



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE
DIVISIÓN DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
CARRERA INGENIERIA EN ADMINISTRACIÓN 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	2025
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
Plan de estudios	Proyecto de rediseño curricular. Aprobado en el punto sexto, inciso 6.2 del acta No.07-2015, de la sesión ordinaria celebrada, por el Consejo Superior Universitario. 15 de abril del 2015.
Dirección aula virtual	https://radd4.virtual.usac.edu.gt/cunoc/course/view.php?id=5871

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

La "Administración de tierras" está orientada a conducir procesos que permitan gestionar y regular el uso del territorio, guarda relación estrecha con las temáticas de: tenencia, uso y derechos sobre la tierra, lo cual implica acciones como la planificación territorial, implementación de políticas públicas, el registro de las propiedades, el catastro y el cumplimiento de la normativa relacionada.

La "Valuación de tierras" por su parte comprende el conjunto de procesos técnicos y económicos orientados a estimar el valor de una propiedad basado en sus características de ubicación, uso y la dinámica del mercado entre otras.

En base a lo anterior se puede observar que existe una estrecha relación entre ambas temáticas, pues ambas se orientan a la gestión del recurso territorial y poseen gran relevancia para la planificación, desarrollo y sostenibilidad del espacio geográfico en cuestión.

Vale decir que los resultados de la valuación son cruciales para la administración de tierras en decisiones como la fijación de impuestos, la planificación urbana, la compensación por expropiaciones, y la regulación de mercados inmobiliarios, por todo lo anterior es imprescindible que el ingeniero en administración de tierras posea un amplio dominio sobre el tema de la valuación.

Competencias

3.1. Competencias genéricas y niveles de dominio

CG2: Lidera y propicia el trabajo en equipos multidisciplinares
 Nivel 2: Se integra adecuadamente a los equipos multidisciplinares 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.

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 planificación, 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 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 los informes correspondientes.

5. Contenidos

- Principios y conceptos generales (Precio, costo, mercado, valor)
- Fundamentos del avalúo inmobiliario
- Factores que influyen en el valor de la propiedad, depreciación
- Características de los inmuebles urbanos y rurales
- Avalúo de la tierra urbana y rural (predios / fincas)
- Tipos de avalúos (Urbanos, Rurales, Comerciales, fiscales, privado, judicial, avalúos en masa)
- Legislación aplicada (Disposiciones legales relacionadas con la valuación, Propiedad y derechos reales, copropiedad, propiedad horizontal, usufructo, servidumbres, derechos de vía)
- Instituciones reguladoras y vinculadas al ámbito de la valuación de tierras y fuentes de información
- El proceso de valuación
- Métodos directos e indirectos
- Avalúo de las construcciones
- Desarrollo de avalúos y formatos de Informe
- Valoración económica del medio ambiente
- Ética y Profesionalidad en los trabajos de avalúos

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"> 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.	1. Clases expositivas y demostrativas 2. Lectura y análisis de documentos 3. Resolución de casos prácticos 4. Análisis de casos prácticos	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.	1. Clases expositivas y de demostración 2. Lectura y análisis de documentos 3. Resolución de ejercicios y casos prácticos	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%

7. 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.

8. Recursos para el aprendizaje

8.1. Tecnológicos

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

8.2. Bibliográficos

- Aznar Bellver, Jerónimo, Gonzalez Mora Ronny, Güijarro Martínez Francisco, López Perales Arturo. VALORACIÓN INMOBILIARIA, Métodos y aplicaciones. Editorial Universitat Politècnica de Valencia, 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
- 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.

9. Cronograma

Semana / fecha	Actividades de enseñanza aprendizaje y actividades de evaluación	P	M
1 / 20 al 24 de enero	P: Presentación y contextualización del curso, estrategias de enseñanza - aprendizaje, actividades de evaluación y bibliografía sugerida. Explicación sobre Principios y conceptos generales (Oferta y demanda, mejor uso, Cambio utilidad, Precio, costo, mercado, valor) (RA1)	3	
2 / 27 al 31 de enero	P: Factores que influyen en el valor de la propiedad Explicación sobre: Variables tipológicas, análisis de factores intrínsecos y extrínsecos, criterios de homogeneización. (RA1)	2	
3 / 3 al 7 de febrero	P: Características de los inmuebles urbanos y rurales, Tipos de avalúos (Urbanos, Rurales, Comerciales, fiscales, privado, judicial, avalúos en masa) (RA1)	3	
4 / 10 al 14 de febrero	P: Explicación sobre: Avalúo Rural (Calidades y clasificación del suelo, Construcciones en predios rurales,) (RA1)	3	
5 / 17 al 21 de febrero	P: Legislación aplicada (Disposiciones legales relacionadas con la valuación, Propiedad y derechos reales, copropiedad, propiedad horizontal, usufructo, servidumbres, derechos de vía) M: El estudiante realizará una investigación sobre la base legal de la valuación de bienes (RA2)	3	2
6 / 24 al 28 de febrero	P: Explicación sobre instituciones vinculadas y reguladoras del proceso de valuación, fuentes de información (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)	3	
7 / 3 al 7 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) P: Explicación sobre: diversos formatos de Informe del avalúo M: El estudiante diseñará un medio para almacenar información de referenciales y hacer el cálculo del valor de los bienes inmuebles investigados (RA4), (RA5)	4	3
8 / 10 al 14 de marzo	P: Explicación sobre: El proceso de valuación (Técnicas de avalúo por comparación de mercado) M: 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)	3	3 3
9 / 17 al 21 de marzo	P: Explicación sobre: El proceso de valuación (Técnica de cálculo de costos, Técnica de capitalización por ingresos) (RA4) <u>Evaluación formativa de los contenidos trabajados hasta la semana 7</u>	4	
10 / 24 al 28 de marzo	P: Explicación sobre: El proceso de valuación (Técnica de actualización de rentas, Método del coste, Método del valor residual) (RA4)	4	

11 / 31 de marzo al 4 de abril	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 5 avalúos urbanos M: Elaboración de los informes correspondientes a cada avalúo 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)	4	3 3 2 2
12 / 7 al 11 de abril	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) <u>Evaluación formativa de los contenidos trabajados hasta la semana 12</u> (RA4)	4	
13 / 14 al 18 de abril	Semana Santa		
14 / 21 al 25 de abril	P: Explicación sobre: Avalúo Rural (Metodología valuatoria, Avalúo de cultivos, Avalúo de servidumbres) 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) M: El estudiante realizará dos avalúos rurales M: El estudiante elaborará los reportes de los avalúos rurales (RA4)	4	5 3
15 / 28 de abril al 2 de mayo	P: Explicación sobre: Avalúos Fiscales (Avalúo individual, Avalúos Masivos) M: El estudiante realizará un avalúo fiscal M: El estudiante elaborará un reporte de avalúo fiscal (RA5)	2	3
16) / 5 al 9 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. Hugo García Hernández
 Coordinador Carrera
 Ingeniería en Administración de Tierras
 CUNOC - USAC