



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

1. Identificación de actividad curricular

Nombre del curso	Valuación de Tierras
Código	2217
Prerrequisito	Economía de la tierra
Semestre y sección	Séptimo semestre, Sección "A"
Ciclo	2024
Horas de docencia directa / Indirecta	16 semanas (48 horas teoría 32 horas práctica)
Horario:	Lunes de 14:45 a 16:15; martes de 16:15 a 17:45
Créditos USAC	4

2.

Profesor	Ing. Agr. MSc. Jesús Ronquillo de León
Licenciatura	Sistemas de producción agrícola
Maestría	Gerencia de la agricultura sostenible y los recursos naturales
Correo electrónico	jesusronquillo@cunoc.eu.gt

3. Descripción de la actividad curricular

Partiendo de la base que la "Administración de tierras" implica entre otros elementos la determinación del valor de la tierra, es de suma importancia que el futuro ingeniero 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 a nivel nacional

4. Competencias

4.1. 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 deontológicos.
 CG7 Demuestra capacidad de investigación y aprendizaje autónomo.
 Nivel 2: Es capaz de realizar investigaciones y aprendizaje autónomo básico
 CG8: Expresa correctamente ideas y conocimientos en forma oral y escrita
 Nivel 2: Elabora y sustenta de forma adecuada, informes escritos y exposiciones orales.

4.2. 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 planificación, desarrollo y ordenamiento del territorio
 Nivel 2 Participa activamente en procesos de ordenamiento territorial

5. Resultados de aprendizaje

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

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

6. Contenidos

- Principios y conceptos generales (Precio, costo, mercado, valor, tipos de valor, Valuación territorial)
- Fundamentos del avalúo inmobiliario (principios de la valuación y legislación relacionada)
- Factores que influyen en el valor de la propiedad
- Depreciación
- Tasación administrativa
- Enfoques de valoración (El Mercado inmobiliario, Costo, renta)
- El proceso de valuación
- Avalúo de la tierra urbana y rural (predios / fincas)
- Características de los inmuebles urbanos
- Avalúo de las construcciones
- Tipos de avalúos (Rural, fiscales, privado, judicial)
- Avalúos en masa
- Informe del avalúo
- Valoración económica del medio ambiente
- Ética y Profesionalidad en los trabajos de avalúos

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

5. Realizar avalúos de distinto tipo y realizar el informe.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Clases expositivas y de demostración 2. Lectura y análisis de documentos 3. Resolución de ejercicios y casos prácticos 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prueba escrita individual (teoría / ejercicios) 2. Hojas de trabajo (Problemas / ejercicios) 3. Participación activa en los grupos 4. Observación de actitudes 5. Informes de avalúos 	55%
---	---	--	-----

8. Requisitos de asistencia

Artículo 20. Normativo de Evaluación y Promoción de los estudiantes del Centro Universitario de Occidente. “Los requisitos para someterse a exámenes finales o de recuperación son: estar legalmente inscrito, tener asignado el curso, haber llenado el mínimo de puntos de zona que establece este Normativo, presentar su carné de estudiante, u otro medio de identificación a criterio del examinador, su recibo de haber pagado los derechos de exámenes, y haber cumplido con el 80% de asistencia”. El estudiante debe obtener una zona mínima de 31 puntos, para someterse al examen final o recuperación. Página 6 de 7 Transc. D.A. 0260-2023 oct., 4 de 2023. El curso se aprueba con 61 puntos, siempre que en el examen final se obtenga 5 puntos mínimo del valor total del examen; Art. 27 Cap. IV, Normativo de Evaluación y Promoción de los estudiantes del CUNOC.

9. Recursos para el aprendizaje

9.1. Tecnológicos

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

9.2. Bibliográficos

- Aznar Bellver, Jerónimo, Gonzalez Mora Ronny, Güijarro Martínez Francisco, López Perales Arturo. VALORACIÓN INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones. Editorial Universitat Politècnica de València, España 2012
- Borrero Ochoa, Oscar A. (2000). AVALÚOS DE INMUEBLES Y GARANTÍAS. Bhandar Editores. Colombia.
- Congreso de la República de Guatemala, (1998). LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. Decreto 15-98
- 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
- International Valuation Standards Council (2020), NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN. UPAV – ATASA
- 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.
- Salguero España, Manuel Francisco (2026), TRATADO DE VALUACIÓN. Editora EVINSA. Guatemala.
- William L. Ventolo, Jr., Martha R. Williams TECNICAS DEL AVALÚO INMOBILIARIO Editorial: PAX MEXICO, 1997.

10. Cronograma

Semana / fecha	Actividades de enseñanza aprendizaje y actividades de evaluación	P	M
1 / 22 al 27 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, renta, tipos o productos inmobiliarios). (RA1) (RA2)	3	
2 / 29 de enero al 2 de febrero	P: Explicación sobre Principios y conceptos generales (Precio, costo, mercado, valor, tipos de valor,) (RA1) Explicación sobre los fundamentos de la valuación inmobiliaria (Principios de la valuación, factores que influyen en el valor de la propiedad) (RA2, RA3) M: El estudiante realizará una investigación sobre la base legal de la valuación de bienes	4	2
3 / 5 al 9 de febrero	P: Explicación sobre: Fundamentos del avalúo inmobiliario (Económicos, jurídicos, estadísticos y tecnológicos, legislación relacionada). Enfoques de valoración, el Mercado inmobiliario (Características y comportamiento del mercado, Tendencias. Información disponible y su manejo) (RA2, RA4)	3	
4 / 12 al 16 de febrero	P: Explicación sobre: El proceso de valuación, Métodos directos e indirectos de avalúo M: El estudiante realizará una investigación sobre los principales métodos para hacer avalúos M: El estudiante realizará una presentación sobre el método de valuación investigada (RA4)	4	4 4
5 / 19 al 23 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 / 26 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 / 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) M: 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 / 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) M: El estudiante realizará 3 avalúos urbanos M: Elaboración de los informes correspondientes a cada avalúo <u>Evaluación formativa de los contenidos trabajados hasta la semana 7</u>	3	2 2

	M: 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
9 / 18 al 22 de marzo	P: Explicación sobre: Avalúo de las construcciones (Análisis de las influencias en el valor por características particulares, factores de corrección, Fuentes de información, Fórmulas y tablas usuales, Casos prácticos y aplicaciones) (RA4)	3	
10 / 25 al 29 de marzo	P: Explicación sobre: Avalúo Rural (Calidades y clasificación del suelo, Construcciones en predios rurales,) (RA4)	4	
11 / 1 al 5 de abril	P: Explicación sobre: Avalúo Rural (Metodología valuatoria, Avalúo de cultivos, Avalúo de servidumbres) M: El estudiante realizará dos avalúos rurales M: El estudiante elaborará los reportes de los avalúos rurales (RA5)	3	5 3
12 / 8 al 12 de abril	P: Explicación sobre: avalúo fiscal, avalúo individual, avalúo masivo, avalúo privado, avalúo judicial, tasación administrativa) <u>Evaluación formativa de los contenidos</u> M: El estudiante realizará un avalúo fiscal M: El estudiante elaborará un reporte de avalúo fiscal (RA5)	2	3 2
13) 15 al 19 de abril	P: Explicación sobre: diversos formatos de Informe del avalúo (Contenido del informe del avalúo urbano, rural) (RA4)	3	
14 / 22 al 26 de abril	P: Explicación sobre: diversos formatos de Informe del avalúo (Contenido del informe del avalúo fiscal) (RA4)	2	
15) / 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) P: Explicación sobre: Ética y Profesionalidad en los trabajos de avalúos (RA4)	2	1
16) / 6 al 11 de mayo	Evaluación final	2	
Totales		48	32

P: Actividad Presencial.

M: Actividad Mixta



Ing. Agr. MSc. Jesús Ronquillo de León
Docente del curso
División de Ciencia y Tecnología
CUNOC – USAC




Ing. Agr. MSc. Javier Zuñiga Cervantes
Coordinador Carrera

Ingeniería en Administración de Tierras
CUNOC – USCAC