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

| | |
|---|---|
| *FACULTAD:* | *CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES* |
| *ESCUELA:* | *CONTADURIA PÚBLICA* |
| *ASIGNATURA:* | ***AVALUOS*** |
| *CODIGO:* | *EC-283* |
| *UNIDAD CREDITO:* | *3 U.C.* |
| *DENSIDAD HORARIA:* | *HT: 2*<br>*HD: 2*<br>*TH:4* |
| *PRE-REQUISITO:* | *HABER APROBADO 129 U.C. (ELECTIVA)* |

## *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.*



Ing. María Auxiliadora Medina Smith
Secretaria

## *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 expropietarios , 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*



Ing. María Auxiliadora Medina Smith
Secretaria

*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*



Ing. María Auxiliadora Medina Smith
Secretaria

***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 PROGRMATICO**:*
*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 PR0GRAMATICO**:*
*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 PROGRAMATICO:***
*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*



Ing. María Auxiliadora Medina Smith
Secretaria

## *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 PROGRAMATICO:*
*1.0.- Avalúo por el Método de la Renta*
*1.1.- Cálculos*
*1.2.- Conclusión*
*2.0.- Ruta Evaluatorio*
*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 Proceder 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*



Ing. María Auxiliadora Medina Smith
Secretaria

*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:*

*- Examen*
*- 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, Apraisal and Valuation, 3era Edición , USA*
*- KANN-CASE Aprasial an Valuation, 4ta Edición, USA*
*- DUBERMAN Aprasial Teoric , 2da Edición, USA*
*- Revistas Especializadas*
*- Tratadistas: DAVID RICARDO*
*ADAN SMITH*
*JHON STUART NILL*
*- Documentos de Informes de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Vanezuela*
*- 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




Ing. María Auxiliadora Medina Smith
Secretaria