

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE**  
**DIVISIÒN DE CIENCIA Y TECNOLOGÌA**  
**CARRERA INGENIERIA EN ADMINISTRACIÒN DE TIERRAS**



## 1. Identificaciòn de actividad curricular

Nombre del curso / còdigo	Valuaciòn de Tierras /2217
Prerrequisito	Economía de la tierra
Responsable	Ing. Agr. MSc. Jesús Ronquillo de León
Horas de docencia directa / Indirecta	16 semanas / 48 horas de teorìa, 32horas pràctica)
Créditos	4

## 2. Descripciòn de la actividad curricular

El curso de Valuaciòn de tierras tiene como fin primordial que el futuro ingeniero en Administraciòn de Tierras adquiera una visiòn general y global de los factores que influyen en la valorizaciòn de los bienes inmuebles; que emplee metodologías para la tasaciòn de los mismos y que estructure informes de avalúos de acuerdo a las normas y formatos vigentes.

## 3. Competencias

### 3.1. Competencias genéricas y niveles de dominio

CG2: Lidera y propicia el trabajo en equipos multidisciplinarios  
 Nivel 2: Se integra adecuadamente a los equipos multidisciplinarios de trabajo.  
 CG6: Actúa con principios, valores éticos y compromiso social.  
 Nivel 3: Transmite y fomenta los valores sociales y deontològicos.  
 CG7 Demuestra capacidad de investigaciòn y aprendizaje autònomo.  
 Nivel 2: Es capaz de realizar investigaciones y aprendizaje autònomo bàsico  
 CG8: Expresa correctamente ideas y conocimientos en forma oral y escrita  
 Nivel 2: Elabora y sustenta de forma adecuada, informes escritos y exposiciones orales.

### 3.2. Competencias específicas y niveles de dominio

CE9: Desarrolla y apoya procesos catastrales según estándares y normas establecidas.  
 Nivel 2 Compara y analiza realidades técnico/jurídicas del campo y del Registro de la Propiedad para el establecimiento catastral.  
 CE11 Lidera equipos multidisciplinarios en operaciones de planificaciòn, desarrollo y ordenamiento del territorio  
 Nivel 2 Participa activamente en procesos de ordenamiento territorial

## 4. Resultados de aprendizaje

Al completar en forma exitosa este curso, los estudiantes deben ser capaces de:

1. Explicar el marco conceptual de la valuaciòn de inmuebles
2. Identificar e interpretar el marco legal de la valuaciòn de inmuebles
3. Identificar las instituciones reguladoras referente a la valuaciòn de tierras
4. Aplicar los métodos básicos de para la valuaciòn de inmuebles.
5. Realizar avalúos de distinto tipo y presentar el informe.

## 5. Contenidos

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Introducción</li> <li>• Principios y conceptos generales</li> <li>• Fuentes de información</li> <li>• Fundamentos del avalúo inmobiliario</li> <li>• El Mercado inmobiliario</li> <li>• El proceso de valuación</li> <li>• Avalúo de la tierra urbana (predios)</li> <li>• Características de los inmuebles urbanos</li> <li>• Avalúo de las construcciones</li> <li>• Avalúo Rural</li> <li>• Avalúos Fiscales</li> <li>• Informe del avalúo</li> <li>• Valoración económica del medio ambiente</li> <li>• Ética y Profesionalidad en los trabajos de avalúos</li> </ul>
--

## 6. Medios y evaluación de aprendizaje

Resultados de aprendizaje	Estrategias metodológicas	Estrategias evaluativas	Ponderación
1. Explicar el marco conceptual de la valuación de inmuebles	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clases expositivas y de demostración</li> <li>2. Lectura y análisis de documentos</li> <li>3. Resolución de ejercicios y casos prácticos</li> <li>4. Desarrollo de investigaciones</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hojas de trabajo (Problemas / ejercicios)</li> <li>2. Observación de actitudes</li> </ol>	10%
2. Identificar e interpretar el marco legal de la valuación de inmuebles	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clases expositivas y de demostración</li> <li>2. Lectura y análisis de documentos</li> <li>3. Resolución de ejercicios y casos prácticos</li> <li>4. Desarrollo de investigaciones</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prueba escrita individual (teoría / ejercicios)</li> <li>2. Hojas de trabajo (Problemas / ejercicios)</li> <li>3. Informes de investigaciones</li> <li>4. Observación de actitudes</li> </ol>	10%
3. Identificar las instituciones reguladoras referente a la valuación de tierras	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clases expositivas y demostrativas</li> <li>2. Desarrollo de investigaciones</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informes de investigaciones</li> <li>2. Participación activa en los grupos</li> <li>3. Observación de actitudes</li> </ol>	10%
4. Aplicar los métodos básicos de para la valuación de inmuebles.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clases expositivas y demostrativas</li> <li>2. Lectura y análisis de documentos</li> <li>3. Resolución de casos prácticos</li> <li>4. Análisis de casos prácticos</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Exposiciones</li> <li>2. Hojas de trabajo (Problemas / ejercicios)</li> <li>3. Participación activa en los grupos</li> <li>4. Observación de actitudes</li> </ol>	15%
5. Realizar avalúos de distinto tipo y realizar el informe.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clases expositivas y de demostración</li> <li>2. Lectura y análisis de documentos</li> <li>3. Resolución de ejercicios y casos prácticos</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prueba escrita individual (teoría / ejercicios)</li> <li>2. Hojas de trabajo (Problemas / ejercicios)</li> <li>3. Participación activa en los grupos</li> <li>4. Observación de actitudes</li> <li>5. Informes de avalúos</li> </ol>	55%

## 7. Requisitos de asistencia

85% de clases presenciales	Distribución del tiempo:
----------------------------	--------------------------

	Clases teóricas 53%
	Clases prácticas 27%
	Autoformación 20%

## 8. Recursos para el aprendizaje

### 8.1. Tecnológicos

- Equipo multimedia
- Computadora
- Aula virtual
- Brújula
- Cinta métrica
- Calculadora

### 8.2. Espacios

Aula No. 22, segundo nivel, módulo 90

Bienes inmuebles urbanos y rurales

### 8.3. Bibliográficos

- Borrero Ochoa, Oscar A. (2000). AVALÚOS DE INMUEBLES Y GARANTÍAS. Bhandar Editores. Colombia.
- William L. Ventolo, Jr., Martha R. Williams TECNICAS DEL AVALÚO INMOBILIARIO Editorial: PAX MEXICO, 1997.
- 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
- Loch Carlos, Erba Diego (2007) CATASTRO TÉCNICO MULTIFINALITARIO, RURAL Y URBANO. Lincoln Institute of Land Policy
- Ministerio de finanzas públicas, Dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles. (2005) MANUAL DE VALUACIÓN INMOBILIARIA.
- Congreso de la República de Guatemala, (1998). LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Decreto 15-98
- Aznar Bellver, Jerónimo, Gonzalez Mora Ronny, Güijarro Martínez Francisco, López Perales Arturo. VALORACIÓN INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones. Editorial Universitat Politècnica de Valencia, España 2012

## 9. Cronograma

Semana / fecha	Actividades de enseñanza aprendizaje y actividades de evaluación	P	M	A
1 del 21 al 25 de enero	P: Presentación y contextualización del curso, estrategias de enseñanza aprendizaje, actividades de evaluación y bibliografía sugerida Explicación sobre Principios y conceptos generales (Aspectos Legales, Conceptos de: bienes, dominio o propiedad, Limitaciones de la propiedad, valor, precio y costo, precio potencial y de mercado. Tipos o productos inmobiliarios). (RA1) (RA2)	3		
2 Del 28 de enero al 1 de febrero	P: Explicación sobre Principios y conceptos generales (Variables tipológicas. Análisis de factores intrínsecos y extrínsecos. Criterios de homogeneización. Conceptos Matemáticos y Estadísticos para valuadores) (RA4) Explicación sobre Fuentes de información e instituciones vinculadas ( Oficiales: Registros de la propiedad, Dirección Nacional de Catastro, oficinas de catastro municipales, Instituto Nacional de Estadística; Privadas: Bancos de datos, Asociaciones gremiales, Empresas) (RA3)	4		
3 Del 4 al 8 de febrero	P: Explicación sobre: Fundamentos del avalúo inmobiliario (Económicos, jurídicos, estadísticos y tecnológicos). Métodos valuatorios	3		

	El Mercado inmobiliario (Características y comportamiento del mercado, Tendencias. Información disponible y su manejo, Principios que determinan el valor de un inmueble) A: El estudiante realizará una investigación sobre la base legal de la valuación de bienes (RA4)			2
4 Del 11 al 15 de febrero	P: Explicación sobre: El proceso de valuación (Técnicas de avalúo por comparación de mercado, Técnica de cálculo de costos, Técnica de capitalización por ingresos, Técnica de actualización de rentas, Método del coste, Método del valor residual) A: El estudiante realizará una investigación sobre las principales técnicas para hacer avalúos M: El estudiante realizará una presentación sobre el método de valuación investigada (RA4)	4	4	4
5 Del 18 al 22 de febrero	P: Explicación sobre: El Avalúo de la tierra urbana (Parcelamiento de la tierra urbana, Concepto de solar tipo y solar tipo medial, Estudio de las influencias del valor en función de la conformación y ubicación). (RA4)	3		
6 Del 25 de febrero al 1 de marzo	P: Explicación sobre: El avalúo de la tierra urbana (Avalúo de solares regulares e irregulares, Reglas, criterios y métodos más utilizados, Investigación y búsqueda de información, Perfiles económicos y estudios del valor por zonas. (RA4)	3		
7 Del 4 al 8 de marzo	P: Explicación sobre: Características de los inmuebles urbanos (Características intrínsecas y extrínsecas, Influencias sobre el valor de la tierra, Características y tipos de construcción en base a su destino, Principales elementos constructivos, Definiciones y conceptos de vidas: técnica, útil, física y económica, Factores de Valor) A: El estudiante diseñará un medio para almacenar información de referenciales y hacer el cálculo del valor de los bienes inmuebles investigados (RA4)	3	2	
8 Del 11 al 15 de marzo	P: Explicación sobre: Avalúo de las construcciones (Características y categorización de las construcciones según destino, Conceptos de valor reposición y valor a nuevo, Análisis de los factores de valor, Criterios de depreciación) A: El estudiante realizará 5 avalúos urbanos M: Elaboración de los informes correspondientes a cada avalúo <u>Evaluación formativa de los contenidos trabajados hasta la semana 7</u> A: El estudiante diseñará un medio para almacenar información de referenciales y hacer el cálculo del valor de los bienes inmuebles investigados M: El estudiante realizará una presentación sobre el medio diseñado para almacenar información de referenciales y hacer el cálculo del valor de los bienes inmuebles investigados (RA4, RA5)	3	2 2	3
9 Del 18 al 22 de marzo	P: Explicación sobre: Avalúo de las construcciones ( Análisis de las influencias en el valor por características particulares, Coeficientes de corrección, Fuentes de información, Fórmulas y tablas usuales, Casos prácticos y aplicaciones) (RA4)	3		
10 Del 25 al 29 de marzo	P: Explicación sobre: Avalúo Rural (Calidades y clasificación del suelo, Construcciones en predios rurales,) (RA4)	4		
11 Del 1 al 5 de abril	P: Explicación sobre : Avalúo Rural (Metodología valuatoria, Avalúo de cultivos, Avalúo de servidumbres) A: El estudiante realizará dos avalúos rurales	3	5	

	M: El estudiante elaborará los reportes de los avalúos rurales (RA5)			3
12 Del 8 al 12 de abril	P: Explicación sobre: Avalúos Fiscales (Avalúo individual, Avalúos Masivos) M: El estudiante elaborará los reportes de los avalúos fiscales A: El estudiante realizará un avalúo fiscal (RA5)	2	3	2
13 Del 22 al 26 de abril	P: Explicación sobre: diversos formatos de Informe del avalúo ( Contenido del informe del avalúo urbano, rural y fiscal) (RA4)	3		
14 Del 29 de abril al 3 de mayo	P: Explicación sobre: Valoración económica del medio ambiente (Problemática ambiental, Valor económico de los recursos naturales, Aspectos conceptuales de la valoración económica de los ecosistemas, Metodologías de valoración económica del medio ambiente) (RA4)	4		
15 Del 6 al 10 de mayo	P: Explicación sobre: Ética y Profesionalidad en los trabajos de avalúos (RA4)	3		
16 Del 13 al 17 de mayo	<u>Evaluación formativa de los contenidos</u>	3		
Totales		48	18	14

P: Actividad Presencial.

M: Actividad Mixta

A: Autoformación.

Contacto	jesusronquillo@cunoc.edu.gt
Versión	enero 2019