



## Programa de AVALUACIONES 2

### 1. NOMBRE DE LA UNIDAD CURRICULAR

Avaluaciones 2

### 2. CRÉDITOS

5 créditos

### 3. OBJETIVOS DE LA UNIDAD CURRICULAR

- Identificar y analizar los distintos tipos de inmuebles urbanos y rurales.
- Identificar a partir del estudio de un inmueble urbano edificado que metodología avaluatoria aplicar en la determinación de su valor inmobiliario.
- Identificar a partir del estudio de un predio rural que metodología avaluatoria aplicar en la determinación de su valor inmobiliario.
- Analizar las variables que afectan el comportamiento del mercado inmobiliario.
- Resolver ejercicios prácticos a partir de la aplicación de los conceptos trabajados.
- Interactuar con otros para discutir la aplicación práctica de los contenidos trabajados en las clases teóricas.

### 4. METODOLOGÍA DE ENSEÑANZA

Teórico: 2 horas semanales Práctico: 2 horas semanales.

La unidad curricular demanda 2 horas semanales para contenidos teóricos que se dictan en modalidad sincrónica, y 2 horas semanales de actividades prácticas que se dictan en modalidad presencial y son de asistencia obligatoria.

En las clases prácticas se presentan las pautas para confeccionar el avalúo de un inmueble urbano edificado y de un predio rural, los cuales se corresponden a los temas dictados en las clases teóricas.

En las primeras clases se trabaja en conocimientos adquiridos en Avaluaciones 1 y en otras áreas, en particular Economía, Probabilidad y Estadística y Agrimensura Legal. Se plantea un diálogo entre docentes y estudiantes, mediante preguntas sobre los temas tratados, se genera un intercambio entre los estudiantes, se propicia el debate entre ellos y el docente, planteando ejemplos a discutir.



En cuanto al desarrollo de los temas de la UC, se realiza en forma expositiva por el docente, realizando una introducción al tema. Se pide a los estudiantes realicen lectura y estudio previo de los temas a tratar en clase a fin de lograr un intercambio activo con los estudiantes durante la clase, formulando en el desarrollo de la clase preguntas específicas sobre el tema.

Se propicia el trabajo en grupo sobre todo en el práctico, donde se plantean ejercicios de forma tal que los estudiantes logran realizar ciertos tipos de avalúos que se corresponden a los temas tratados en el teórico, incentivando al trabajo cooperativo y de apoyo entre pares para la resolución de los distintos problemas que se plantean.

Con el objetivo de ampliar la información sobre temas específicos desarrollados en la UC, se realizan visitas a distintos inmuebles tanto urbanos como rurales, se realiza una recorrida por el entorno de la facultad a los efectos de reconocer los tipos de estilos constructivos.

Las actividades prácticas serán sobre:

1. Cálculo de costos de construcción por métodos simples.
2. Avalúo de inmuebles edificados.
3. Análisis del avalúo de un inmueble en régimen de Propiedad Horizontal.
4. Redacción del informe avaluatorio. Elementos agregados de acuerdo a las características y finalidad del avalúo.
5. Avalúos sobre división de predios rurales.
6. Avalúos con fines expropiatorios.

## 5. TEMARIO

### TEÓRICO

#### 1 **Características de los Inmuebles Urbanos construidos.**

- 1.1 Memoria con la descripción general del edificio en base a su destino, de sus distintos tipos de construcción y de los principales elementos constructivos.
- 1.2 Edificaciones estables y desmontables, características intrínsecas y extrínsecas de las mismas.
- 1.3 Definiciones y conceptos sobre vida económica, técnica y física de las construcciones.
- 1.4 Categorías y destinos de las construcciones.
- 1.5 Causales determinantes de la depreciación de las construcciones: edad, estado de conservación y obsolescencia.

#### 2 **Avalúo de Inmuebles Urbanos construidos.**

- 2.1 Concepto de valor de reposición.
- 2.2 Criterios de depreciación por edad y estado de conservación. Cálculo de la



depreciación.

2.3 Determinación del valor actual de las construcciones y su relación con el valor de reposición y la depreciación.

2.4 Análisis de la influencia en el valor de las construcciones de características particulares tales como: área de plantas, alturas, densidad de tabiques interiores, estructuras especiales, etc.

### 3 Características de los inmuebles rurales.

3.1 Conceptos generales con referencia a los tipos y formas de explotación.

3.2 Características intrínsecas y extrínsecas.

### 4 Avalúo de los inmuebles rurales.

4.1 Método comparativo. Homogenizaciones aplicables a los predios rurales.

4.2 Método analítico o racional. Consideraciones generales del método y particulares según la forma de explotación y distintos usos agrícolas.

4.3 Otros métodos de avalúo.

4.4 Consideraciones sobre el avalúo de las construcciones en los predios rurales y sobre el avalúo de montes forestales y frutales.

4.5 Criterios avaluatorios para la división de los predios rurales.

### 5 Avalúos especiales.

5.1 Avalúo derechos reales: nuda propiedad, usufructo y servidumbres.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Tema	Básica	Complementaria
Tema 1	1, 2, 3	4
Tema 2	1, 2	5
Tema 3	1, 2, 3	4
Tema 4	1, 2	4
Tema 5	1	5

#### 6.1 Básica

1. Apuntes de clase (Autor: Dante Prato)
2. Tratado de Tasación. Stanley Mc. Michael. Ed. Labor
3. Manual de Tasaciones. Dante Guerrero Edit. Alsina ISBN 950,553,012,9

#### 6.2 Complementaria

4. Cómputos y presupuestos. Ing. Mario Chandías.



FACULTAD DE  
INGENIERÍA  
UDELAR

Formato Aprobado por resolución N°113 del  
CFI de fecha 04.07.2017

5. Ing. Mario Chandias. Tasación de Inmuebles Urbanos. Editorial Ansina.  
Buenos Aires.

## **7. CONOCIMIENTOS PREVIOS EXIGIDOS Y RECOMENDADOS**

**7.1 Conocimientos Previos Exigidos:** formación de precios, avalúo de terrenos urbanos, métodos para determinar el valor de un terreno.

**7.2 Conocimientos Previos Recomendados:** Tener conocimientos básicos de cálculo matemático y estadístico.



**ANEXO A**  
**Para todas las Carreras**

**A1) INSTITUTO**

Instituto de Agrimensura.

**A2) CRONOGRAMA TENTATIVO**

Semana 1	Tema 1.1 (4hs de clase).
Semana 2	Tema 1.1 (4hs de clase).
Semana 3	Tema 1.1 y 1.2 (4h de clase).
Semana 4	Tema 1.3 y 1.4 (4hs de clase)
Semana 5	Tema 1.5 (4hs de clase)
Semana 6	Tema 2.1 y 2.2 (4hs de clase).
Semana 7	Tema 2.3 y 2.4 (4hs de clase)
Semana 8	Tema 3.1 (4hs de clase).
Semana 9	Tema 3.2 (4hs de clase).
Semana 10	Tema 4.1 (4hs de clase)
Semana 11	Tema 4.2 (4hs de clase)
Semana 12	Tema 4.3 (4hs de clase).
Semana 13	Tema 4.4 (4hs de clase)
Semana 14	Tema 4.5 (4hs de clase)
Semana 15	Tema 5.1 (4hs de clase)

**A3) MODALIDAD DEL CURSO Y PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN**

La evaluación del curso se desarrolla a partir de la entrega de trabajos prácticos obligatorios y dos pruebas parciales escritas obligatorias.

Los contenidos teóricos son evaluados a través de las pruebas parciales obligatorias en las que se proponen preguntas de desarrollo, múltiple opción, falso o verdadero, así como también se evalúan contenidos prácticos mediante el calculo de un avalúo.

Los contenidos prácticos se evalúan a su vez durante el desarrollo del curso, a través de la entrega de trabajos prácticos obligatorios que deben ser aprobados por el equipo docente.

Ganancia del Curso:

1. asistencia al 80% de las clases prácticas.

2. aprobación del 100% de los trabajos prácticos
3. 25% de puntaje mínimo promedio de las dos pruebas parciales obligatorias.

Exoneración de la UC: mismas condiciones que en el ítem anterior salvo el numeral 3°, el cual deberá ser de un porcentaje mayor o igual al 60% del promedio de las dos pruebas parciales obligatorias.

Examen:

Si el puntaje promedio de las dos pruebas parciales obligatorias se encuentra entre el 25% y 60%. El examen consistirá en una prueba sobre la totalidad del curso

Repetición del curso: En caso de no obtenerse la ganancia del curso.

#### **A4) CALIDAD DE LIBRE**

No tiene calidad de libre.

#### **A5) CUPOS DE LA UNIDAD CURRICULAR**

Cupos mínimos: Sin cupos mínimos

Cupos máximos: Sin cupos máximos

APROB. RES. CONSEJO DE FAC. III  
FECHA: 10/10/23 EXP. 061100 - 000061 - 23



## **ANEXO B para la carrera AGRIMENSURA**

### **B1) ÁREA DE FORMACIÓN**

#### **Avaluaciones**

### **B2) UNIDADES CURRICULARES PREVIAS**

Curso: curso aprobado de Avaluaciones 1

y

Curso aprobado de Introducción al análisis rural

Examen: Curso aprobado de Avaluaciones 2