

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.  
 CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE  
 DIVISIÓN DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA  
 CARRERA: ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS.

NOMBRE DEL CURSO	<b>VALUACIÓN DE TIERRAS</b>
CÓDIGO / CRÉDITOS / DURACIÓN PRERREQUISITO	2217 4C 80 Horas Economía de la Tierra
CARRERA	INGENIERIA EN ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS
RESPONSABLE	Ing. Agr. Jesús Ronquillo de León
CONTEXTO/  INTRODUCCIÓN  /PROPÓSITO	<p>La necesidad de estimar el valor de los bienes es tan antigua como la historia del hombre. En la actualidad, esta necesidad se evidencia a nivel global, ya que la importancia de esta valoración se observa en un sin número de actos económicos, Aznar Bellver y otros refieren en su obra: Valoración inmobiliaria (métodos y aplicaciones); los siguientes ámbitos: “las expropiaciones tanto de los gobiernos centrales como los locales, siguiendo con hechos tan cotidianos como enjuiciamientos civiles, particiones de herencias, compra-ventas de fincas, hipotecas, etc.; y terminando con valoraciones catastrales con fines impositivos”, indica el mismo autor que la valoración de bienes o activos es un hecho trascendente en cualquier país, y cuanto mayor es el progreso económico, al ser más intensa la actividad económica, también mayor es la necesidad de una mejor y más ajustada valoración de los activos de esa sociedad.</p> <p>Todo esto ha provocado que la administración pública regule los procesos de valoración, sin embargo se observa que estos procesos se han desarrollado igualmente en el ámbito privado, y a nivel de los gobiernos locales, a partir del año 2005 se puso en marcha el Catastro Nacional y se dio mayor relevancia a los Planes de Ordenamiento Territorial lo que implica conocer el uso y el valor de las propiedades que integran un territorio.</p> <p>El curso de Valuación de tierras tiene como fin primordial que el futuro ingeniero en Administración de Tierras adquiera una visión general y global de los factores que influyen en la valorización de los bienes inmuebles; que emplee metodologías para la tasación de los mismos y que estructure informes de avalúos de acuerdo a las normas y formatos vigentes.</p>
COMPETENCIAS	<p><b>Competencias:</b> Al finalizar el área de Administración de tierras el alumno estará en capacidad de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conocer la diferencia y relación entre los conceptos de precio, costo y valor.</li> <li>▪ Conocer los componentes básicos del mercado inmobiliario y los aspectos a considerar cuando se desea realizar un diagnóstico del mismo.</li> <li>▪ Comprender ciertas premisas de valoración aplicadas a los bienes inmuebles e identificar los principios básicos que influyen en el valor de los mismos.</li> <li>▪ Conocer la estructura e importancia del informe de avalúo.</li> <li>▪ Conocer básicamente los métodos científicos y universalmente aceptados para la valoración de bienes inmuebles y los criterios generales para su selección y aplicación.</li> <li>▪ Comprender la importancia de la etapa de levantamiento, depuración y homogeneización de los datos previo a cualquier tipo de procesamiento estadístico de los mismos.</li> <li>▪ Aplicación del método de comparación directa de inmuebles. Aplicación del método del costo de reproducción.</li> <li>▪ Conocer los métodos de valoración económica del medioambiente</li> </ul>
CRITERIOS DE DESEMPEÑO/ EVIDENCIAS REQUERIDAS	<p><b>Criterios de desempeño:</b> El trabajo del estudiante se considera satisfactorio si es capaz de:</p> <p><b>Evidenciar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El papel del valuador en el mercado de tierras y la implementación del catastro.</li> </ul> <p><b>Efectuar avalúos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comerciales</li> <li>▪ Urbanos</li> <li>▪ Rurales</li> <li>▪ Fiscales</li> </ul>
ESTRATEGIAS DE EVALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluación parcial de conocimientos (30%)</li> <li>• Evaluaciones cortas (7%).</li> <li>• Prácticas: realización y presentación de informe de avalúos urbanos y rurales (25%)</li> <li>• Observación de Actitudes: puntualidad, honestidad, trabajo en equipo, liderazgo, relaciones interpersonales (8%)</li> <li>• Evaluación final teórica (30%)</li> </ul>
ESTRATEGIAS DE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exposición oral dinamizada.</li> <li>• Equipo multimedia</li> </ul>

APRENDIZAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudios de casos</li> <li>• Discusiones grupales</li> <li>• Lecturas guiadas</li> </ul>
HABILIDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ser capaz de identificar e interpretar el marco conceptual de la valuación de inmuebles</li> <li>▪ Identificar las instituciones reguladoras así como aspectos básicos de la normativa referente a la valuación de tierras</li> <li>▪ Aplicar los métodos básicos de para la valuación de inmuebles.</li> <li>▪ Realizar avalúos de distinto tipo y presentar el informe.</li> </ul>
CONTENIDO TEMÁTICO: UNIDAD /TEMA / SUBTEMA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Introducción</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 Aspectos metodológicos e instrumentales.</li> <li>1.2 Plan de trabajo.</li> <li>1.3 Encuesta y evaluación diagnóstica.</li> </ol> </li> <li>2. <b>Principios y conceptos generales</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Definiciones básicas.</li> <li>2.2 Principios fundamentales y finalidades del avalúo inmobiliario.</li> <li>2.3 Aspectos Legales (Normativa) <ol style="list-style-type: none"> <li>2.3.1 Conceptos de bienes, dominio o propiedad.</li> <li>2.3.2 Limitaciones de la propiedad.</li> </ol> </li> <li>2.4 Concepto de valor, precio y costo, precio potencial y de mercado.</li> <li>2.5 Tipos o productos inmobiliarios.</li> <li>2.6 Variables tipológicas.</li> <li>2.7 Análisis de factores intrínsecos y extrínsecos.</li> <li>2.8 Criterios de homogeneización.</li> <li>2.9 Conceptos Matemáticos y Estadísticos para valuadores</li> </ol> </li> <li>3. <b>Fuentes de información</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 <b>Oficiales:</b> Registros de la propiedad, Dirección Nacional de Catastro, oficinas de catastro municipales, Instituto Nacional de Estadística.</li> <li>3.2 <b>Privadas:</b> Bancos de datos, Asociaciones gremiales, Empresas inmobiliarias, Publicaciones, etc.</li> </ol> </li> <li>4. <b>Fundamentos del avalúo inmobiliario</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 Económicos, jurídicos, estadísticos y tecnológicos.</li> <li>4.2 Métodos valuatorios</li> <li>4.3 Clasificaciones y diferencias conceptuales</li> </ol> </li> <li>5. <b>El Mercado inmobiliario</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1 Características y comportamiento del mercado.</li> <li>5.2 Tendencias. Información disponible y su manejo.</li> <li>5.3 Principios que determinan el valor de un inmueble</li> </ol> </li> <li>6. <b>Avalúo de la tierra urbana (predios)</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>6.1 Parcelamiento de la tierra urbana.</li> <li>6.2 Concepto de solar tipo y solar tipo medial.</li> <li>6.3 Estudio de las influencias del valor en función de la conformación y ubicación.</li> <li>6.4 Avalúo de solares regulares e irregulares.</li> <li>6.5 Reglas, criterios y métodos más utilizados.</li> <li>6.6 Investigación y búsqueda de información.</li> <li>6.7 Perfiles económicos y estudios del valor por zonas.</li> </ol> </li> <li>7. <b>Características de los inmuebles urbanos</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>7.1 Características intrínsecas y extrínsecas.</li> <li>7.2 Influencias sobre el valor de la tierra.</li> <li>7.3 Características y tipos de construcción en base a su destino.</li> <li>7.4 Principales elementos constructivos.</li> <li>7.5 Definiciones y conceptos de vidas: técnica, útil, física y económica.</li> <li>7.6 Factores de Valor</li> </ol> </li> <li>8. <b>Avalúo de las construcciones</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>8.1 Características y categorización de las construcciones según destino</li> <li>8.2 Conceptos de valor reposición y valor a nuevo.</li> <li>8.3 Análisis de los factores de valor.</li> <li>8.4 Criterios de depreciación.</li> <li>8.5 Análisis de las influencias en el valor por características particulares.</li> <li>8.6 Coeficientes de corrección.</li> <li>8.7 Fuentes de información.</li> <li>8.8 Fórmulas y tablas usuales.</li> <li>8.9 Casos prácticos y aplicaciones.</li> </ol> </li> <li>9. <b>Avalúo Rural</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>9.1 Generalidades</li> <li>9.2 Calidades y clasificación del suelo</li> <li>9.3 Construcciones en predios rurales</li> <li>9.4 Metodología valuatoria</li> </ol> </li> </ol>

	<p>9.5 Avalúo de cultivos</p> <p>9.6 Avalúo de servidumbres</p> <p><b>10. Avalúos Fiscales</b></p> <p>10.1 Avalúo individual</p> <p>10.2 Avalúos Masivos</p> <p><b>11. Informe del avalúo</b></p> <p>10.1 Contenido del informe del avalúo urbano, rural y fiscal</p> <p><b>12. Valoración económica del medio ambiente</b></p> <p>12.1 Problemática ambiental</p> <p>12.2 Valor económico de los recursos naturales</p> <p>12.3 Aspectos conceptuales de la valoración económica de los ecosistemas</p> <p>12.4 Metodologías de valoración económica del medio ambiente</p> <p><b>13. Ética y Profesionalidad en los trabajos de avalúos.</b></p>
	<p>1. 2% del tiempo; <b>Introducción</b> a los objetivos del modulo, metodología</p> <p>2. 15% del tiempo; <b>Giras de campo.</b></p> <p>3. 7% del tiempo; Unidad 2: Estructura <b>Principios y conceptos generales</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión, ayuda de multimedia.</p> <p>4. 3% del tiempo; Unidad 3: <b>Fuentes de información.</b> Clase magistral, ayuda de multimedia, discusiones.</p> <p>5. 5% del tiempo; Unidad 4: <b>Fundamentos del avalúo inmobiliario.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>6. 5% del tiempo; Unidad 5: <b>El Mercado inmobiliario.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>7. 7% del tiempo; Unidad 6: <b>Avalúo de la tierra urbana (predios).</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>8. 8% del tiempo; Unidad 7: <b>Características de los inmuebles urbanos.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>9. 12% del tiempo; Unidad 8: <b>Avalúo de las construcciones.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>10. 14% del tiempo; Unidad 9: <b>Avalúo Rural.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>11. 8% del tiempo; Unidad 10: <b>Avalúo Fiscal.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>12. 6% del tiempo. Unidad 11: <b>Informe del Avalúo.</b> Clase magistral participativa, sesiones de clase / discusión/ casos.</p> <p>13. 4% del tiempo <b>Valoración económica del ambiente</b></p> <p>14. 4% del Tiempo. <b>Ética Profesional.</b> Talleres participativos.</p>
RECURSOS/ MATERIALES DIDÁCTICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipo multimedia</li> <li>• Pagina web.</li> <li>• Revisión bibliográfica</li> <li>• Aula virtual</li> <li>• Fincas urbanas y rurales</li> </ul>
BIBLIOGRAFÍA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Borrero Ochoa, Oscar A. (2000). AVALÚOS DE INMUEBLES Y GARANTÍAS. Bhandar Editores. Colombia.</li> <li>2. William L. Ventolo, Jr., Martha R. Williams TECNICAS DEL AVALÚO INMOBILIARIO Editorial: PAX MEXICO, 1997.</li> <li>3. ERBA, Diego Alfonso. (2007). CATASTRO MULTIFINALITARIO. APLICADO A LA DEFINICIÓN DE POLÍTICAS DE SUELO. Lincoln Institute of Land Policy. 448 p. Valuación de Inmuebles. Pag. 171 – 236</li> <li>4. Loch Carlos, Erba Diego (2007) CATASTRO TÉCNICO MULTIFINALITARIO, RURAL Y URBANO. Lincoln Institute of Land Policy</li> <li>5. Ministerio de finanzas públicas, Dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles. (2005) MANUAL DE VALUACIÓN INMOBILIARIA.</li> <li>6. Congreso de la República de Guatemala, (1998). LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Decreto 15-98</li> </ol>
CONTACTO	jesusronquillo@cunoc.edu.gt
VERSIÓN	Enero 2017