

Tasación de Inmuebles Urbanos

Taller de Actualización



ASOCIACIÓN DE DIRIGENTES DE MARKETING DEL URUGUAY

Asociación de Dirigentes de Marketing del Uruguay. Departamento de Capacitación Empresarial. ☎ 098 788 999 / 2902 5611* / Paraguay 1267, Montevideo, Uruguay.

**Fecha**Del 19/05/26
al 04/06/26**Duración**15 horas
6 clases**Día y Hora**Mar y Jue /
19:00 a 21:30 h**Formato**

Presencial

TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS

EDICIÓN 2026

Dado el incesante proceso de transformación en los valores y sistemas inmobiliarios se hace necesario profesionalizar y tecnificarse en los métodos de valuación de bienes inmuebles, por lo que la persona que aspire a desarrollar en forma profesional esta actividad debe prepararse para un mercado siempre cambiante.

El mundo moderno exige cada día más la participación del tasador para distintos propósitos y que sean realizados por profesionales debidamente capacitados.

Objetivos

El curso tiene como objetivos principales la formación de criterios, métodos y procedimientos técnicos para la valuación de inmuebles urbanos.

Conocer y manejar técnicas y métodos de tasación adecuados a cada situación que se presenten en el campo laboral.

Generar y transmitir actitudes de compromiso, ética e iniciativa con relación a la función social a cumplir por el profesional tasador.

Dirigido a

Inmobiliarios, Rematadores y Profesionales vinculados a los negocios inmobiliarios.

Tasación de Inmuebles Urbanos

Taller de **Actualización**



ASOCIACIÓN DE DIRIGENTES DE MARKETING DEL URUGUAY

Asociación de Dirigentes de Marketing del Uruguay. Departamento de Capacitación Empresarial. ☎ 098 788 999 / 2902 5611* / Paraguay 1267, Montevideo, Uruguay.

Metodología

Dinámica, participativa y vivencial trabajando con exposiciones teóricas, generando ámbitos de discusión y análisis que apoyan el desarrollo de habilidades gerenciales y directivas necesarias para el rol. Se llevan a cabo en aula análisis de casos y situaciones reales que permiten la práctica del aprendizaje. Este curso se dicta en formato **Presencial**, en los salones de ADM.

Programa

Clase 1: Fundamentos y Doctrina de la Tasación

- Conceptos base: Definición de tasación, valor vs. precio y el rol del tasador como estimador profesional.
- Principios de valor: Factores que fundamentan el valor y el concepto de riesgo en la valoración.
- El Mercado Inmobiliario: Análisis de la oferta y demanda. La problemática de la falta de estadísticas oficiales y la evasión en escrituraciones.

Clase 2: El Terreno Urbano y Factores de Influencia

- El suelo como base: Clasificación y factores extrínsecos e intrínsecos que afectan el valor del lote.
- Zonificación y Normativa: Impacto de los indicadores urbanísticos (FOS, FOT) y servicios públicos disponibles.
- Valor Plottage: Concepto de mayor y mejor uso del terreno.

Clase 3: Metodología I – Comparación de Ventas (Mercado)

- Método Comparativo: El proceso de selección de antecedentes y homogeneización de muestras.
- Técnica de balance: Ajustes por ubicación, superficie, frente, fondo y fecha de operación.
- Fuentes de datos: Cómo validar información ante la escasez de datos ciertos.

Clase 4: Metodología II – Costos y Depreciación

- Método de Costo de Reposición: Cálculo de la mejora (edificio) basada en materialidad y costos actuales.
- Estado de Conservación: Aplicación de tablas de depreciación (Ross-Heidecke) por edad y estado.
- Valor de Reposición vs. Valor de Mercado: Integración de la tierra y la mejora.

Tasación de Inmuebles Urbanos

Taller de **Actualización**



ASOCIACIÓN DE DIRIGENTES DE MARKETING DEL URUGUAY

Asociación de Dirigentes de Marketing del Uruguay. Departamento de Capacitación Empresarial. ☎ 098 788 999 / 2902 5611* / Paraguay 1267, Montevideo, Uruguay.

Clase 5: Propiedad Horizontal y Capitalización de Rentas

- Tasación en P.H.: Particularidades de departamentos y oficinas; análisis de superficies propias y comunes.
- Método de Capitalización: Cálculo del valor basado en el flujo de fondos (alquileres) y tasas de rentabilidad esperadas.
- Análisis de Inversión: Cuándo el valor de renta supera al valor físico.

Clase 6: Tasaciones Especiales e Informe Final

- Casos particulares: Tasación de partes indivisas, servidumbres administrativas y afectaciones jurídicas.
- El Informe de Tasación: Requisitos legales, documentación necesaria (escritura, plano, cédula catastral) y estructura del dictamen.

Prueba final externa: Resolución de un caso real.

Docente: Eduardo Franchi Soria

Técnico en Gestión Inmobiliaria, con 34 años de experiencia en el mercado de inmuebles de Uruguay. (Corredor Inmobiliario, matrícula 59 en el Registro Público de Comercio)

Vendedor Profesional egresado de UDE (Universidad de la Empresa) en el año 2005.

Agente asociado Re/Max Único Montevideo desde 2015 hasta 2021. Premios a las ventas: "Club Ejecutivo" 2017, 2018, 2020, 2021- Premio "100% Club 2018, 2020 y 2021".

Operador Principal y Team Leader del Market Center en Carrasco de Keller Williams Red desde 1/2022.

Martillero, Valuador-Tasador, matrícula 4974 del Registro Nacional de Rematadores, con 35 años de ejercicio ininterrumpidos de la profesión con amplia experiencia nacional e internacional, con cientos de subastas y tasaciones de bienes urbanos, rurales, vehículos, semovientes, maquinaria agrícola e industrial, buques, plantas industriales y fondo de comercios.

Diploma de Especialización Internacional en Avalúos otorgado por la Universidad de Jaén. (UJA). España.

Actuación como perito Valuador-Tasador para el sistema financiero nacional y extranjero: Banco Central del Uruguay, Banco Cofac, Banco de Crédito, Banco Caja Obrera, Banco Bandes, Banco Comercial, Banco Hipotecario del Uruguay, Banco República, Agencia Nacional de Vivienda, Ministerio de Economía, Dirección Nacional de Aduanas, Instituto Nacional de Colonización, Intendencia Municipal de Montevideo, Administración Federal de Ingresos Públicos de Argentina (AFIP), Fondos de Administración (Tesis, Junta Nacional de Drogas), y Fideicomisos.

Tasación de Inmuebles Urbanos

Taller de **Actualización**



ASOCIACIÓN DE DIRIGENTES DE MARKETING DEL URUGUAY

Asociación de Dirigentes de Marketing del Uruguay. Departamento de Capacitación Empresarial. ☎ 098 788 999 / 2902 5611* / Paraguay 1267, Montevideo, Uruguay.

Actuación para el Poder Judicial como Auxiliar de Justicia, Tasador (inscripto en registro de la Suprema Corte de Justicia desde 1995), Tasador en 21 procesos Concursales para Sindicaturas, Concursos y Liquidaciones Concursales.

Martillero del sistema financiero nacional: Banco Central del Uruguay, Banco Cofac, Banco Bandes, Banco Comercial, Banco Hipotecario del Uruguay, Banco República, Agencia Nacional de Vivienda, Ministerio de Economía, Dirección Nacional de Aduanas, Instituto Nacional de Colonización, Intendencia Municipal de Montevideo, Fondos de Administración (Tesis, Junta Nacional de Drogas), Sindicaturas, Concursos y Liquidaciones Concursales, Poder Judicial actuando como Perito y Auxiliar de Justicia.

Tasador Panamericano certificación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), registro N°516.-

Coordinador Académico: Mag. Eduardo Ríos

Cronograma

TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS - Martes y Jueves de 19 a 21:30 hs

INTERMEDIO	DOCENTE	CLASES	HORAS	FECHAS		
	Eduardo Franchi	3	7,5	19/5/2026	21/5/2026	26/5/2026
	Eduardo Franchi	3	7,5	28/5/2026	2/6/2026	4/6/2026
		6	15			

Se puede abonar con todos los medios de pagos, tarjeta de crédito hasta 10 cuotas sin recargo.

Consultar bonificación por inscripción temprana y convenios vigentes.