Latin America Real State Society.
18. Depreciação de Área Remanescente por Apossamento Administrativo - XIII COBREAP/CE.
19. Avaliação de Lotes de Recreio – Estudo – XI COBREAP – ES.
20. Avaliação de Indenização por Instituição de Servidão de Passagem em Áreas Rurais - XII COBREAP/MG.
21. Metodologia de Trabalho - Evolução Bovina – Parceria Pecuária com Vacas – IX COBREAP/SP.
22. Áreas de Preservação Permanente às Margens de Lago Artificial (UHE – Usina Hidro Elétrica Três Irmãos) – Estudo de Caso – IX COBREAP/SP.
23. Avaliação de Imóveis Rurais – Discussão de Metodologia – IX COBREAP/SP.
24. Estudo da Fermentação do Vinho para Produção de Vinagre – UNITAU - SP (1983).
25. Projeto de Implantação de Lavouras de Cebola (*Allium cepa* L.) no Vale do Paraíba – UNITAU/SP (1983).
26. Importância do Feijão Guandu (*Cajanus cajan* Mills. L.) como planta recuperadora de certas propriedades do solo – UNITAU/SP (1982).
27. Estudo Dirigido do Comportamento do Alho Centenário (*Allium sativum*) em Várzea Drenada do Vale Paraíba – UNITAU/SP (1982).
28. Estudo da Importância da Altura de Corte, com relação a Produção de Massa Verde e Vigor Radicular em Capim *Andropogon* (*Andropogon guayanus* L.) – UNITAU/SP (1984).

### **PREMIOS RECIBIDOS**

1. Voto de Aplauso por relevantes serviços prestados ao meio ambiente – Câmara Municipal de Vereadores de Araçatuba – SP.
2. Voto de Aplauso por relevantes serviços prestados ao município – Câmara Municipal de Vereadores de Sto. Antonio do Aracanguá – SP.
3. Prêmio Qualidade América do Sul 2004 – ABIQUA.
4. Título Companheiro Paul Harris - Fundação Rotária - Rotary Club Araçatuba - Oeste.