Centro de Actualización Profesional-Colegio de Ingenieros Topógrafos

Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

Valoración de Condominios - Módulo II

INSTRUCTOR

Ing. Otto José Peñaranda Guzmán, M.Sc.

TELÉFONO

(506) 8315-7896

CORREO ELECTRÓNICO

openaranda@grupotecnocr.com

DURACIÓN DEL CURSO

34 horas efectivas

HORARIO DEL CURSO

Martes y Jueves de 18:00 a 20:30

Sábados de 8 am a 12 md

RESUMEN DEL CURSO

El curso pretende aportar la información y conocimientos generales necesarios para analizar y realizar valoraciones de condominios en sus diferentes modalidades.

OBJETIVO GENERAL

Adquirir el conocimiento y herramientas básicas necesarias para poder comprender, analizar y realizar avalúos de bienes inmuebles en régimen condominal. Además de interpretar limitantes en el desarrollo de dichos bienes como garantía para entidades financieras.

RECURSOS

- Hoja de cálculo Excel
- Plataforma Google Meet o Zoom
- Se requiere el uso de la computadora

PROGRAMACIÓN DEL CURSO

SEMANA	CONTENIDO GENERAL	CONTENIDO ESPECÍFICO
1	REPASO GENERAL DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES • Conceptos • Antecedentes • Generalidades • Lectura en casa: Ley Reguladora de Propiedad en Condominio 7933 • Tiempo estimado de 1 hora.	**SESIÓN I** • Conceptos Generales • ¿Qué es un avalúo y quienes lo realizan? • Derechos de la Propiedad • Regímenes de la propiedad • El Condominio
		SESIÓN II • Definiciones de Valor • Elementos que General Valor en los Bienes • Tipos de Condominio • Conceptos y Definiciones
2	• Generalidades • Aspectos Legales y Técnicos	**SESIÓN III** • Bienes Propios y Comunes • Coeficiente de Copropiedad • Ejemplos de Cálculo del CC.
		SESIÓN IV • Inicio de memoria de cálculo para formato de avalúo en Excel, sección de TERRENOS en condominio. • Esencialidad de las áreas comunes • Ejemplos Gráficos
	• Clase Presencial • Repaso y Dudas • Resolución de tarea	**SESIONES V y VI** • Clase Presencial repaso de lo visto en sesiones anteriores. • Visita de campo.
3	• Valoración de Terrenos en Condominio • Enfoque del Costo • Metodologías	**SESIÓN VII** • Valoración de terrenos en condominio • Repaso general de metodología comparativa de mercado para terrenos. • Costo y Mercado en valoración de terrenos en condominio • Ejemplos de valoración de terrenos en condominio
	• Enfoques de Valuación • Método del Valor de Reposición	**SESIÓN VIII** • Enfoque de Costo • Repaso general del VRN • Ejemplos cálculo de VNR en condominios horizontales • Ejemplos cálculo de VNR en condominios

		verticales • Valoración Fiscal

4	• Enfoque Comparativo de Mercado • Desarrollo de ejemplos	**SESIÓN IX** • Enfoque de Mercado • Metodología de Homologación • Mercado Directo - VUSC
	• Clase Presencial de dudas • Examen Final • Gira Práctica Final – Valoración de una Vivienda	**SESIONES X y XI** • Clase Presencial, repaso de sesiones anteriores • Gira técnica final
5	• Desarrollo de Trabajo Final	**SESIÓN XII** • Revisión y Consultas Generales • Presentación del formato final de los participantes y su aplicación práctica. • Preparación para entrega del trabajo final • Diferentes formatos de informes de avalúo.

EVALUACIÓN DEL CURSO

La evaluación del curso se concentra en:

- Asistencia 40%
- Tareas 20%
- Proyecto de Valoración 20%
- Exámen Final 20%

- TOTAL 100%

PROGRAMACIÓN DE ASIGNACIONES

SESIÓN	ASUNTO
3	• Lectura en casa: Ley Reguladora de Propiedad en Condominio 7933
7	• Resolución de tarea
9	• Resolución de tarea

DEBERES DEL PARTICIPANTE

- Para los cursos presenciales se permite faltar de manera justificada a solamente **2 clases**.
- En cuanto a los cursos virtuales se permite faltar de manera justifica a solamente **3 clases**.
- En caso de que se ausente a más de las clases indicadas, se dará por reprobado el curso.
- Cada clase presencial cuenta como 2 sesiones.
- Las justificaciones se realizarán al instructor del curso.

METODOLOGÍA DEL CURSO

- Basados en la memoria de cálculo realizada en el Módulo I, se obtendrá otra memoria de cálculo especifica para realizar valoraciones de condominios horizontales y verticales.
- Conforme se avance en la teoría se trabajará en la práctica.
- Además de los conceptos generales, el estudiante obtendrá un archivo en excel conmo insumo para las valoraciones.
- Este archivo lo realizará cada estudiante.
- Finalmente se realizará, como proyecto final, un avalúo bajo los enfoques de costo y mercado.

INFORMACIÓN ADICIONAL

- El material que se utilizará en el curso será proporcionado en su momento por el instructor.
- Una vez finalizado y aprobado el curso, se remitirá un certificado de aprovechamiento por parte del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica.