



**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  
HD: 2  
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.*

**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
- 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 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
- 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, *Appraisal and Valuation, 3era Edición , USA*
- KANN-CASE *Apraisal an Valuation, 4ta Edición, USA*
- DUBERMAN *Apraisal 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*