



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD BICENTENARIA DE ARAGUA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
ARAGUA VENEZUELA

FACULTAD: CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES
ESCUELA: CONTADURIA PUBLICA
ASIGNATURA: AVALUO DE ACTIVOS FIJOS TANGIBLES
CODIGO: EC-2513
UNIDAD CREDITO: 3 U.C.
DENSIDAD HORARIA: HT: 2
HD: 2
TH:4
PRE-REQUISITO: HABER APROBADO 129 U.C.

OBJETIVO TERMINAL DE LA ASIGNATURA:

Dotar y entrenar al estudiante en todos los aspectos relacionados con los métodos de Avaluos de Activos , y promoviendo la uniformidad de criterios y sistematización mediante la información integral y actualizada de la técnica valuatoria.

UNIDAD I:
INTRODUCCION AL AVALUO:
SEMANAS : 2

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de realizar análisis sobre los aspectos introductorios del avalúo .

CONTENIDO PROGRAMATICO:

- 1.0.- Introducción al Avalúo
- 1.1.- Conceptos Básicos
- 1.2.- Principios básicos de valuación
- 1.3.- Esquema general del avalúo
- 1.4.- Fuentes de Información
- 1.5.- Anécdotas y filosofía de la valuación
- 2.0.- Tipos de avalúos : Avalúo inquilinario , avalúo expropietario , avalúo industrial
- 2.1.- Avalúo Industrial
- 2.2.- Revalorización de activos
- 3.0.- Casos prácticos

UNIDAD II:
ASPECTOS GENERALES DEL AVALUO:
SEMANAS: 1

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer y discernir los aspectos legales del avalúo.

CONTENIDO PROGRAMATICO:

- 1.0.- Aspectos legales del avalúo
- 1.1.- Código de Comercio
- 1.2.- Código Civil
- 1.3.- Código de Procedimiento Civil
- 1.4.- Ley General de Bancos y otros institutos de crédito
- 2.0.- Obligaciones legales
- 3.0.- El perito Avaluador y la ley

UNIDAD III:
EL SEGURO INDUSTRIAL Y EL AVALUO:
SEMANAS: 1

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer manejar los aspectos relacionados con el Seguro Industrial y el Avalúo .

CONTENIDO PROGRAMATICO:

- 1.0.- El Seguro Industrial y el Avalúo
- 1.1.- Coaseguro
- 1.2.- Sobreseguro
- 1.3.- Infraseguro
- 2.0.- Métodos y factores de valuación

- 2.1.- Introducción al método de costo
- 2.2.- Introducción al método de la Renta
- 2.3.- Introducción al método del mercado
- 3.0.- Factores de Valuación

UNIDAD IV:

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PROYECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR:

SEMANAS : 1

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer y analizar los aspectos relacionados con el Estudio de Factibilidad de un Proyecto de Vivienda Unifamiliar

CONTENIDO PROGRAMATICO:

- 1.0.- Glosario urbanístico
- 1.1.- Estudio de Factibilidad Proyecto de Vivienda Unifamiliar
- 1.2.- Valuación del Terreno
- 1.3.- Costo del Proyecto
- 1.4.- Costo del Urbanismo
- 1.5.- Costos directos
- 1.6.- Costos Indirectos
- 1.7.- Costo Total
- 1.8.- Margen de Utilidad

UNIDAD V:

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PROYECTO DE VIVIENDO MULTIFAMILIAR:

SEMANAS: 1

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer y analizar los aspectos relacionados con el estudio de Factibilidad Proyecto de Vivienda Multifamiliar.

CONTENIDO PROGRAMATICO:

- 1.0.- Glosario Urbanístico
- 1.1.- Estudio de Factibilidad de proyecto de vivienda multifamiliar
- 1.2.- Valuación del terreno
- 1.3.- Costo del Proyecto
- 1.4.- Costo del Urbanismo
- 1.5.- Costos directos
- 1.6.- Costos Indirectos
- 1.7.- Costo Total
- 1.8.- Margen de Utilidad

UNIDAD VI:

METODO DEL MERCADO

SEMANAS : 1

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer y calcular los aspectos relacionados con el Método del Mercado.

CONTENIDO PROGRAMÁTICO:

- 1.0.- Método del Mercado
- 1.1.- Obtención de Referenciales
- 1.2.- Uso de los Referenciales
- 1.3.- Corrección de los Referenciales
- 2.0.- Cálculos
- 3.0.- Conclusión
- 4.0.- Método para calcular “El Valor Punto”
- 4.1.- Explicación del Método
- 4.2.- Cálculos
- 4.3.- Conclusión

UNIDAD VII

**VALOR DE UN INMUEBLE PRO EL FACTOR OCUPACIONAL;
SEMANAS : 2**

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer y calcular el valor de un inmueble utilizando el factor de ocupación.

CONTENIDO PROGRAMÁTICO:

- 1.0.- Valor de un inmueble por el factor de ocupación
- 1.1.- Cálculos
- 1.2.- Conclusión

UNIDAD VIII

**AVALUOS POR EL METODO DEL COSTO:
SEMANAS: 1**

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer , analizar y calcular Avalúos por el método del costo.

CONTENIDO PROGRAMÁTICO:

- 1.0.- Avalúos por el Método del Costo
- 1.1.-Cálculos
- 1.2.- Conclusión
- 2.0.- Método del “4-3-2-1’
- 2.1.- Cálculos
- 2.2.- Conclusión

UNIDAD IX:

**AVALUOS POR EL METODO DE LA RENTA:
SEMANAS: 1**

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de conocer , analizar y calcular Avalúos por el Método de la Renta.

CONTENIDO PROGRAMÁTICO:

- 1.0.- Avalúo por el Método de la Renta
- 1.1.- Cálculos

- 1.2.- Conclusión
- 2.0.- Ruta Evaluatoria
- 2.1.- Metodología
- 2.2.- Conclusión

UNIDAD X:

CONTENIDO Y PRESENTACION DEL INFORME DE AVALUO:

SEMANAS: 1

OBJETIVO GENERAL: Al finalizar esta unidad el estudiante estará en capacidad de analizar todos los aspectos relacionados con el Contenido y Presentación del Informe de Avalúo.

CONTENIDO PROGRAMATICO:

- 1.0.- Contenido y presentación del informe de avalúo
- 1.1.- Relación de Calificación
- 1.2.- Certificación
- 1.3.- Prefacio
- 1.4.- Objeto de Avalúo
- 1.5.- Fecha del Avalúo
- 1.6.- Factores de Localización
- 1.7.- Ubicación
- 1.8.- Modo de Porceder al avalúo
- 1.9.- Determinación del valor del terreno
- 1.10.- Tradición Legal
- 1.11.- Linderos
- 1.12.- Zona
- 1.13.- Zonificación
- 1.14.- Servicios
- 1.15.- Vialidad
- 1.16.- Area de la Parcela
- 1.17.- Formación de los Valores
- 1.18.- Análisis de los elementos de juicio
- 1.19.- Mercado Inmobiliario
- 1.20.- Valor Unitario del terreno
- 1.21.- Descripción de las Bienhechurías, Construcciones
- 1.22.- Análisis del Valor Construcción
- 1.23.- Valores
- 1.24.- Conclusiones
- 1.25.- Informe Fotográfico

ESTRATEGIAS METODOLOGICAS:

- Clases Magistrales. – Disertación. – Exposiciones. - Trabajos en equipos. - Trabajos Individuales. - Discusión dirigida. - Evaluación Escrita. - Lecturas recomendadas

ESTRATEGIAS DE EVALUACION:

- Exámen. – Asistencia. – Exposiciones. - Trabajos en equipo. - Evaluación continua. - Evaluación Final

BIBLIOGRAFIA:

- Código de Comercio
- Código Civil
- Código de Procedimiento Civil
- Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito
- Diccionario de economía
- PARODI, GONZALO (1990) Anotaciones y Métodos sobre Avalúos, 1era Edición. Editorial Avala, Venezuela
- CABRERA , MODESTO (1990) Anotaciones y Métodos sobre Avalúos, 2da Edición , Editorial IUFAN, Venezuela
- TUCKER J, Appraisal and Valuation, 3era Edición , USA
- KANN-CASE Appraisal and Valuation, 4ta Edición, USA
- DUBERMAN Appraisal Teoric , 2da Edición, USA
- Revistas Especializadas
- Traductores: DAVID RICARDO
ADAN SMITH
JHON STUART NILL
- Documentos de Informes de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela
- Documentos de Informes del Instituto Nacional de Bienes Raíces
- Documentos de Informes de la Unión Panamericana de Asociados de Valuaci (UPAV)
- Documentos de Informes de la Asociación de Tasadores de Aragua
- Documentos de Informes de la Asociación Venezolana de Avaluadores AVALA