



## Programa de AVALUACIONES 1

### 1. NOMBRE DE LA UNIDAD CURRICULAR

Avaluaciones 1

### 2. CRÉDITOS

6 créditos

### 3. OBJETIVOS DE LA UNIDAD CURRICULAR

Interpretar y aplicar la valoración territorial de la propiedad inmueble urbana. Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario y aplicar la metodología avaluatoria. Ello resulta de fundamental importancia dentro de los cometidos específicos del egresado en Ingeniería en Agrimensura por cuanto debe intervenir con frecuencia en esta temática dentro de su actividad profesional, ya sea actuando en forma independiente como integrando equipos multidisciplinarios.

A nivel de objetivos de aprendizaje, el estudiante deberá ser capaz de

- Recordar y explicar las principales características del Mercado Inmobiliario.
- Recordar y explicar las corrientes o escuelas avaluatorias existentes.
- Recordar y analizar las distintas causales que ameritan un avalúo.
- Recordar y explicar la diferencia entre tasas e Impuestos que soporta la propiedad inmueble y sus distintos nombres.
- Explicar, clasificar y aplicar los Métodos Avaluatorios.
- Explicar la diferencia entre valor y precio. Aplicar el coeficiente de comercialización, interpretando la diferencia entre valor intrínseco y valor venal.
- Analizar las características de los bienes inmuebles urbanos, cómo influyen las características intrínsecas y extrínsecas en el avalúo de la tierra.
- Aplicar la normativa vigente en materia de fraccionamiento, zonificación a los ejercicios planteados por los docentes.
- Avalúo de inmuebles urbanos aplicado al valor tierra:
- Analizar el concepto de Lote tipo, que es y como determinarlo en la zona a estudiar.
- Aplicar homogeneización de datos, mediante distintos tipos de correcciones.
- Aplicar los métodos para Lotes esquina.
- Aplicar la metodología específica para el avalúo de terrenos triangulares.



- Realizar el avalúo de un terreno urbano utilizando el o los métodos avaluatorios que mejor se apliquen al caso en estudio.

#### 4. METODOLOGÍA DE ENSEÑANZA

La unidad curricular consta de 15 semanas de trabajo distribuidas en dos encuentros semanales de clases sincrónicas preferentemente presenciales. Tanto el teórico como el práctico pueden ser dictados en forma virtual si el docente considera pertinente y con previo aviso.

El teórico (2hs. sem.) es altamente recomendable, es donde se desarrollan los temas teóricos y se resuelven ejercicios de aplicación para una mejor comprensión de los temas abordados.

El práctico (2hs sem.) es obligatorio, si bien también se desarrollan conceptos teóricos, el enfoque principal es la resolución de ejercicios por parte del docente y además se promueve la participación en grupo de los estudiantes mediante ejercicios de tasación o trabajos de investigación planteados por los docentes previamente, incentivando la participación oral y defensa de los mismos.

El estudiante realiza un informe de Evaluación y otros trabajos que el docente asigna, cuya defensa es individual aunque el trabajo sea realizado en grupo. El docente supervisa el avance del trabajo de tasación y se destina un tiempo prudente en cada clase para resolver consultas.

La entrega del informe de tasación y otros trabajos planteados se realiza por medio del EVA (Entorno Virtual de Aprendizaje) en los plazos establecidos y no son admitidas entregas fuera de fecha.

A su vez se recomienda al estudiante tener una dedicación domiciliaria semanal mínima de 2 horas para el procesamiento de la información generada en las clases y la realización de tareas encomendadas.

#### 5. TEMARIO

##### 1. Conceptos generales

- 1.1 Valor y precio, relación entre ambos.
- 1.2 Mercados, sus principales características.
- 1.3 Valor intrínseco y de mercado. Coeficiente de comercialización.
- 1.4 Causales que pueden dar mérito a un avalúo: fines fiscales, judiciales, económicos, financieros, comerciales, de partición, expropiación, etc. Sus diferencias en relación a sus fines y resultados.
- 1.5 Transacciones sobre bienes inmuebles y gastos de todo orden que las gravan. Impuestos y tasas que soportan la propiedad inmueble.



- 1.6 Métodos avaluatorios: clasificación y diferencias.
- 1.7 Fuentes de información para el evaluador. Origen público y privado de la información antecedente. Origen público: registro de la propiedad inmueble, oficinas de catastro, instituciones oficiales con dependencias técnicas que practican avalúos, bancos oficiales. Origen privado: remates y compraventas, empresas inmobiliarias, empresas constructoras.
- 1.8 Homogeneización de datos.
  - 1.8.1 Por tiempo
  - 1.8.2 Por moneda.
- 2. Formación de precios en los inmuebles urbanos**
  - 2.1 Consideraciones generales. Zonas residenciales, comerciales, industriales y mixtas.
  - 2.2 Factores intrínsecos.
  - 2.3 Factores extrínsecos
  - 2.4 Influencia de las normas departamentales y nacionales en el valor de los inmuebles.
  - 2.5 Tributos nacionales y departamentales.
- 3. Avalúo de terrenos urbanos**
  - 3.1 Concepto de lote tipo: parcelamiento de la tierra y su evolución en el tiempo.
  - 3.2 Influencia de la configuración y de la ubicación de los terrenos sobre el valor.
  - 3.3 Homogeneización por forma: terrenos rectangulares, cuasi regulares y muy irregulares, frente a dos o más calles, esquineros, etc. Reglas y métodos de corrección.
  - 3.4 Homogeneización por superficie: terrenos urbanos de gran superficie.
  - 3.5 Influencia sobre los valores debidas a:
    - 3.5.1 Existencia o no de mejoras de pavimento, saneamiento y vereda.
    - 3.5.2 Ordenanzas municipales de fraccionamiento, zonificación y altura para la edificación.
    - 3.5.3 Impuestos municipales a los baldíos.
- 4. Métodos para determinar el valor de un terreno.**
  - 4.1 Método comparativo a partir de inmuebles baldíos.
  - 4.2 Método a partir de ventas a plazos – concepto de anualidades, fórmulas, cálculo.
  - 4.3 Por aplicación de método evolutivo (factor alfa).
  - 4.4 Por el método residual.
  - 4.5 Inferencia estadística
    - 4.5.1 Regresión simple. Perfiles económicos.
    - 4.5.2 Regresión múltiple.
- 5. Herramientas para la investigación de la tierra urbana**
  - 5.1 Regresión lineal y no lineal simple para analizar la variación del valor de la tierra con una variable: distancias, superficies, etc.



- 5.2 Casos especiales: concepto de valor plottage.
- 5.3 Convenio entre vecinos.
- 5.4 Avalúo masivo

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Tema	Básica	Complementaria
1 Conceptos generales.	(1)(2)	(3)(4)
2 Formación de precios en los inmuebles urbanos.	(1)	(4)
3 Avalúo de terrenos urbanos.	(1)	(3)
4 Métodos para determinar el valor de un terreno.	(1)	(2),(3),(4)
5. Herramientas para la investigación de la tierra urbana.	(1)	(2),(4)

### 6.1 Básica

1. Niederer, José Luis (2008).CURSO DE AVALUACIONES (Primera Parte). AVALÚO DE LOTES URBANOS. Montevideo, Uruguay.
2. Tratado de Tasación Stanley Mc Michael Ed. Labor.

### 6.2 Complementaria

3. Manual de Tasaciones Dante Guerrero Edit. Alsina ISBN950.553.012.9
4. Ingeniería de Tasaciones: una introducción a la metodología científica.

## 7. CONOCIMIENTOS PREVIOS EXIGIDOS Y RECOMENDADOS

**7.1 Conocimientos Previos Exigidos:** oferta y demanda, legislación, probabilidad y estadística.

**7.2 Conocimientos Previos Recomendados:** ordenanzas municipales sobre suelo urbano, relevamientos planialtimétricos.



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

**A1) INSTITUTO**

Instituto de Agrimensura

**A2) CRONOGRAMA TENTATIVO**

Semana 1	Tema 1 (4 hs de clase).
Semana 2	Tema 2 (4 hs de clase).
Semana 3	Tema 2 (4 hs de clase).
Semana 4	Tema 3 (4 hs de clase).
Semana 5	Tema 3 (4 hs de clase).
Semana 6	Tema 3 (4 hs de clase).
Semana 7	Tema 3 (4 hs de clase).
Semana 8	Tema 3 (4 hs de clase).
Semana 9	Tema 4 (4 hs de clase).
Semana 10	Tema 4 (4 hs de clase).
Semana 11	Tema 4 (4 hs de clase).
Semana 12	Tema 5 (4 hs de clase).
Semana 13	Tema 5 (4 hs de clase).
Semana 14	Tema 5 (4 hs de clase).
Semana 15	Tema 5 (4 hs de clase).

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

La metodología de evaluación consiste en dos pruebas parciales obligatorias más la entrega de una tarea (con calificación) definida por los docentes de la unidad curricular, en las cuales el estudiante deberá alcanzar entre ambas pruebas y la tarea práctica que consistirá en un análisis de renta bruta esperada en un proyecto de amanzanamiento y fraccionamiento, confección de un perfil económico u otra propuesta a definir por los docentes:

- ⌚ más de 60 puntos exoneración total de la unidad curricular
- ⌚ Entre 25 y 59 puntos ganancia del curso de la unidad curricular
- ⌚ Inferior a 25 puntos pérdida de la unidad curricular

Además el estudiante debe entregar en fecha los ejercicios prácticos planteados y el informe de Evaluación de un terreno urbano. Cualquier omisión en las entregas obligatorias así como el no cumplimiento con la asistencia obligatoria superior al 80% de las clases



**FACULTAD DE  
INGENIERÍA**  
UDELAR

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

prácticas dictadas, es causal de pérdida de la unidad curricular.

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

La unidad curricular no adhiere a la calidad de libre.

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

Cupos mínimos: Sin cupos mínimos.

Cupos máximos: Sin cupos máximos

APROB. RES. CURSOS DE FAC. ING.

Fecha 21/11/2023 Exp. 061100-000060-23



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

### **B1) ÁREA DE FORMACIÓN**

#### **Avaluaciones**

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

Curso: Examen aprobado de Introducción al derecho

y

Examen aprobado de Economía

y

Examen aprobado de Probabilidad y estadística

Examen: Curso aprobado de Avaluaciones 1

