



AVALÚO DE OBRA URBANA

DATOS BÁSICOS DEL CURSO:

Semestre:	VII	Tipología:	Teórica.
Clave:	67010	Carácter:	Instrumental.
Área:	Investigaciones Tecnológicas.	Tipo:	Optativa complementaria
Departamento:	Disciplinas auxiliares.	Horas clase:	2
Carrera:	Diseño Urbano y del Paisaje.	Horas trabajo adicional	2
Elaboró:	Mtro. Gerardo J. Arista González.	Créditos:	4
Revisó:	Mtro. Ricardo Villasis Keever-Arq. Héctor Sandoval Rodríguez		
Fecha:	Junio 2008.		

OBJETIVOS DEL CURSO:

Objetivo General	Al finalizar el curso el estudiante será capaz de:	
	Conocer la teoría general del valor en lo general y en lo particular para los bienes inmuebles, que tienen relación con la práctica profesional del Diseñador Urbano y del Paisaje.	
Objetivos Específicos.	Unidades	Objetivo específico
	1. Marco teórico y regulatorio.	Conocer los conceptos y definiciones generales relacionadas con la valuación inmobiliaria, los criterios de análisis para llevar a cabo la valuación de predios e inmuebles, infraestructura y equipamiento urbanos, así como los enfoques para efectuar la valuación.
		Desarrollar los conocimientos básicos sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario a través del análisis del producto inmobiliario, la oferta y demanda, los actores y su relación con el entorno económico, político y social.
	2. La disciplina de la valuación de inmuebles y obras urbanas.	Identificar los procesos económicos que intervienen en las decisiones de proyectos de diseño urbano y del paisaje, que tienen que ver con la propiedad raíz, pública o privada.
		Propiciar la capacidad de análisis de los factores que se aplican en la valuación, relacionados con la utilización de predios urbanos, y derivados de las diferentes regulaciones.
	3. Práctica valuatoria.	Aplicar métodos para conocer el valor de los predios urbanos y los inmuebles construidos en ellos, así como la gestión para la expropiación de bienes inmuebles

CONTENIDOS Y MÉTODOS POR UNIDADES Y TEMAS:

Unidad 1.



1. Tema. Marco teórico y marco regulatorio.	
Subtemas	<ul style="list-style-type: none">1.1. Teoría general del valor.<ul style="list-style-type: none">1.1.1. Costo1.1.2. Valor1.1.3. Precio.1.1.4. Depreciación.1.2. Definición de conceptos.<ul style="list-style-type: none">1.2.1 Afectaciones.1.2.2 Expropiaciones.1.2.3 Derechos de vía.1.2.4 Áreas de donación.1.3. Marco teórico de la valuación.<ul style="list-style-type: none">1.3.1 Valuación Urbana.<ul style="list-style-type: none">a) Definición.b) Objetivos.1.3.2 Tipo de valuación urbana.<ul style="list-style-type: none">a) Valuación de predios.b) Valuación de inmuebles.1.4. Ámbito de trabajo.<ul style="list-style-type: none">1.4.1 Rol de valuador.1.4.2 Rol del diseñador urbano.1.5. Marco regulatorio.<ul style="list-style-type: none">1.5.1 La actividad valuatoria y sus normas técnicas y éticas.1.5.2 Los registros y las licencias del valuador.1.5.3 Los alcances y la utilidad de un avalúo.
Lectura y otros recursos.	Consultar bibliografía básica. Consultar información vía internet sobre temas relacionados.
Métodos de enseñanza.	Bajo la modalidad de seminario el profesor junto con expertos en los diversos temas expondrán los objetivos y los contenidos de la unidad didáctica.
Actividades de aprendizaje.	Respuesta a preguntas sobre conceptos expuestos por expertos. Establecer conclusiones generales sobre temas expuestos.

Unidad 2.	
Tema 2. La disciplina de valuación de inmuebles y obras urbanas.	
Subtemas	<ul style="list-style-type: none">2.1 Análisis de los enfoques de valor en la valuación.<ul style="list-style-type: none">2.1.1 Valor físico o de reposición.2.1.2 Valor por capitalización de rentas.2.1.3 Valor de mercado.2.2 Otros métodos para determinar un valor de la obra urbana.<ul style="list-style-type: none">2.2.1 Valor catastral.2.2.2 Valor fiscal.2.2.3 Valor comercial.2.2.4 Valor residual.2.2.5 Valor intangible.



	<p>2.2.6 Valor asegurable.</p> <p>2.3 Factores que inciden en el valor de la obra urbana.</p> <p>2.3.1 Ubicación del predio.</p> <p>2.3.2 Características y descripción del inmueble.</p> <p>2.3.3 Depreciación en:</p> <p>a) Construcciones.</p> <p>b) Instalaciones.</p> <p>2.3.4 Obsolescencia en:</p> <p>a) Equipamiento.</p> <p>b) Accesorios.</p> <p>2.3.5 Valuación genérica y casos especiales.</p>
Lectura y otros recursos.	Consultar bibliografía básica. Analizar información relacionada con los temas vía internet.
Métodos de enseñanza.	Bajo la modalidad de seminario el profesor junto con expertos en los diversos temas expondrán los objetivos y los contenidos de la unidad didáctica
Actividades de aprendizaje.	Presentación avance de propuesta de tema de valuación con aplicación práctica. Asesoría del profesor y expertos sobre trabajos de aplicación práctica.

Unidad 3.	
Tema 3. Práctica valuatoria.	
Subtemas	<p>3.1 Análisis de casos prácticos de valuación.</p> <p>3.1.1 Avalúos por afectaciones.</p> <p>3.1.2 Avalúos por expropiaciones.</p> <p>3.1.3 Avalúos de obra urbana pública.</p> <p>3.1.4 Avalúos de obra urbana privada.</p> <p>3.2 Análisis comparativo de los diferentes métodos de valuación.</p> <p>3.2.1 Valor físico o de reposición.</p> <p>3.2.2 Valor por capitalización de rentas.</p> <p>3.2.3 Valor de mercado.</p> <p>3.3 Análisis de propuestas sobre casos prácticos de valuación.</p> <p>3.3.1 Propuestas de avalúos inmobiliarios en diferentes zonas de la ciudad.</p> <p>3.3.2 Proyectos de inversión inmobiliaria en los predios propuestos.</p> <p>3.3.3 Análisis y selección del método de valuación para cada caso.</p> <p>3.4 Uso de software especializado para realizar procesos de valuación.</p>
Lectura y otros recursos.	Consultar bibliografía básica sobre métodos de valuación.
Métodos de enseñanza.	Asesoría sobre casos prácticos con procesos de valuación. Análisis y comparación de métodos para un mismo proyecto.
Actividades de aprendizaje.	Presentación de casos de obra urbana con procesos de valuación. Establecer conclusiones sobre los trabajos de aplicación práctica. Manejo del software.



ESTRATEGIAS DE ENSEÑANZA Y APRENDIZAJE:

1ª Unidad didáctica	Desarrollar niveles de conocimiento sobre los conceptos teóricos base.
2ª Unidad didáctica	Alcanzar niveles de comprensión y de análisis en los enfoques de valor.
3ª Unidad didáctica	Lograr el nivel de síntesis a través de una aplicación práctica.

EVALUACIÓN Y ACREDITACIÓN:

Elaboración y/o presentación de:	Contenido	Periodicidad	Ponderación
1ª. Unidad.- Examen parcial	Conceptos teóricos	Por unidad.	20%
2ª. Unidad.- Entrega parcial trabajo práctico.	Análisis de factores y métodos.	Por unidad	30%
3ª. Unidad Entrega final trabajo práctico.	Análisis de casos prácticos y análisis comparativo de métodos de valuación.	Por unidad	50%
TOTAL			100%
Examen ordinario	Promedio de las tres unidades didácticas.		
Examen extraordinario.	Examen teórico y entrega de un proyecto de inversión.		
Examen a título.	Examen teórico y entrega de un proyecto de inversión.		
Examen de regularización	Examen teórico y entrega de un proyecto de inversión.		

BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS INFORMÁTICOS:

Textos básicos

Valle José, Septien Manuel, El negocio de los bienes raíces en México, Editorial Real Estate Education Company, 2ª. Edición, Chicago, USA, 1997.

Achou, Dominique, Inversión en bienes raíces: análisis y valuación de bienes raíces en el contexto mexicano, Limusa, México, 2001.

Ventolo William L., Jr., William Martha R., Técnicas de avalúo inmobiliario, Editorial Real Estate Education Company, México, 1997, Traducción H. Escalona.

Antuñano Iturbide Antonio, El avalúo de los bienes raíces, Limusa, México, 2005.

Suárez S. Carlos, Costo y tiempo en edificación, Limusa, México, 2002.

Textos complementarios

Gobierno del D.F., Manual de procesos y lineamientos técnicos de evaluación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, Gaceta oficial del D.F., 30 de mayo de 2005, México, 2006.

Sitios de Internet



www.bibliotecas.uvmnet.edu