**Descripción de programa y módulos: Diploma en Tasaciones Urbanas y Análisis de inversión, Norma IVSC**

El Programa del Diploma en Tasaciones Urbanas, organizado conjuntamente por la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía de la Universidad de Concepción y Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile está enfocado a entregar todas las herramientas básicas para que un profesional del área inmobiliaria, o carreras afines, pueda ejercer como tasador e iniciar un camino en este campo laboral en correcta forma tanto en términos académicos como éticos, abarcando desde temas conceptuales hasta aplicaciones prácticas en diversos campos de la valoración.

Formado por 9 módulos, cada uno equivalente a un curso de capacitación, se presenta como una alternativa metodológica altamente flexible, otorgando al alumno la factibilidad de incrementar y dirigir sus conocimientos específicamente hacia el área de su mayor interés, a través de la continuidad de estudios que ofrece, todo lo anterior de acuerdo a un marco normativo que establecen convenciones internacionales regulados por la IVSC

**Perfil del Alumno Recomendado**:

Diseñado para todos aquellos profesionales o egresados principalmente de carreras del campo de la arquitectura, urbanismo, ingeniería, construcción, agronomía, paisajismo, geografía y economía, pues considera una base de formación en cuanto a terminologías relacionadas a la edificación, urbanismo y administración financiera.

**Objetivos Generales:**

* Revisión de las metodologías tradicionales de valoración de inmuebles, así como las técnicas de apoyo tendientes a la formulación fundamentada conceptual y técnicamente de los informes de tasación de inmuebles.
* Entrega de herramientas metodológicas e instrumentales que permiten mejorar la gestión, eficiencia y productividad del experto tasador a fin de optimizar los procedimientos y análisis de datos dinámicos tendientes a una adecuada valoración.

**Objetivos Específicos**

* Revisar los factores prospectivos y retrospectivos de incidencia en la valoración de inmuebles urbanos.
* Analizar las externalidades que afectan a la valoración de inmuebles en función de su localización.
* Clasificar los factores que inciden en la valoración de inmuebles en función de sus características.
* Estructurar la formalización de los informes de tasación en capítulos y subcapítulos propios de la valoración.
* Resolver las ecuaciones de valoración del suelo y lo edificado, a través de casos prácticos.
* Formulación de modelos asistidos computacionalmente para la fundamentación del valor de los inmuebles.
* Desarrollar aplicaciones de sistemas de administración de bases de datos, análisis lógicos, matemáticos y estadísticos.

**Descripción y Contenidos de los Módulos**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| MODULO DIPLOMA | N° Horas | Profesor Responsable | DESCRIPCION DEL MODULO |
| 1 | **Introducción y Conceptos** | 8 hrs. | **Alberto Arenas Pizarro** | Seminario de introducción al programa del diploma, conceptualización de la actividad y alcances del ejercicio profesional. * Características del Diploma. Programa. Disposiciones.
* Introducción a la tasación.
	+ Incertidumbre. Certeza.
	+ Toma de decisiones.
* Normas nacionales e internaciones.
* Formación del tasador. Códigos de conducta.
* Tipologías de tasación.
* Expresión de la complejidad del acto de tasar.
* Estructura del Informe de Tasación.
* Conceptos valor, renta, costo, precio.
* Análisis de mercado inmobiliario y homologación de referencias similares.

 |
| 2 | **Método Costo Reposición** | 8 hrs. | **Alejandra Ramirez G.** | Cálculo de valor comercial obtenido por medio de sumatoria de bienes correspondientes a terreno, edificaciones, instalaciones y obras complementarias. * Mercado inmobiliario de propuestas de edificación:
	+ Públicas
	+ Privadas
* La cubicación presupuestada sistematizada.
* Vida útil.  Depreciación
	+ Tasación de industrias, colegios y edificaciones comerciales
	+ Ejercitación evaluada
 |
| 3 | **Método Análisis Renta** | 8 hrs. | **Alejandro Abarzúa** | Cálculo de valor comercial por medio de ingresos brutos y netos obtenidos por explotación de renta inmobiliaria. * Matemática financiera aplicada (interés simple, interés compuesto, tasa de interés y de descuento, etc.)
* Mercado inmobiliario de operaciones de arriendo:
	+ Datos de publicaciones y portales web
* Tasación por rentabilidad por comparación de referencias de mercado:
	+ Tasación de terrenos, casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas de copropiedad inmobiliaria, y, galpones.
	+ Determinación del valor de arriendo de una propiedad
	+ Ejercitación evaluada
 |
| 4 | **Método Comparación** | 8 hrs. | **Patricio Valdés Rodríguez**  | Cálculo de valor comercial obtenido por medio análisis de mercado de propiedades, según captura de antecedentes, estadística y tendencias de precios globales y unitarios. * Normas internacionales de valuación (IVS)
* Mercado inmobiliario de operaciones de compra venta:
	+ Obtención de datos de oferta de publicaciones y portales web
	+ Obtención de datos de demanda del CBR
* Obtención de referencias similares. Homologación de referencias.
* Tasación por comparación de referencias de mercado:

Tasación de terrenos, casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos, bodegas de copropiedad inmobiliaria y galpones. |
| 5A | **Taller Método de Comparación de mercado**  | 4 hrs. | **Patricio Valdés Rodríguez**  | Aplicación de casos prácticos típicos de la metodología. * + Ejercitación evaluada
 |
|  5B | **Introducción a los Conceptos de Cálculo Residual Dinámico**  | 4 hrs. | **Patricio Valdés Rodríguez** | Presentación de conceptos más relevantes del mercado inmobiliario para definir productos y tendencias en el desarrollo de un proyecto incluyendo la variable de costo del suelo. * Conceptos de Matemática financiera:
	+ Flujo de caja, Van, Tir
	+ Variables de costos del proyecto inmobiliario
* Determinación del mejor uso del suelo según mercado.
* Normativa, PRC e información de zona
* Análisis de cabida
 |
| 6 | **Conceptos Expropiación y tasación de bienes afectos** | 8 hrs. | **Teresa Pino Andrade** | Marco teórico del concepto de e Afectación a Utilidad Pública y Acto Jurídico de Expropiación, para determinar criterios de indemnización por daño patrimonial * Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiación 2186 de 1978
* Modalidades de tasación de las principales entidades expropiantes:
	+ MINVU, MOP
* Criterios de Tasación de predios urbanos y rurales expropiados:
	+ Terrenos, edificaciones, obras complementarias fijas, obras complementarias trasladables, plantaciones.
	+ Ejercitación evaluada
 |
| 7 | **Taller de Cálculo Residual Dinámico** | 8 hrs. | **Felipe Toledo Quijada** | Aplicación de casos prácticos típicos de la metodología. Conceptos financieros aplicados a Excel. Simulación de proyectos habitacionales y comerciales, flujos de ingresos y egresos que incluyen variable del precio del suelo para determinar su valor recomendado. * + Ejercitación evaluada
 |
| 8 | **Ejercicio Profesional****Honorarios y Recomendaciones** | 8 hrs. | **Fernando Merino de La Cerda** | **Formación académica, responsabilidad profesional y conducta ética del tasador*** Definiciones de Valoración IVSC
* ¿Dónde se puede ejercer como tasador? Instituciones Públicas y Privadas
* Código de Ética Profesional. ASATCH
* Modelo de Tasación. Ejercitación evaluada
* Obtención de Referencias inmobiliarias. Portales.
* Asociaciones Internacionales. Especialmente UPAV
* Honorarios y Aranceles. Ejercitación qué se efectúa en la sala de clases.
 |
| 9 | **Análisis de Inversión Inmobiliaria****Continuidad de Materias** | 8 hrs. | **Felipe Toledo Quijada** | Seminario que expone diversas aplicaciones para determinar la factibilidad del proyecto inmobiliario mediante el análisis del mercado, sensibilidad de costos y expectativas de ingresos como base de decisión de inversión. * Análisis de sensibilidad
* Alternativas de inversión

Presentación final de módulos de especialidades para continuidad de estudios específicos de nivel superior. Patrimonio, Industria, Multicriterio y Evaluación de Proyectos. |

**REGLAMENTO: Diploma en Tasaciones Urbanas y Análisis de inversión, Norma IVSC**

**ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y RESPONSABILIDAD ACADEMICA DEL DIPLOMA**

* Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía de Universidad de Concepción (FAUG)
* Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile A.G. (ASATCH)

**COORDINADORES DEL DIPLOMA**

* Coordinador docente del diploma: Fernando Merino, representante de Asatch
* Coordinadores Administrativos: Leticia Astudillo, representante FAUG

**MATERIAL A ENTREGAR**

C.A. y ASATCH entregarán a cada alumno un pendrive con los contenidos del Diploma, más una carpeta de apuntes, siendo factible de actualizar contenidos mediante envió vía correo electrónico o físicamente por cada profesor de módulo.

**SEDE DEL DIPLOMA – Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía**

Campus universitario, Universidad de Concepción.

**DISPOSICIONES NORMATIVAS**

* Los alumnos deben cumplir con los horarios establecidos por el programa: viernes de 17:00 a 21:00 hrs. y sábados de 9:00 a 13:00 hrs. Se pasará lista a firmar por los alumnos todos los días.
* Los alumnos deben cumplir con asistencia del 75%.
* Los alumnos serán evaluados en los diferentes módulos del Diploma. Los ejercicios podrán efectuarse en horarios de clases o se harán como tarea con entrega para el próximo módulo. Las pruebas serán personales, al menos que el profesor disponga de otra alternativa.
* La entrega de las ejercitaciones cuando se soliciten como tarea se entregarán a las 09.00 hrs. o a las 13:00 horas del sábado siguiente a la clase correspondiente y serán recibidos por el profesor respectivo según lista ad-hoc.  No se aceptan entregas en un horario diferente. Si el profesor así lo dispone se le podrán enviar por Internet.
* La entrega de ejercicios implica un archivo digital y un documento impreso en original firmado por el alumno, o según disposición del profesor responsable.
* Una vez recibido los ejercicios cada profesor dispondrá de sólo una semana para enviar la nómina de alumnos con la lista de notas.
* Cada profesor hará una evaluación del trabajo de cada alumno en cuanto a sus debilidades y fortalezas que la fundamenten. Enviará las notas a los coordinadores docentes encargado del diploma mediante correo electrónico.
* Los alumnos podrán reclamar de sus evaluaciones sólo hasta una semana después de la Diplomación a través del correo electrónico capacitafaug@udec.cl
* La FAUG y ASATCH se reservan el derecho, por causa de fuerza mayor, a reemplazar a algún profesor o modificar el horario de algún módulo.
* En caso de ser solicitado por el profesor responsable de cada módulo, el alumno deberá contar con un computador portátil y de uso personal para utilizar en clases

**CALIFICACIONES Y APROBACION DEL PROGRAMA**

* Certificado de Diploma: Los alumnos que aprueben con nota igual o superior a 4,0 cada uno de los módulos, recibirán el diploma correspondiente.
* Certificado de Asistencia: Los alumnos que no obtengan nota igual o superior a 4,0 obtendrán un certificado de participación, siempre y cuando cumplan con el 75% de asistencia.