

PROGRAMA ANALÍTICO

Esta materia es común a las carreras de:

Carrera de **Edificación y Administración de Obras**: Electiva complementaria Semestre 8

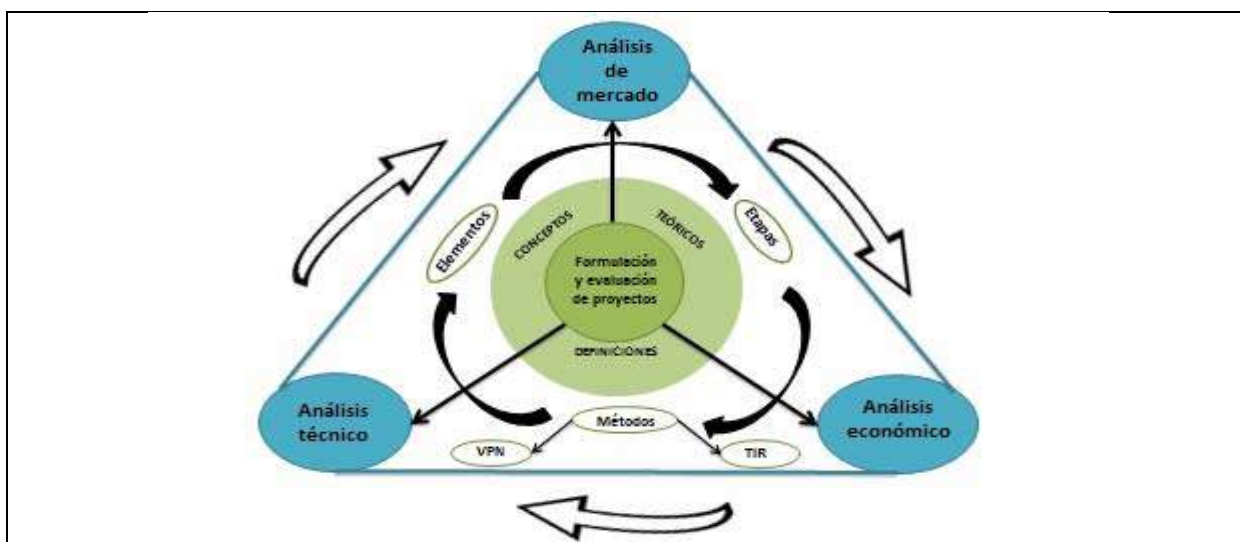
Carrera de **Diseño Urbano y del Paisaje**: Electiva complementaria Semestre 8

VALUACIÓN INMOBILIARIA	
Fecha de elaboración	15/10/2015
Elaboró Programa sintético	Dr. Gerardo Javier Arista González.
Elaboró Programa analítico	Dr. Gerardo Javier Arista González.
Revisó	Dr. Ricardo Villasís Keever Mtro. Roberto Francisco Ortega Badillo

DATOS BÁSICOS

Semestre	Horas de teoría	Horas de práctica	Horas trabajo adicional estudiante	Créditos
8	2	1	1	4

ESQUEMA DE CONTENIDO



OBJETIVOS DEL CURSO

<p>Objetivos generales</p>	<p>Al finalizar el curso el estudiante será capaz de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplicar los conceptos teóricos, regulaciones, métodos y enfoques relacionados con los procesos de la valuación inmobiliaria en predios y edificaciones urbanas y rurales, caracterizando las condiciones físicas, de infraestructura, económicas, sociales, definidas por el propio valuator en el momento de realizar el avalúo, en el marco del código de ética. • Comprender la necesidad de definir valores de los inmuebles predios y construcciones existentes para realizar diversas operaciones tales como: compra-venta, garantía hipotecaria, indemnizaciones, expropiaciones, pago de impuestos, entre otros.
<p>Competencia (s) profesionales de la carrera a las que contribuye a desarrollar</p>	<p>Carrera de Edificación y Administración de Obras: Gestionar de manera integral proyectos de edificación en sus aspectos técnicos administrativos para su realización en los ámbitos público, privado y social.</p> <p>Carrera de Diseño Urbano y del Paisaje. Gestionar de forma integral proyectos de diseño urbano y del paisaje ante diversos sectores de la sociedad.</p>
<p>Competencia (s) transversales a las que contribuye a desarrollar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Distinguirá lo esencial de lo accesorio o superficial de textos científicos propios de su profesión. • Implementará estrategias o procedimientos para llegar a un determinado resultado de valor basándose en un marco conceptual explícito. • Seleccionará la metodología adecuada para la elaboración de dictámenes de valor propios de su profesión.

PLAN DE ESTUDIOS 2013

Objetivos específicos	Unidades	Objetivo específico
	1ª Marco teórico conceptual, teoría general del valor y principios que rigen la valuación.	Comprender el marco teórico y normativo de la valuación inmobiliaria, bajo los principios de la teoría general del valor y sus aplicaciones específicas para la determinación del valor de un inmueble, desde el predio, la construcción y sus accesorios.
	2ª El valuador, los bienes raíces y los procesos de valuación.	Explorar el medio de la valuación inmobiliaria para emprender proceso de valuación de bienes raíces, en un marco de mercado donde predomina la oferta y la demanda.
	3ª Enfoques, métodos y técnicas para la valuación de inmuebles	Aplicar enfoques y métodos apropiados para la valuación de inmuebles y demostrar su capacidad elaborando el informe de valuación.

CONTENIDOS Y METODOS POR UNIDADES Y TEMAS

Preguntas de la Unidad 1	¿Qué es un avalúo? ¿Cuál es el objeto de un avalúo? ¿Cuáles son los propósitos de un avalúo? ¿Qué son los bienes muebles y los inmuebles o bienes raíces? ¿Cuál es la importancia que tiene la valuación inmobiliaria? ¿Cuáles son las diferencias entre los conceptos costo, valor, precio? ¿Cuáles son los principios que rigen la valuación inmobiliaria? ¿Cuáles son las normas que regulan la actividad valuatoria? ¿Cuál es el código de ética que rige la actividad de los valuadores? ¿Quién es un perito valuador y quien un valuador de inmuebles?	
UNIDAD 1	1ª Marco teórico conceptual, teoría general del valor y principios que rigen la valuación.	16 hrs.
Tema 1 Conceptos, principios y definiciones generales		4 hrs.

PLAN DE ESTUDIOS 2013

<i>Subtemas</i>	<p>1.1.- Conceptos, principios y definiciones generales</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1.1. Teoría general del valor. 1.1.2. Teorías del costo, precio y valor. 1.1.3. Valuar, avalúo y valuación. 1.1.4. Marco teórico de la valuación inmobiliaria. 1.1.5. Tipologías de avalúo y de valor. 1.1.6. Oferta y demanda de los inmuebles. 1.1.7. Tipologías de avalúos. 1.1.8. Valor de utilidad y valor de intercambio. 1.1.9. Relaciones entre costo y valor. 1.1.10. Bienes Muebles e Inmuebles (Código Civil).
Tema 2 Agentes que crean valor.	
<i>Subtemas</i>	<p>1.2.- Agentes que crean valor.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.2.1.- Oferta y demanda, factores que determinan el valor. 1.2.2.- Sobre-oferta, baja o nula competencia. 1.2.3.- Valor de mercado ideal.(Edad, Obsolescencia de proyecto y mantenimiento) 1.2.4.- Utilidad, escasez, demanda, poder adquisitivo.
Tema 3 Principios que rigen la actividad valuatoria	
<i>Subtemas</i>	<p>1.3.- Principios que rigen la actividad valuatoria</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.3.1. Principio de sustitución 1.3.2. Principio del más alto y mejor uso 1.3.3. Factores externos (Merito, demérito, deseabilidad, comercialización, externalidades ambientales) 1.3.4. Oferta y demanda 1.3.5. Equilibrio 1.3.6. Cambio 1.3.7. Conformidad, progresión y regresión 1.3.8. Crecimiento, equilibrio y declinación 1.3.9. Anticipación 1.3.10. Mejoras
Tema 4 Marco Regulatorio de la práctica Valuatoria en Inmuebles	
<i>Subtemas</i>	<p>1.4. Marco Regulatorio de la práctica Valuatoria en Inmuebles.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.4.1. Análisis del marco normativo y ético: 1.4.2. Ley de Peritos del Estado y su Reglamento. 1.4.3. Norma Mexicana de Valuación NMX-C-459-SCFI-ONNCCE. 2007 1.4.4. Perito valuador: (y valuador de inmuebles) 1.4.5. Código de ética.
<i>Lecturas y otros recursos</i>	<p>Norma Mexicana de Valuación NMX-C-459-SCFI-ONNCCE. 2007</p>

PLAN DE ESTUDIOS 2013

<i>Métodos de enseñanza</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Aprendizaje basado en la realización de proyectos + Discusiones enfocadas al desarrollo de la competencia + Dinámicas grupales que integren el conocimiento teórico-práctico + Exposición de temas con cuestionamientos periódicos que inviten a deducir nuevos conceptos. + Ejercicios de investigación y aplicación (documental y de campo) + Lecturas asociadas a los temas + Lecturas complementarias con reportes específicos
<i>Actividades de aprendizaje</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Proyectos con contenidos sintéticos de análisis y reflexión + Exposición de temas + Elaboración de esquemas por equipos de investigación + Material visual relacionado con los temas

CONTENIDOS Y METODOS POR UNIDADES Y TEMAS

Preguntas de la Unidad 2	<ul style="list-style-type: none"> ¿Cuáles son los bienes raíces que pueden ser valuados? ¿Qué es el mercado de bienes raíces? ¿Cómo se realiza el proceso de valuación? 	
UNIDAD 2	2ª El valuador, los bienes raíces y los procesos de valuación.	16 hrs.
Tema 1 El proceso de valuación inmobiliaria		3 hrs.
<i>Subtemas</i>	2.1.- El proceso de valuación inmobiliaria. 2.1.1. Norma mexicana para servicios de valuación 2.1.2. Ley General de Bienes Nacionales y la CABIN. 2.1.3. Metodologías y criterios de carácter técnico. 2.1.4. Formatos de valuación inmobiliaria, públicos, privados, bancarios.	
Tema 2 Los bienes raíces, su mercado y su avalúo		3 hrs.
<i>Subtemas</i>	2.2.- Los bienes raíces, su mercado y su avalúo 2.2.1. Bien raíz y propiedad raíz , mercado inmobiliario 2.2.2. Restricciones públicas 2.2.3.- Propiedad personal 2.2.4. Precio demandado, ofrecido y de venta.	
Tema 3 El Proceso de Valuación		6 hrs.

PLAN DE ESTUDIOS 2013

<i>Subtemas</i>	2.3.- Proceso de valuación. 2.3.1. Proceso de valuación, los métodos y las herramientas. 2.3.2. Recopilación de datos y banco de datos, valores de suelo y construcción 2.3.3. Los valores catastrales 2.3.4. La cartografía, medios impresos y digitales. 2.3.5. La visita obligatoria del sitio y medios de la identificación del predio. 2.3.6. El trabajo de campo: La topografía, el dron, videos y fotografías, las coordenadas UTM y convencionales, manejo del GPS. 2.3.7. Conciliación e informe de avalúo.	
Tema 4 Casis especiales		4 hrs.
<i>Subtemas</i>	2.4. Casos especiales 2.4.1. La indemnización por obras de carácter público, la expropiación. 2.4.2. La actualización de valor 2.4.3. Los peritos valuadores ante los juzgados 2.4.4. Valuación masiva 2.4.5. Valuación catastral y tributación	
<i>Lecturas y otros recursos</i>	Achou Dominique (2001). <i>Inversión en bienes raíces: Análisis y valuación de bienes raíces en el contexto mexicano</i> , Limusa, México. Antuñano Iturbide Antonio (2005). <i>El avalúo de los bienes raíces</i> , Limusa, México.	
<i>Métodos de enseñanza</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Aprendizaje basado en la realización de proyectos + Discusiones enfocadas al desarrollo de la competencia + Dinámicas grupales que integren el conocimiento teórico-práctico + Exposición de temas con cuestionamientos periódicos que inviten a deducir nuevos conceptos. + Ejercicios de investigación y aplicación (documental y de campo) + Lecturas asociadas a los temas + Lecturas complementarias con reportes específicos + Exposición de proyectos realizados por profesionales 	
<i>Actividades de aprendizaje</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Proyectos con contenidos sintéticos de análisis y reflexión + Exposición de temas + Elaboración de esquemas por equipos de investigación + Material visual relacionado con los temas 	

CONTENIDOS Y METODOS POR UNIDADES Y TEMAS

Preguntas de la Unidad 3	¿Cuáles son los enfoques utilizados para la valuación de bienes raíces? ¿Cuáles son los métodos o técnicas utilizados en valuación de inmuebles? ¿En qué consiste la técnica de cálculo de costos? ¿En qué consiste la técnica de comparación de mercado? ¿En qué consiste la técnica de capitalización de ingresos? ¿Cuáles son los métodos para la valoración de predios? ¿En qué consiste el método residual para valuación de predios?
--------------------------	--

PLAN DE ESTUDIOS 2013

<h1>UNIDAD 3</h1>		3ª Enfoques, métodos y técnicas para la valuación de inmuebles.	16 hrs.
Tema 1 Enfoques para la valuación de inmuebles			4 hrs.
<i>Subtemas</i>	3.1.- Enfoques para la valuación de inmuebles 3.1.1 Enfoque de costos 3.1.2 Enfoque de Mercado. 3.1.3 Enfoque de ingresos. 3.1.4 Enfoque residual. 3.1.5. Caracterización del inmueble a valuar, ubicación, infraestructura, estructura, superestructura, acabados, instalaciones. Infraestructura urbana.		
Tema 2 Métodos para la valuación de inmuebles			9 hrs.
<i>Subtemas</i>	3.2.- Métodos para la valuación de inmuebles 3.2.1 Método directo, físico o de cálculo de costos 3.2.2 Método de comparación de mercado 3.2.3 Método de capitalización de rentas 3.2.4 Método residual 3.2.5 Método de asignación 3.2.6 Método de urbanización de fraccionamientos. 3.2.7 Avalúos catastrales y tributación 3.2.8 Avalúos por enajenación o expropiación		
Tema 3 Otras tendencias en valuación inmobiliaria			3 hrs.
<i>Lecturas y otros recursos</i>	3.3.- Otras tendencias en valuación inmobiliaria 3.3.1.- Valuación ambiental, predios y colonias afectados por la contaminación atmosférica, disposición de desechos y aguas residuales. 3.3.2.- Edificios históricos y de patrimonio cultural, artístico. 3.3.3.- Valuación de predios forestales maderables y no maderables, de predios agrícolas, de invernaderos, de plantaciones diversas comerciales, de árboles frutales y de ornato, medicinales ente otros. 3.3.4. Valuación de inmuebles nacionales (CABIN).		
	ICEP. Manual de valuación Comercial. Instituto de Catastro del Estado de Puebla. http://www.ircep.gob.mx/pdf/manual_valuacion_comercial_capitulo_dos.pdf [fecha de consulta 15/09/2015].		

PLAN DE ESTUDIOS 2013

<i>Métodos de enseñanza</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Aprendizaje basado en la realización de valuaciones. + Discusiones enfocadas al desarrollo de la competencia + Dinámicas grupales que integren el conocimiento teórico-práctico + Exposición de temas con cuestionamientos periódicos que inviten a deducir nuevos conceptos. + Ejercicios de investigación y aplicación (documental y de campo) + Lecturas asociadas a los temas + <u>Lecturas complementarias con reportes específicos</u>
<i>Actividades de aprendizaje</i>	<ul style="list-style-type: none"> + Proyectos con contenidos sintéticos de análisis y reflexión + Exposición de temas + Elaboración de esquemas por equipos de investigación + Material visual relacionado con los temas

ESTRATEGIAS DE ENSEÑANZA APRENDIZAJE.

Involucrar y retroalimentar al alumno con su participación activa, analítica, de discusión e interpretación reflexiva en cada una de las unidades.

En la comprensión de los proyectos de inversión se tomarán como métodos y actividades de aprendizaje las exposiciones dialogadas, las dinámicas grupales, ejercicios de investigación y aplicación, entre otros recursos. El conocimiento teórico-práctico deberá transmitirse al alumno con un diálogo abierto en cada una de las sesiones.

Para las prácticas valuatorias la Facultad del Hábitat proporcionará el equipo necesario del Valuador, formatos de valuación de predios y de construcción, cinta de medir, odómetro, dispositivos GPS, equipo de seguridad personal mínimo indispensable, para predios grandes o de difícil acceso y condiciones de inseguridad el manejo y/o interpretación de drones, software especializado, manejo e interpretación de cartografías raster y vectoriales, equipo de topografía, levantamientos laser en 3D, presentaciones e interpretaciones en archivos shape y coordenadas UTM y actualización constante reconocida. El alumno aportará sus elementos de trabajo personal: tabla para apuntes manejo de AutoCAD, manejo de lap top, y PC y tablets, cámara fotográfica.

EVALUACIÓN Y ACREDITACIÓN

Elaboración y/o presentación de:	Periodicidad	Abarca	Ponderación
Primer examen parcial Ejercicios prácticos realizados en clase (20%) Reporte escrito y Exposición oral de lecturas (20%) Examen teórico-práctico (60%)	1ª. Unidad didáctica	Unidad 1 (Contenidos: 1.1 a 1.4)	30%

PLAN DE ESTUDIOS 2013

Segundo examen parcial Ejercicios prácticos realizados en clase (20%) Reporte escrito y Exposición oral de lecturas (20%) Exposición y reporte escrito de un proyecto (20 %) Examen teórico-práctico (40%)	2ª. Unidad didáctica	Unidad 2 (Contenidos: 2.1 a 2.4)	30%
Tercer examen parcial Ejercicios prácticos realizados en clase (20%) Reporte escrito y Exposición oral de lecturas (20%) Exposición y reporte escrito de un proyecto (20 %) Examen teórico-práctico (40%)	3ª. Unidad didáctica	Unidad 3 (Contenidos: 3.1 a 3.3)	30%
Otra actividad 1 Proyecto final (100%)	(Contenidos: (1.1 a 3.3)		10%
TOTAL	Promedio de las tres unidades (90%) más el trabajo final (10%) Incluye: la evidencia de ejercicios prácticos, informes de lectura, exposición en clase y producción de trabajos de aplicación.		100%
Examen ordinario	Se evaluará mediante un examen escrito que contendrá los conceptos más importantes de las tres unidades abarcadas. El examen teórico tendrá un valor del 100% y se realizará en tiempo y forma como lo establece la facultad.		100%
Examen extraordinario	Se evaluará mediante un examen escrito que contendrá los conceptos más importantes de las tres unidades abarcadas. El examen teórico tendrá un valor del 100% y se realizará en tiempo y forma como lo establece la facultad.		100%
Examen a título	Se evaluará mediante un examen escrito que contendrá los conceptos más		100%

PLAN DE ESTUDIOS 2013

	importantes de las tres unidades abarcadas. El examen teórico tendrá un valor del 100% y se realizará en tiempo y forma como lo establece la facultad.	
Examen de regularización	El examen teórico tendrá un valor del 100% y se realizará en tiempo y forma como lo establece la facultad.	100%

BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS INFORMÁTICOS

Textos básicos	<p>Achou Dominique (2001), <i>Inversión en bienes raíces: Análisis y valuación de bienes raíces en el contexto mexicano</i>, Limusa, México.</p> <p>Antuñano Iturbide Antonio (2005). <i>El avalúo de los bienes raíces</i>, Limusa, México.</p> <p>Aznar Bellver Gerónimo, et al (2012) <i>Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones</i>, Universidad Politécnica de Valencia, España.</p> <p>Cid Tiburcio Elías (2008). <i>Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones generales</i>, Tesis de especialidad IPN, México.</p> <p>Plazola C. Alfredo (2008). <i>Compendio de Valuación 1</i>, Plazola Editores, México.</p> <p>Valle José, Septién Manuel (1999). <i>El negocio de los bienes raíces en México</i>, Editorial Real State Education Company, 2ª. Edición, Chicago, USA.</p> <p>Ventolo, William Jr., y William Martha R. (1997). <i>Técnicas de avalúo inmobiliario</i>, Editorial Real State Education Company, 2ª. Edición, Chicago, USA., Traducción H. Escalona.</p> <p>Ventolo William Jr., et al (1998), <i>Los bienes raíces y los números</i>, Real Estate Education Company, Chicago.</p> <p>Plazola (1998). <i>Normas y costos de construcción, Volumen 2</i>, Plazola 3ª Edición pág. 475-506; <i>Instructivo para la valuación de predios y construcciones en el D.F.</i> Edit. LIMUSA.</p> <p>CIME (s/f) <i>Curso propedéutico de Valuación</i>, Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas, México.</p>
Textos complementarios	<p>Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión (2004). <i>Ley general de bienes nacionales</i>, Diario Oficial de la Federación, México.</p> <p>Gobierno del D.F. (2006). <i>Manual de procesos y lineamiento técnicos de valuación inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos</i>, Gaceta oficial del D.F., 30 de mayo de 2005, México.</p> <p>Gobierno del Estado de Puebla (2005). <i>Manual de valuación comercial para el Estado de Puebla</i>, Instituto de Catastro del Estado de Puebla, México.</p> <p>Plazola. (1999). <i>Normas y Técnicas de Construcción</i>. 3ª. Edición Volumen 2</p> <p>Secretaría de Economía (2007). <i>Norma Mexicana NMX-C-459- SCFI-ONNCCCE-2007, Servicios de valuación</i>, Diario Oficial de la Federación, México.</p>

PLAN DE ESTUDIOS 2013

Sitios de Internet	<p>Secretaría de la Función Pública. (2009). <i>Metodología y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios</i>, Diario Oficial de la Federación, México.</p> <p>Sociedad Hipotecaria Federal (2003). <i>Reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuator de inmuebles</i>, Diario Oficial de la Federación, México.</p> <p>Suárez Salazar Carlos (2002). <i>Costo y tiempo en edificación</i>, Limusa, México.</p>
	<p>http://www.monografias.com/trabajos44/valuacion-inmuebles/valuacion-inmuebles.shtml#ixzz3TZWEXgje <i>Manual /guía sobre técnicas del avalúo inmobiliario</i> (México).</p> <p>www.bibliotecas.uvmnet.edu/home/menu/bibliografias/val_inmob.htm</p> <p>http://www.metroscubicos.com Editorial Metros Cúbicos Qué es una valuación inmobiliaria.</p> <p>https://riunet.upv.es/bitstream/handle/ Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones (España e Iberoamérica)</p>
Bases de datos	<p>Cámara Mexicana de la Construcción; Colegios de Ingenieros Civiles y Arquitectos Colegio de Valuadores, Asociación Mexicana de Peritos Valuadores AC-</p>