

## Valoración de Condominios - Módulo II

<p><b>INSTRUCTOR</b></p> <p>Ing. Otto José Peñaranda Guzmán, M.Sc.</p> <p><b>TELÉFONO</b></p> <p>(506) 8315-7896</p> <p><b>CORREO ELECTRÓNICO</b></p> <p><a href="mailto:openaranda@grupotecnocr.com">openaranda@grupotecnocr.com</a></p> <p><b>DURACIÓN DEL CURSO</b></p> <p>30 horas efectivas</p> <p><b>HORARIO DEL CURSO</b></p> <p>Martes y Jueves de 18:00 a 20:00</p>	<p><b>RESUMEN DEL CURSO</b></p> <p>El curso pretende aportar la información y conocimientos generales necesarios para analizar y realizar valoraciones de condominios en sus diferentes modalidades.</p> <p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>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.</p> <p><b>RECURSOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoja de cálculo Excel</li> <li>• Plataforma Google Meet o Zoom</li> <li>• Se requiere el uso de la computadora</li> </ul>
--	--

### PROGRAMACIÓN DEL CURSO

SEMANA	CONTENIDO GENERAL	CONTENIDO ESPECÍFICO
1	<p>REPASO GENERAL DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conceptos</li> <li>• Antecedentes</li> <li>• Generalidades</li> <li>• Lectura en casa: Ley Reguladora de Propiedad en Condominio 7933</li> <li>• Tiempo estimado de 1 hora.</li> </ul>	<p><b>SESIÓN I</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conceptos Generales</li> <li>• ¿Qué es un avalúo y quienes lo realizan?</li> <li>• Derechos de la Propiedad</li> <li>• Regímenes de la propiedad</li> <li>• El Condominio</li> </ul>
		<p><b>SESIÓN II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiciones de Valor</li> <li>• Elementos que General Valor en los Bienes</li> <li>• Tipos de Condominio</li> <li>• Conceptos y Definiciones</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generalidades</li> <li>• Aspectos Legales y Técnicos</li> <li>• Clase Presencial</li> <li>• Repaso y Dudas</li> <li>• Resolución de tarea</li> </ul>	<p><b>SESIÓN III</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bienes Propios y Comunes</li> <li>• Coeficiente de Copropiedad</li> <li>• Ejemplos de Cálculo del CC.</li> </ul>
		<p><b>SESIÓN IV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inicio de memoria de cálculo para formato de avalúo en Excel, sección de TERRENOS en condominio.</li> <li>• Esencialidad de las áreas comunes</li> <li>• Ejemplos Gráficos</li> </ul> <p><b>SESIONES V y VI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clase Presencial repaso de lo visto en sesiones anteriores.</li> <li>• Visita de campo.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoración de Terrenos en Condominio</li> <li>• Enfoque del Costo</li> <li>• Metodologías</li> <li>• Enfoques de Valuación</li> <li>• Método del Valor de Reposición</li> </ul>	<p><b>SESIÓN VII</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoración de terrenos en condominio</li> <li>• Repaso general de metodología comparativa de mercado para terrenos.</li> <li>• Costo y Mercado en valoración de terrenos en condominio</li> <li>• Ejemplos de valoración de terrenos en condominio</li> </ul>
		<p><b>SESIÓN VIII</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enfoque de Costo</li> <li>• Repaso general del VRN</li> <li>• Ejemplos cálculo de VNR en condominios horizontales</li> <li>• Ejemplos cálculo de VNR en condominios</li> </ul>

		verticales • Valoración Fiscal
<b>4</b>	• Enfoque Comparativo de Mercado • Desarrollo de ejemplos	<b>SESIÓN IX</b> • Enfoque de Mercado • Metodología de Homologación • Mercado Directo - VUSC
	• Clase Presencial de dudas • Examen Final • Gira Práctica Final – Valoración de una Vivienda	<b>SESIONES X y XI</b> • Clase Presencial, repaso de sesiones anteriores • Gira técnica final
<b>5</b>	• Desarrollo de Trabajo Final	<b>SESIÓN XII</b> • 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%  |
| <br>                     |      |
| • 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 justificada 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 específica 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 como 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.