

## **CURSO ACADÉMICO: TÉCNICO EN AVALÚO DE INMUEBLES URBANOS**

### **GENERALIDADES DEL CURSO-TALLER**

*Docentes:*

*Ing. Agrim. Martha Siniacoff*

*Prof. Aval. Eber Daniel Fraga*

#### **1. DEL OBJETIVO PARTICULAR.**

El Curso-taller tiene por objeto particular que los participantes - una vez realizado el curso taller - posean la capacidad suficiente para valorar inmuebles urbanos con idoneidad. Que enfrentados al ejercicio de tasar, sepan cómo y dónde recabar todos los datos e información, insumos imprescindibles para seleccionar y aplicar él o los métodos, técnicas y/o procedimientos avaluatorios.

#### **2. DE LOS OBJETIVOS GENERALES.**

Capacitar al participante para que cumpla con idoneidad la tarea de valorar inmuebles urbanos de cualquier tipo, de manera de enriquecer su desempeño en las tareas propias de su profesión.

Ello resulta de fundamental importancia dentro de su ámbito laboral, conforme los requerimientos propios para interactuar con conocimiento de la temática con sus potenciales clientes. El dictamen de tasación es bastante más que una mera opinión intuitiva de valor.

#### **3. DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CURSO-TALLER.**

El plan de estudio y la selección de temas ha sido producto de un cuidadoso análisis para conjugar una equilibrada relación entre teoría y práctica, tanto en el aula como en el ámbito virtual.

Ya próximo al tratamiento de las metodologías avaluatorias es preciso experimentar un trabajo de campo que consiste en inspeccionar un inmueble para su valoración. A partir de este ejercicio se construye en el aula toda la temática referida al avalúo.

En atención al marco metodológico de aprendizaje, los participantes pueden libremente manifestar sus inquietudes, dudas e interrogantes, con lo cual colectivamente vamos dando forma y orden a los contenidos planteados en la temática.

#### **4. DE LAS METODOLOGÍAS DIDÁCTICO-PEDAGÓGICAS**

El dictado del curso-taller se lleva a cabo con la intervención e interacción en el aula, de los dos suscriptos como docentes-facilitadores. Las metodologías didáctico-pedagógicas empleadas son la constructiva, vivencial, aproximativa y participativa. El conocimiento se construye activa y colectivamente.

El participante construye, deconstruye y reconstruye sus saberes a través de aproximaciones sucesivas. Se estimula la participación e interacción: participantes-docentes, docente-docente y participantes con cada docente.

Por las características propias de la “profesión de Avaluador”, la finalidad última de la intervención pedagógica de los docentes, es desarrollar en el participante la capacidad de realizar aprendizajes significativos por sí mismo, en la amplísima gama de situaciones y circunstancias que presenta el ejercicio de evaluar. **A evaluar se aprende evaluando.**

Se trata de reconocer los elementos que lo conforman, analizar las relaciones que las vinculan y encontrar sus lógicas explicativas.

En cuanto a las actividades online, es necesario precisar que el programa prevé clases online por Zoom - o en su defecto - para aquellos que por alguna razón no puedan conectarse, asistan a la clase grabada en el momento que crean conveniente.

El participante tiene libre horario para acceder a los archivos seleccionados – sean textos, video-clases y foro de intercambio. Los temas que se tratan en esta modalidad son complementarios a la temática presencial, son aquellos que no ameritan la presencialidad y la coparticipación en el aula.

Los recursos online WhatsApp y e- mail son considerados suficientes.

## **5. DE LOS MATERIALES COMPLEMENTARIOS**

Todas las tareas en el aula son complementadas con proyección de diapositivas en formato Power Point, películas y documentales, que posteriormente se graban y se distribuye a cada participante.

En las tareas de campo – inspección de inmuebles para su valoración - previamente se hace entrega de la documentación pertinente del inmueble a cada participante en formato papel, para el ejercicio de su estudio y análisis.

No existe en plaza texto o manual alguno sobre valoración de inmuebles que responda a la realidad nacional. Esta carencia la suplimos con material impreso de elaboración propia que resulta una suerte de manual exclusivo complementario del curso-taller.

## **6. DE LA ESTRUCTURA DEL CURSO-TALLER**

- En total, las horas lectivas son de 140: **90 horas** presenciales y **50 horas** online simultáneo o no.
- Se sugiere que las clases presenciales por día de curso sea de un máximo de **2 horas y 30 minutos**, con un break de 15 minutos en la mitad del tiempo. De ser así, serían **36 días efectivos** de curso.
- La modalidad de aprobación es de una asistencia del 80% de los días de curso, control y calificación de estudio de los materiales que se distribuyen online y elaboración de un trabajo domiciliario de fin de curso. Éste consiste en un ejercicio de tasación de un inmueble seleccionado por el propio participante. Se admite la tarea en equipo siempre y cuando cada uno de los integrantes presente un ejercicio diferente.
- Certificado: **Técnico en Avalúo de Inmuebles Urbanos**

## MODALIDAD, ESTRUCTURA Y COSTO INDIVIDUAL DE LA INVERSIÓN.

MODALIDAD	
Dictado del Curso-taller	Semipresencial: Presencial y online por Zoom
Evaluación del participante	Aprobación
Asistencia obligatoria	80% a aulas presenciales
Certificado de Aprobación	Calificación de un Trabajo final domiciliario
	Calificación de trabajos parciales

ESTRUCTURA	
Tiempo de aula	2 horas, 30 minutos
Días de aula	Martes y jueves
Horario de curso presencial	09 a 11 y 30 horas
Cantidad de días presencial	36
Tiempo de Zoom	2 horas
Días de Zoom	Sábados Junio y julio.
	A partir del 17 de Agosto, miércoles y sábado
Horarios Zoom	Miércoles 19 a 21 hs. – Sábados 10 a 12 hs.
Cantidad de días Zoom	25
Horas lectivas totales del curso	
	140

Todas las exposiciones en aula son complementadas con proyección formato PPT.

Se entrega en el transcurso, la producción de texto complementario impreso.

Medio de comunicación interna grupal: WhatsApp

### PRÁCTICAS DE CAMPO

Se procurará que se realicen en los horarios y días previstos en el calendario. Tanto los participantes como los docentes podrán sugerir inmuebles para ser la práctica de inspección.

---

## Curso-taller Académico TÉCNICO EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

---

### TEMARIO GENERAL – 14 unidades temáticas

---

#### Unidad 1. INTRODUCCIÓN AL CURSO

- Presentación de Participantes y Docentes.
  - Encuesta escrita: evaluación de conocimientos previos.
  - Qué deben esperar del curso
  - ¿Qué es valorar?
  - Consideraciones sobre bienes, valor y precio
  - Instituciones Internacionales de Valoración – Normativas
  - Conceptos de Valor venal y valor Intrínseco.
  - Los Métodos: expresiones matemáticas de los precios de mercado.
- 

#### Unidad 2. EL AVALUADOR

- Actitud y Pensamiento Crítico.
  - Principio avaluatorio de neutralidad y reserva de la información
  - Formato y contenidos del Informe Técnico de Avalúo
- 

#### Unidad 3. MERCADO INMOBILIARIO.

- Concepto de Mercado.
  - Particularidades del Mercado Inmobiliario
  - Mercado de suelo urbano.
  - Los inmuebles como mercancía.
  - Variables formadoras de Precios.
- 

#### Unidad 4. NORMAS URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES PARA EL AVALÚO

- Leyes de Propiedad Horizontal.
  - Ley de Centros Poblados.
  - Ley de Expropiaciones.
  - Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
  - Planes de Ordenamiento Territorial Departamentales.
- 

#### Unidad 5. CARÁCTERIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

- La caracterización: imprescindible para todos los métodos avaluatorios
  - Estilos arquitectónicos del Uruguay
  - Bienes de Protección Patrimonial
  - Categorías – Calidades de los Proyectos
  - Vida Técnica para el cálculo avaluatorio
  - Estados de Conservación: criterios para su determinación
  - Obsolescencia Funcional y Funcionalidad: Criterios para su aplicación
  - Propiedades en Régimen Común y en Propiedad Horizontal
- 

#### Unidad 6. AVALÚO DE TERRENOS – MÉTODOLÓGIA CLÁSICA

- Ley de Ordenamiento Territorial
  - Concepto de lote tipo – Normas de fraccionamiento.
  - Suelo Urbano: variables que determinan el precio
  - Variación del valor de acuerdo a la dimensión “fondo”, “frente” y “área”
  - Variación del valor de acuerdo a ubicación en la manzana.
  - Lotes regulares, irregulares, francamente irregulares, esquineros.
  - Lotes con frente a dos calles (no esquina).
  - Retiros y afectaciones.
-

---

#### Unidad 7. AVALÚO DE CONSTRUCCIONES – METODOLOGÍA CLÁSICA

- Método del Costo de Reposición Depreciado
- Valores de mercado del m<sup>2</sup> de construcción para las distintas categorías.
- Aplicación de la Caracterización de Construcciones
- Categoría, Estado de conservación, destino, edad, área edificada, etc.
- Construcciones con una o varias reformas sucesivas: variables correctivas
- Procedimiento de Avalúo de construcciones en Régimen Común.
- Procedimiento de Avalúo de construcciones en régimen de Propiedad Horizontal.
- Método simplificado para unidades en Propiedad Horizontal

---

#### Unidad 8. EJERCICIOS PRÁCTICOS

- Aplicación de correcciones para terrenos.
- Aplicación de correcciones para edificaciones.
- Valoración de inmuebles en régimen común con inspección a inmuebles.

---

#### TAREAS DE CAMPO

- Inspección de dos inmuebles en régimen de propiedad común.

---

#### Unidad 9. SISTEMAS DE INFORMACIÓN CATASTRAL

- Definición de Catastro Inmobiliario.
- Catastro Nacional y Departamentales
- Aspectos del catastro: físico, económico, jurídico, fiscal, multidisciplinario y social.
- El sistema de información catastral como fuente de información para el evaluador.

---

#### Unidad 10. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

- MONTEVIMAP – Intendencia de Montevideo
- Instituto Nacional de Estadística.
- Dir. Nacional de Topografía.
- Integración de Datos Espaciales (IDE) – AGESIC.
- Geoportal – Ministerio de Transportes y Obras Públicas
- Geoportal – Instituto Geográfico Militar

---

#### Unidad 11. FISCALIDAD INMOBILIARIA.

- Tributación Inmobiliaria.
- Contribución Inmobiliaria: valor catastral y cálculo del impuesto.
- Plusvalías, Minusvalías. Tolerancias y Mayores Aprovechamientos.

---

#### TAREAS DE CAMPO Y EJERCICIOS PRÁCTICOS

- Inspección de inmuebles y valoración de unidades en régimen de propiedad horizontal

---

#### Unidad 12. DECLARACIÓN JURADA DE CARACTERIZACIÓN URBANA.

- Para edificaciones en régimen de propiedad común: requisitos.
- Para edificaciones en régimen de propiedad horizontal: requisitos.

---

#### Unidad 13. MÉTODOS DE TASACIÓN DE INMUEBLES NO RESIDENCIALES.

- Definición de variables: categorías según destinos, estado de conservación, depreciación por edad, área edificada, etc.
  - Oficinas, locales comerciales e industriales.
  - Otros destinos.
  - Concepto e Influencia de Centralidades en el valor.
  - Corrección por incremento zonal.
  - Ejemplos prácticos.
-

---

**Unidad 14. MÉTODO DE VALORACIÓN RELATIVA DE MERCADO – Comparativo Técnico**

- Principio de Sustitución: Criterio de selección de inmuebles comparables
- Concepto de homologación de variables comparables
- Criterios de selección de Inmuebles Testigos
- Determinación de Coeficientes de homologación
- Valoración de Vivienda en Propiedad Común
- Valoración de Vivienda en Propiedad Horizontal
- Valoración de inmuebles con destino no Residencial

---

**TAREAS DE CAMPO Y EJERCICIOS PRÁCTICOS**

- Inspección de inmuebles y valoración de inmuebles con destino no residencial.
  - Inspección de inmuebles para práctica del Método de Valoración Relativa de Mercado
-



*Ing. Agrim. Martha Siniacoff del Pino*  
 Síntesis del curriculum vitae  
 Montevideo, Marzo de 2021

**DATOS PERSONALES**

Domicilio	Manzana 102 – Solar 15 – San José de Carrasco - Canelones
Teléfono Celular	099 60 46 59
Correo electrónico	msiniacoff@hotmail.com
Dir. Superior de Servicio de Catastro y Avalúos	Intendencia de Montevideo (desde 1991)
Profesora Adjunto Grado 3 - Dpto. Técnico-Legal	Instituto de Agrimensura Facultad de Ingeniería – Universidad de la República – (UDELAR)
Docente titular de Avaluaciones y Diseño Catastral	Facultad de Ingeniería – UDELAR
Co-directora	Agrimensora Siniacoff Corporativo

**FORMACIÓN ACADÉMICA**

De Grado	Ingeniera Agrimensora – Facultad de Ingeniería – UDELAR – Junio/1981.
Posgrado	Diploma en Economía - Facultad de Ciencias Sociales – UDELAR – Abril/2001
Posgrado	Formación y Desarrollo Gerencial – Facultad de Ciencias Económicas – UDELAR - 2004

**CURSOS INSTITUCIONALES (no curriculares)**

1991	“Curso de Tecnología” – Centro Análisis Social – Italia – Auspiciado por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Italia - 240 horas.
1992	“Curso Confección de una Metodología para la determinación de los Valores Lote Tipo – CSI Ingenieros. Montevideo.
1995	“Curso de Usos y Aplicaciones del Catastro” - Ministerio de Hacienda Pública y Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. España.
2002	“Curso de Tasaciones Urbanas” – Instituto de Capacitación Inmobiliaria Uruguaya – Cámara Inmobiliaria del Uruguay
2004	“Curso de Impuesto Predial” - Lincoln Institute of Urban Police - Curitiba, Brasil.
2010	“Curso de Modernización de la Gestión Catastral” - Departamento de Modernización del Estado y Gobernabilidad - OEA
2010	“Curso de Estrategias de Descentralización y Participación Ciudadana” Departamento de Modernización del Estado y Gobernabilidad – OEA
2011	“Curso de Uso de la Tecnología SIG en el Catastro” - Departamento de Modernización del Estado y Gobernabilidad – OEA - 100 horas.

**ACTIVIDAD DOCENTE**

1991 1996	Centro de Diseño Industrial: Asignaturas: Tecnología, Matemática y Física. Ingreso por concurso de méritos: Elabora programas oficiales, aprobados por el Ministerio de Educación y Cultura. Integrante del equipo redactor de la prueba de ingreso para aspirantes a la carrera. Integrante del Tribunal Calificador del Proyecto Final para Estudiantes.
2006 2009	Seminarios–Talleres de Introducción al Conocimiento del Sistema Catastral. Cursos - Talleres Introductorio sobre Impuesto Predial, Avaluaciones Urbanas y Mercado Inmobiliario. Instituto de Estudios Municipales - Intendencia de Montevideo.
2008/13	“Cursos-talleres Avalúo de Inmuebles Urbanos y Catastro Inmobiliario” - Unidad de Educación Permanente. UEP - Facultad de Arquitectura – UDELAR.
2012/14	Docente Grado 3 de Avaluaciones 1 y Diseño Catastral - Facultad de Ingeniería - UDELAR
Enero 2014	Curso Taller Básico: CATASTRO Y AVALÚO DE INMUEBLES URBANOS Curso de Postgrado - 3 créditos, 144 horas: 40 horas lectivas y 104 horas de estudio independiente - CECOFIS Organizador: Unión Nacional de Arquitectos e Ingenieros de la Construcción de Cuba – UNAIICC – La Habana
07/11 2014	Curso-taller Sistemas de Información Catastral y Avalúo de Inmuebles Urbanos – Dirección Nacional de Vivienda - MVOTMA. Agosto-Noviembre de 2014, con una carga horaria de 120 horas lectivas, en el Salón de Actos de la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
2014	Curso-taller Experto en Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos – Agosto a Diciembre de 2014 – Sociedad de Arquitectos del Uruguay - SAU
06 / 2015	Curso - La formación de los precios de inmuebles urbanos en el mercado – Asociación de Escribanos del Uruguay
04/11/2015	Curso-Taller Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos 1 – Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
04/11/2015	Curso-Taller Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos 2 – Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
10/11/2015	Curso-taller Especialización en Avalúos de Propiedad Horizontal - Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
05/06/2016	Curso-Taller Método de Valoración Relativa de Mercado – Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
05/07/2016	Curso Taller Avalúo de Propiedad Horizontal – Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay - ADIU
04/06/2017	Curso-taller Avalúos de Inmuebles Rurales - Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay



*Docente de Avaluaciones*  
**Eber Daniel Fraga**  
 Síntesis del curriculum vitae  
 Montevideo, Marzo de 2021

#### DATOS PERSONALES

Domicilio	Manzana 102 – Solar 15 – San José de Carrasco - Canelones
Teléfono Celular	099 63 83 57
Correo electrónico	dfraga54@hotmail.com
Ex - Profesor de Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos – Grado 3	Servicio de Enseñanza de Posgrado y Educación Permanente Facultad de Arquitectura – UDELAR – 2008/2013
Ex - Docente de Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos	Centro de Formación y Estudios – Intendencia Departamental de Montevideo
Co-director	Agrimensora Siniacoff Corporativo

#### FORMACIÓN ACADÉMICA

Formación Básica en Sociología – año 1982	Ex – Instituto de Estudios Sociales - Facultad de Derecho y Ciencias Sociales-UDELAR
Diploma en “Fenómeno Metropolitano”	Universidad Nacional Autónoma de México.
Diploma en “Profesionalización en Investigación Social”	Instituto Universitario CLAEH - Montevideo
Especialista Universitario en Administración de Empresas	Facultad de Ciencias Empresariales – Universidad de la Empresa.
Diploma internacional de Especialización en Avalúos - 50 ECTS	Universidad de Jaén - España

#### CURSOS INSTITUCIONALES (no curriculares)

1983	“Gestión de Empresas en Tiempos Difíciles” - Asociación Cristiana de Dirigentes de Empresas.
2006	“Curso de Avalúos Inmobiliarios” - Fedeavalúos – Lonja de Propiedad Raíz, Peritazgos y Avalúos - Bogotá - Colombia
2010	“Curso de Modernización de la Gestión Catastral” - Departamento de Modernización del Estado y Gobernabilidad - OEA
2010	“Curso de Estrategias de Descentralización y Participación Ciudadana” - Departamento de Modernización del Estado y Gobernabilidad – OEA
2011	“Curso de Uso de la Tecnología SIG en el Catastro” - Departamento de Modernización del Estado y Gobernabilidad – OEA
2012	“Técnicas de Valuación de Inmuebles” - Lincoln Institute Of Land Policy – Cambridge – USA
2013	“Técnicas de Análisis de Suelo Urbano” – Lincoln Institute Of Land Policy – Cambridge

#### ACTIVIDAD DOCENTE

2006 2009	Seminarios–Talleres de Introducción al Conocimiento del Sistema Catastral. Cursos-Talleres Introductorio sobre Impuesto Predial, Avaluaciones Urbanas y Mercado Inmobiliario - Instituto de Estudios Municipales - Intendencia de Montevideo.
2008	Curso-Taller de Avalúo de Inmuebles Urbanos y Catastro Inmobiliario” - Cámara Inmobiliaria del Uruguay - CIU
2008/2013	“Cursos-talleres Avalúo de Inmuebles Urbanos y Catastro Inmobiliario” - Unidad de Educación Permanente. UEP - Facultad de Arquitectura – UDELAR.
Enero 2014	Docente Taller Básico: CATASTRO Y AVALÚO DE INMUEBLES URBANOS - Docente de Postgrado - 3 créditos, 144 horas: 40 horas lectivas y 104 horas de estudio independiente. Centro de Estudios Contables, Financieros y de Seguros – CECOFIS - Organizador: Unión Nacional de Arquitectos e Ingenieros de la Construcción de Cuba – UNAICC - La Habana - Cuba
07/11 2014	Curso-taller Sistemas de Información Catastral y Avalúo de Inmuebles Urbanos – Dirección Nacional de Vivienda - MVOTMA. Agosto-Noviembre de 2014, con una carga horaria de 120 horas lectivas, en el Salón de Actos de la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
06 / 2015	Curso - La formación de los precios de inmuebles urbanos en el mercado – Asociación de Escribanos del Uruguay
04/11/2015	Curso-Taller Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos 1 – Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
04/11/2015	Curso-Taller Catastro y Avalúo de Inmuebles Urbanos 2 – Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
10/11/2015	Curso-taller Especialización en Avalúos de Propiedad Horizontal - Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
05/06/2016	Curso-Taller Método de Valoración Relativa de Mercado – Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay
05/07/2016	Curso Taller Avalúo de Propiedad Horizontal – Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay - ADIU
04/06/2017	Curso-taller Avalúos de Inmuebles Rurales - Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Operadores Inmobiliarios del Uruguay



